

Z9/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.12.2025

58. Návrh prodeje pozemku p.č. 2270 a části pozemku p.č. 2233/1, k.ú. Husovice

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p. č. 2270 a části pozemku p. č. 2233/1 (která je oddělena geometrickým plánem a označena jako p.č. 2233/36), to vše k. ú. Husovice, v lokalitě Písečník, na kterých se nachází strmý svah. Návrh prodeje je předkládán s cenou dle znaleckého posudku (viz informační dokumenty) a za podmínek smlouvy, v níž se žadatel mj. vzdává práv z vadného plnění.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej

- pozemku p. č. 2270, zahrada, o výměře 24 m², a
- části pozemku p. č. 2233/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5376 m², která je oddělena geometrickým plánem č. 1791-44/2024 a v něm označena jako pozemek p. č. 2233/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 353 m², který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu,

to vše v k.ú. Husovice, za cenu v celkové výši 3 203 228 Kč (tj. kupní cena bez DPH ve výši 2 607 843 Kč + 21 % DPH ve výši 547 647 Kč + náklady na znalecké posudky ve výši 45 738 Kč + náhrada správního poplatku za podání návrhu na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl Radě města Brna předložen na její schůzi konanou dne 3. 12. 2025. Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.12.2025 v 11:16

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.11.2025 v 09:01

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Mapa - dispozice.pdf)	10 - 10
Příloha (Mapa - orto.pdf)	11 - 11
Příloha (Mapa - vlast. a svěření.pdf)	12 - 12
Příloha (Mapa - rozhraní svahu.pdf)	13 - 13
Příloha (fotografie MČ Brno-sever.pdf)	14 - 19
Příloha (Report z ÚPmB - Husovice - 2233_1.pdf)	20 - 22
Příloha (Report z ÚPmB - Husovice - 2270.pdf)	23 - 24
Příloha k usnesení (ks.pdf)	25 - 27
Příloha k usnesení (gp.pdf)	28 - 29
Informační dokument (Statický posudek.pdf)	30 - 67
Informační dokument (ZP č. 045590_2025.pdf)	68 - 88
Informační dokument (ZP č. 090363_2024.pdf)	89 - 117

Důvodová zpráva

Úvod

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p. č. 2270, zahrada, o výměře 24 m² a části pozemku p. č. 2233/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5376 m², která je oddělena geometrickým plánem č. 1791-44/2024 a v něm označena jako pozemek p. č. 2233/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 353 m², to vše k. ú. Husovice.

Kupní cena i znění smlouvy byly žadatelem odsouhlaseny.

Popis pozemků

Žadatel [REDAKCE] je vlastníkem pozemků:

- p. č. 2252/1 – ostatní plocha o výměře 60 m²,
- p. č. 2252/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 51 m², jeho součástí je i rodinný dům č. p. 1432, a
- p. č. 2254/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m², na pozemku stojí rodinný dům č. p. 1434, to vše k. ú. Husovice.

Jmenovaný žadatel je dále vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku

- p. č. 2249/2 – zahrada o výměře 80 m²,
- p. č. 2253/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 166 m², jeho součástí je rodinný dům č. p. 1427, a
- p. č. 2253/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², na pozemku stojí rodinný dům č. p. 1434 (vlastníkem je žadatel), to vše k. ú. Husovice.

Žadatel užívá část pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice o výměře 150 m² na základě pachtovní smlouvy 2015/1714/OMRI/086, uzavřené z úrovně městské části, pachtovné je placeno řádně a včas.

Navrhovaná dispozice je volně přístupná z místní komunikace Písečník ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s. Jedná se o travnatou plochu nad terénem komunikace, na které je umístěna stavba dřevníku. Plocha je přístupná zbudovanými schůdky v mírném svahu. Součástí dispozice je i navazující velmi strmý svah vedoucí vysoko nad terén až k zaplaceným zahradám a stavbám za rodinnými domy při ulici Nouzová.

Požadavek OŽP MMB, uvedený v níže citovaném stanovisku bude zapracován do znění smlouvy.

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem

- pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m² k. ú. Husovice na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí,
- pozemku p. č. 2233/1 – ostatní plocha o výměře 5376 m² k. ú. Husovice na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí a na základě Smlouvy směnné ze dne 31. 7. 2006, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 8. 2006, č.j. V-10932/2006-702.

Správa

Pozemek p. č. 2233/1 k. ú. Husovice je svěřen v kategorii III – ostatní nemovitý majetek městské části Brno-sever, na pozemku je situována místní komunikace III. třídy ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s.

Pozemek p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m² k. ú. Husovice je rovněž svěřen městské části Brno-sever.

Cenový návrh

Původně byla cena určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, a činila

Jednotková kupní cena (dle MO MMB) ke dni 17. 4. 2024 3 300 Kč/m²
Kupní cena za 377 m² (24 m² + 353 m²) × 3 300 Kč/m² 1 244 100 Kč

RMB na schůzi č. R9/086 konané dne 5.června 2024 projednala pod bodem **90. Záměr dispozice s pozemkem p. č. 2270 a částí pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice**. RMB souhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 2270 a částí pozemku p. č. 2233/1, to vše k. ú. Husovice, a uložila vedoucí Majetkového odboru MMB zajistit zpracování znaleckého posudku na určení ceny obvyklé uvedených pozemků.

Znalec I [REDAKCE] zpracoval znalecký posudek č. 090363/2024 a v něm stanovil **obvyklou cenu uvedených pozemků dle aktuálně platného ÚPmB následovně:**

Jednotková kupní cena (dle ZP č. 090363/2024) cca 9 424,40 Kč/m²
Kupní cena za 377 m² (24 m² + 353 m²) × 9 424,40 Kč/m² po zaokrouhlení 3 553 000 Kč

Po vyhotovení znaleckého posudku byl ze strany MČ Brno-sever předložen statický a geotechnický posudek části pozemku p.č. 2233/1, k.ú. Husovice. Cena dle znaleckého posudku v kombinaci s požadavkem města na vzdání se práv z vadného plnění nebyla žadatelem akceptována (vzdání se práv v tom smyslu, že žadatel nemůže po městě Brnu nic požadovat, jestliže se projeví statické problémy strmého svahu na prodávané části pozemku).

Z uvedeného důvodu byl znalec požádán o aktualizaci ceny s přihlédnutím ke statickému a geotechnickému posudku (zakázka č. 21-77-24-1.7; zhotovitel: SD Ateliér s.r.o). Z aktualizovaného znaleckého posudku č. 045590/2025 vyplývá cena obvyklá následovně:

Jednotková kupní cena (dle ZP č. 045590/2025).....	8 370 Kč/m ²
Kupní cena za 377 m² (24 m² + 353 m²) × 8 370 Kč/m².....	3 155 490 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně DPH, od něhož není v tomto případě prodej osvobozen, neboť se dle územního plánu jedná o stavební pozemky.

K této částce je třeba v případě prodeje přičíst náklady na pořízení znaleckých posudků a správní poplatek, celková kupní cena tedy sestává z:

Kupní cena bez DPH	2 607 843 Kč
DPH ve výši 21 %.....	547 647 Kč
Náklady za ZP č. 090363/2024	21 780 Kč
Náklady na ZP č. 045590/2025	23 958 Kč
Náhrada za správní poplatek.....	2 000 Kč
Celková kupní cena	3 203 228 Kč

Náklady na pořízení geometrického plánu č. 1791-44/2024 nesl žadatel ze svého.

Cena i znění kupní smlouvy, včetně vzdání se práv z vadného plnění, byly žadatelem akceptovány.

Závěr

Je navrhováno schválit prodej pozemku p. č. 2270, zahrada, o výměře 24 m², a části pozemku p. č. 2233/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5376 m², která je oddělena geometrickým plánem č. 1791-44/2024 a v něm označené jako pozemek p. č. 2233/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 353 m², to vše k. ú. Husovice.

Průběh projednávání

- 1. Komise majetková RMB č. R9/KM/28 na zasedání konaném dne 16. 5. 2024** projednala pod bodem č. 43 a přijala následující usnesení:
28/43 Záměr dispozice s pozemkem p. č. 2270 a částí pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A a doporučila řešit lokalitu komplexně:

Rada města Brna

1. bere na vědomí žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m² a části pozemku p. č. 2233/1 – ostatní plocha o výměře 365 m² (celková výměra 5377 m²) k. ú. Husovice

Varianta A

2. nesouhlasí se záměrem prodeje pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m² a části pozemku p. č. 2233/1 – ostatní plocha o výměře 365 m² (celková výměra 5377 m²) k. ú. Husovice

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

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek 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	pro	omluven	pro	pro	pro

2. RMB na schůzi č. R9/086 konané dne 5. června 2024 projednala pod bodem 90. Záměr dispozice s pozemkem p. č. 2270 a částí pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice

Bylo hlasováno bez rozpravy o upravené variantě B.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m² a části pozemku p. č. 2233/1 – ostatní plocha o výměře 365 m² (celková výměra 5377 m²) k. ú. Husovice

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m² a části pozemku p. č. 2233/1 – ostatní plocha o výměře 365 m² (celková výměra 5377 m²) k. ú. Husovice

3. RMB ukládá vedoucí Majetkového odboru MMB zajistit zpracování znaleckého posudku na určení ceny obvyklé

úkol č. [R9/086/90]

zodpovídá: MO [3224]

termín: [bezodkladně]

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 7. 6. 2024 do 24. 6. 2024.

3. Komise majetková RMB č. R9/KM/56 na zasedání konaném dne 4. 9. 2025 projednala pod bodem

56/16 Návrh souhlasu se záměrem prodeje pozemku p.č. 2270 a části pozemku p.č. 2233/1, k.ú. Husovice

K tomuto bodu vystoupil radní pro oblast majetku a investic MČ Brno – sever David Jedlinský a referentka oddělení majetku odboru dopravy, rozvoje, investic a majetku MČ Brno – sever [REDAKCE]

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

souhlasí se záměrem prodeje

pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m², a části pozemku p. č. 2233/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5376 m², která je oddělena geometrickým plánem č. 1791-44/2024 a v něm označena jako pozemek p. č. 2233/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 353 m², to vše k. ú. Husovice, s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Hlasování: 3 – pro, 1 - proti, 5 – se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
proti	zdržela se	omluven	zdržel se	zdržel se	omluven	pro	pro	pro	omluven	zdržel se	zdržel se	omluven

4. RMB na schůzi č. R9/143, konané dne 17. 9. 2025 projednala pod bodem č. 59 a přijala následující usnesení:

59. Souhlas se záměrem prodeje pozemku p. č. 2270 a části pozemku p. č. 2233/1, k. ú. Husovice

Bylo hlasováno bez rozpravy včetně předloženého doplňku.

Rada města Brna souhlasí se záměrem prodeje

- pozemku p. č. 2270 – zahrada o výměře 24 m², a
- části pozemku p. č. 2233/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5376 m², která je oddělena geometrickým plánem č. 1791-44/2024 a v něm označena jako pozemek p. č. 2233/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 353 m²,

to vše k. ú. Husovice, s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

5. Komise majetková RMB materiál s návrhem prodeje na svém R9/KM/61. zasedání, konaném dne 13. 11. 2025, projednala následovně:
61/17 Návrh prodeje pozemku p.č. 2270 a části pozemku p.č. 2233/1, k.ú. Husovice

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna
doporučuje Zastupitelstvu města Brna

s c h v á l i t

prodej

- pozemku p. č. 2270, zahrada, o výměře 24 m2, a

- části pozemku p. č. 2233/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5376 m2, která je oddělena geometrickým plánem č. 1791-44/2024 a v něm označena jako pozemek p. č. 2233/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 353 m2,

to vše v k.ú. Husovice [REDAKCE] za cenu v celkové výši 3 203 228 Kč (tj. kupní cena bez DPH ve výši 2 607 843 Kč + 21 % DPH ve výši 547 647 Kč + náklady na znalecké posudky ve výši 45 738 Kč + náhrada správního poplatku za podání návrhu na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy.

Hlasování: 0 - pro, 6 - proti, 3 - se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičtová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
proti	zdržela se	zdržel se	proti	proti	omluven	proti	omluvena	zdržel se	proti	nepřítomen	nepřítomen	proti

6. Radě města Brna byl materiál s návrhem prodeje předložen na její schůzi konanou dne 3. 12. 2025, tedy po termínu stanoveném pro odevzdání materiálu do ZMB. Stanovisko bude sděleno.

Stanoviska dotčených orgánů

MČ Brno-sever: RMČ na své 9/21. schůzi dne 31. 5. 2023 souhlasila s prodejem části pozemku p. č. 2233/1 o výměře cca 365 m² k. ú. Husovice a navrhla prodej pozemku p. č. 2270 Husovice.
Starosta městské části následně doplnil stanovisko o toto upřesnění: "nejde jen o plochu, ale i o svah, který je staticky nestabilní a podle statického posudku je třeba realizovat zde nejednoduchá opatření k jeho zajištění. Na některých fotografiích (jsou uvedeny jako příloha materiálu) je vidět zídku ukončující zahradu nahoře na ulici Nouzová, kdy tato zídka začíná díky splavování svahu trčet do prostoru. Z tohoto důvodu souhlasila městská část s odkupem spodního pozemku za podmínky, že si žadatel dokoupí od města i celý svah nad tímto pozemkem se tyčící a tím bude přenesena povinnost jeho zajištění na nového vlastníka."

OD MMB: z hlediska koncepce dopravy není pozemek p. č. 2233/1 k. ú. Husovice zasažen žádným připravovaným projektem.

OŽP MMB: v řešení je návrh [REDAKCE] ve věci prodeje části pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice o výměře cca 365 m². Účelem je zpevnění svahu, celková rekultivace, příprava dřeva na topení – umístěna stavba dřevníku a zahrada. Navrhovatel je vlastníkem a spoluvlastníkem v blízkosti

situovaných nemovitostí a v současnosti užívá část pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice na základě pachtovní smlouvy. Poptávaná část pozemku se nachází na ulici Písečník a tvoří ji část s udržovaným trávníkem, suchou kamennou zídou, dřevěnou chatkou a za tím svah s dřevinami (převážně javory). Pozemek navazuje na štěrkovou cestu v kolonii a dále na pozemek města s plochou zeleně a svahem s pískovou stěnou. Na hranici pozemku je sloup veřejného osvětlení. Jedná se o lokalitu původního rozsáhlého lomu či spíše pískovny.

Odbor doporučuje kupujícího upozornit na skutečnost, že případná sanace svahu musí být prováděna s ohledem na jeho celkovou stabilitu a sanačními pracemi nesmí dojít k narušení a ohrožení jeho celkové stability. Případná sanace musí být navržena a prováděna autorizovanou osobou.

OI MMB: odbor neeviduje na předmětném pozemku žádný investiční záměr, pozemek není dotčen smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti dle metodiky, ani není dotčen inženýrskými sítěmi ve vlastnictví statutárního města Brna.

V těsné blízkosti se nachází VO ve vlastnictví TSB a.s., nelze určit, zda zasahuje do poptávané části pozemku. Odbor nemá námitky k prodeji.

Technické sítě Brno, akciová společnost: S majetkovou dispozicí prodej části pozemku p.č. 2233/1 (dle GP 1791-44/2024 pozemek nově označen jako p.č. 2233/36) souhlasíme – vyznačená část pozemku není dotčena zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.: s prodejem části pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

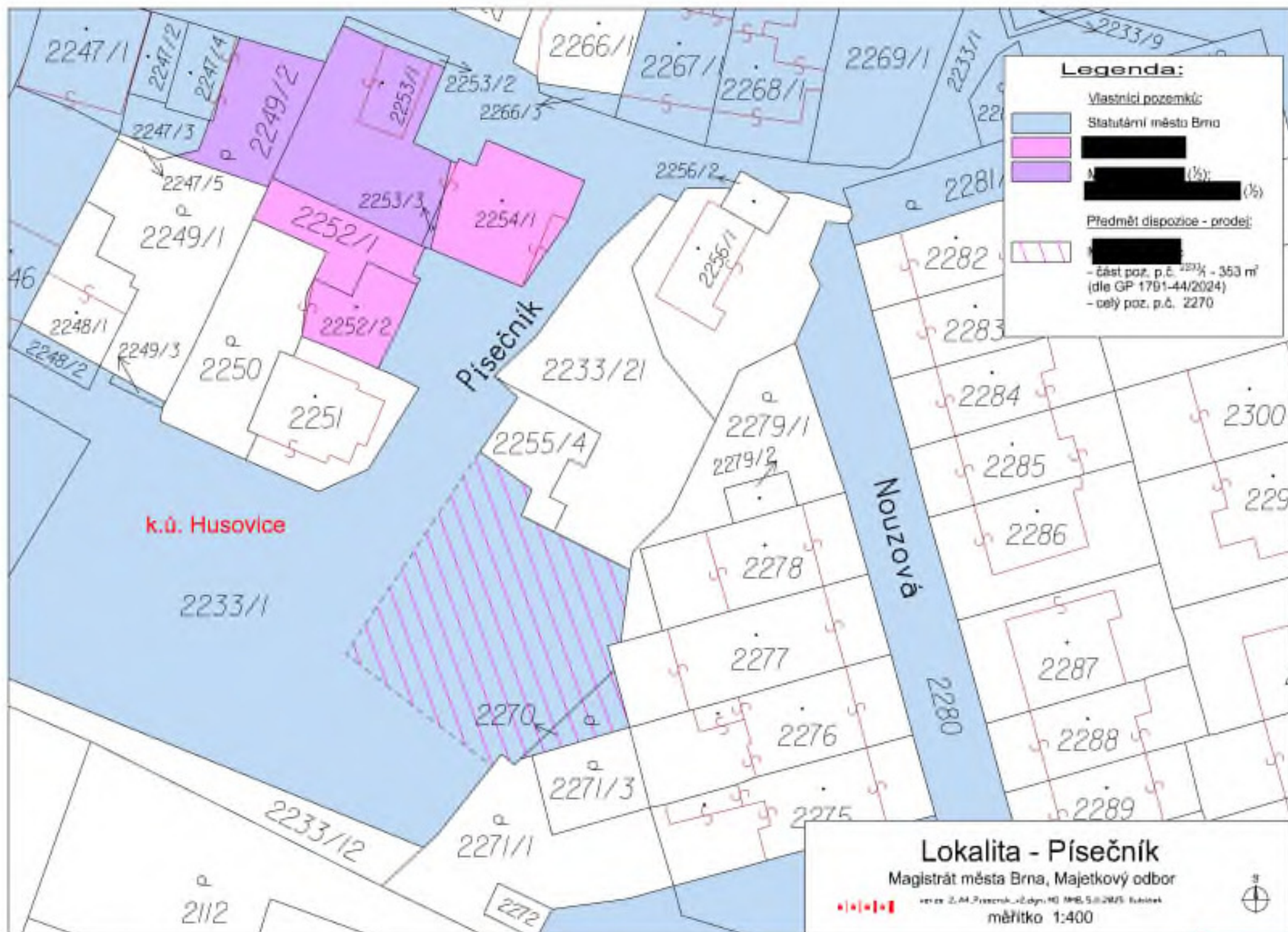
Brněnské komunikace a.s.: na dotazované části pozemku p. č. 2233/1 k. ú. Husovice se nenachází komunikační stavba ve správě společnosti. K prodeji nemá společnost z dopravně-inženýrského hlediska námitek.

EG.D Holding, a.s.: v zájmovém území se nenachází žádné zařízení ve vlastnictví společnosti.

CETIN a.s.: nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.

GasNet, s.r.o.: v zájmovém území nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve správě nebo vlastnictví společnosti.

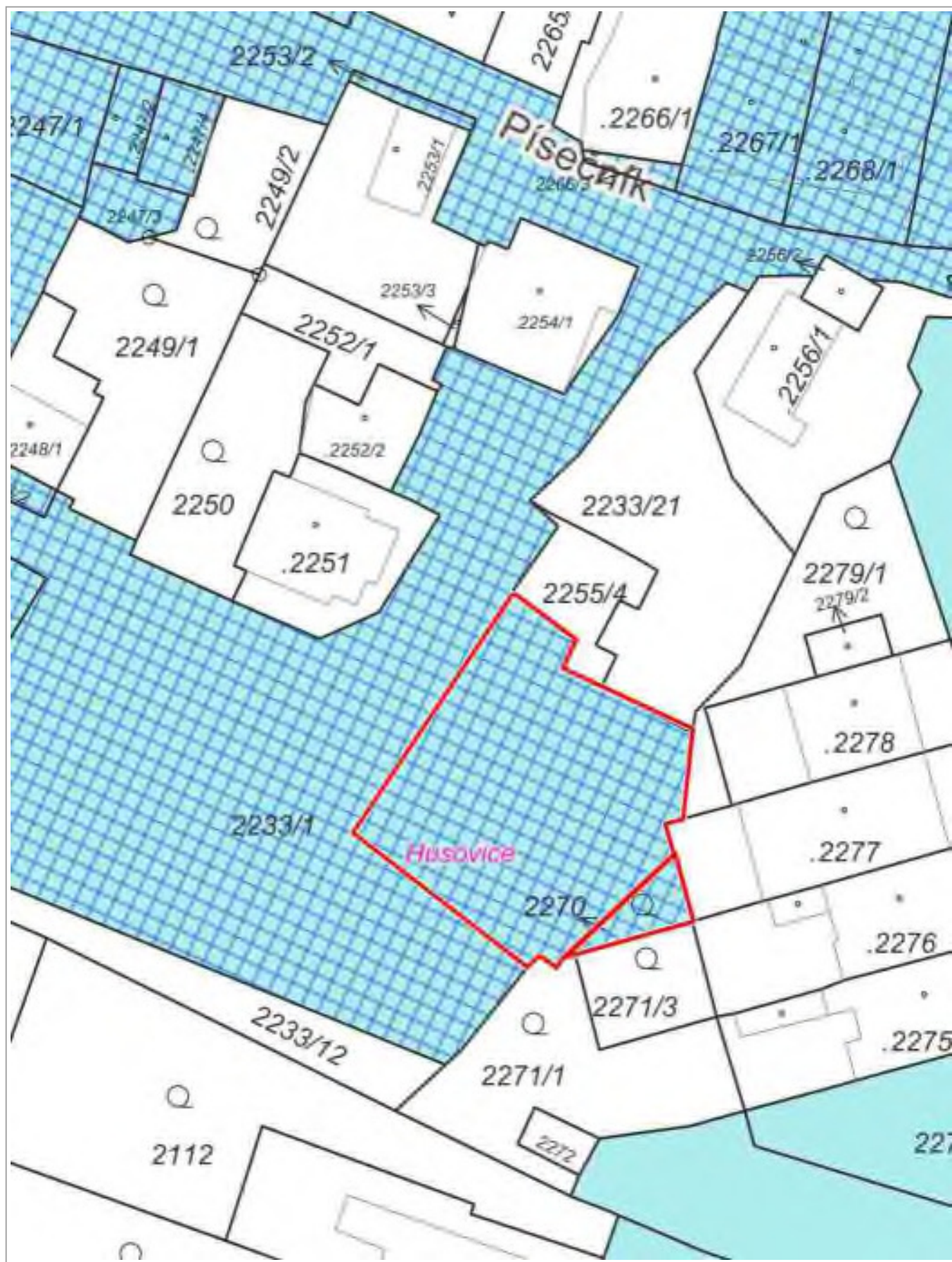
Na základě aktualizovaného stanoviska RMČ Brno-sever byl návrh majetkové dispozice se souhlasem žadatele rozšířen o pozemek p. č. 2270 k.ú. Husovice, dle digitální mapy technických sítí není tento pozemek dotčen inženýrskými sítěmi, není proto předmětem shora citovaných stanovisek.

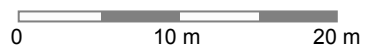




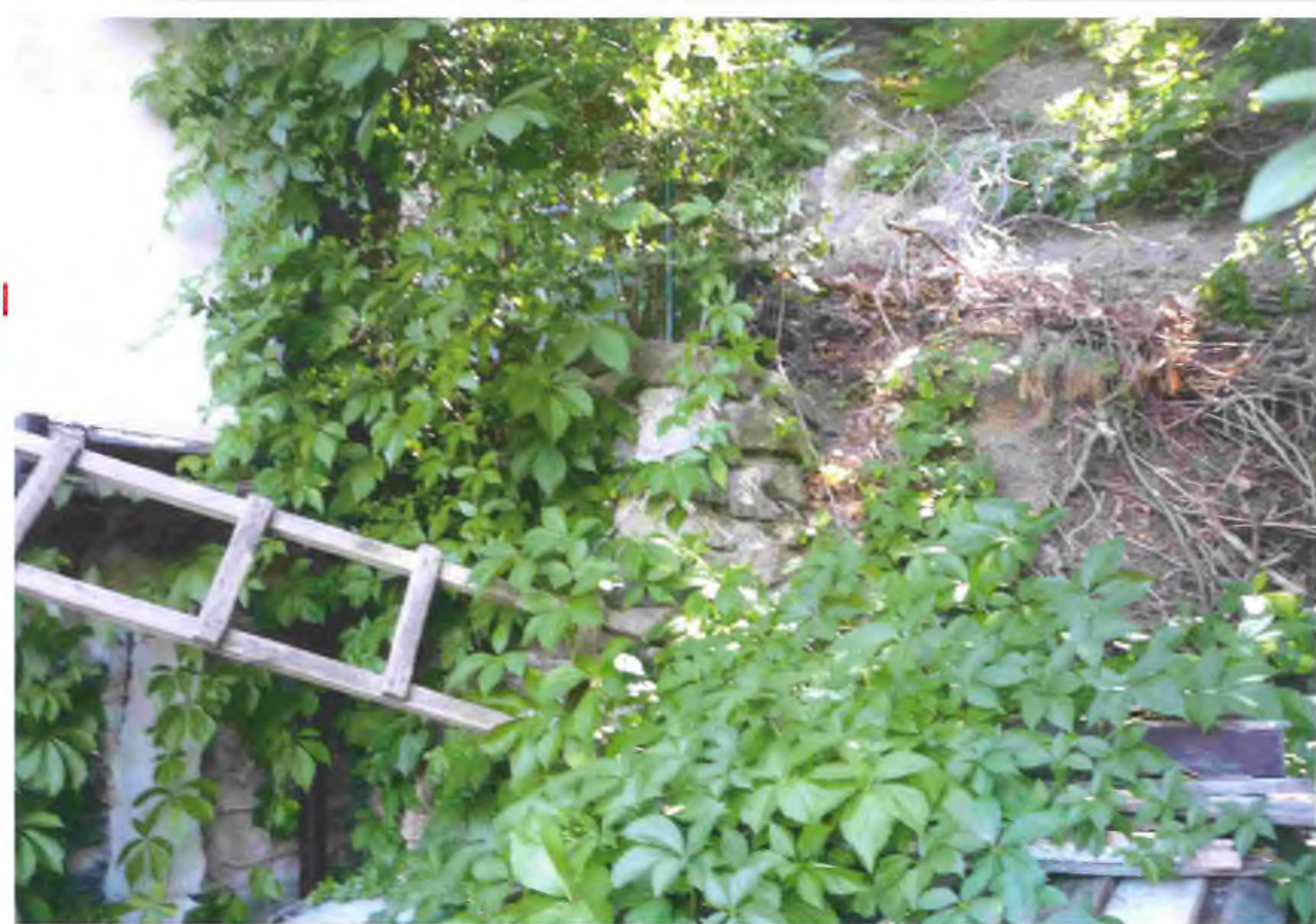
1 : 750

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY









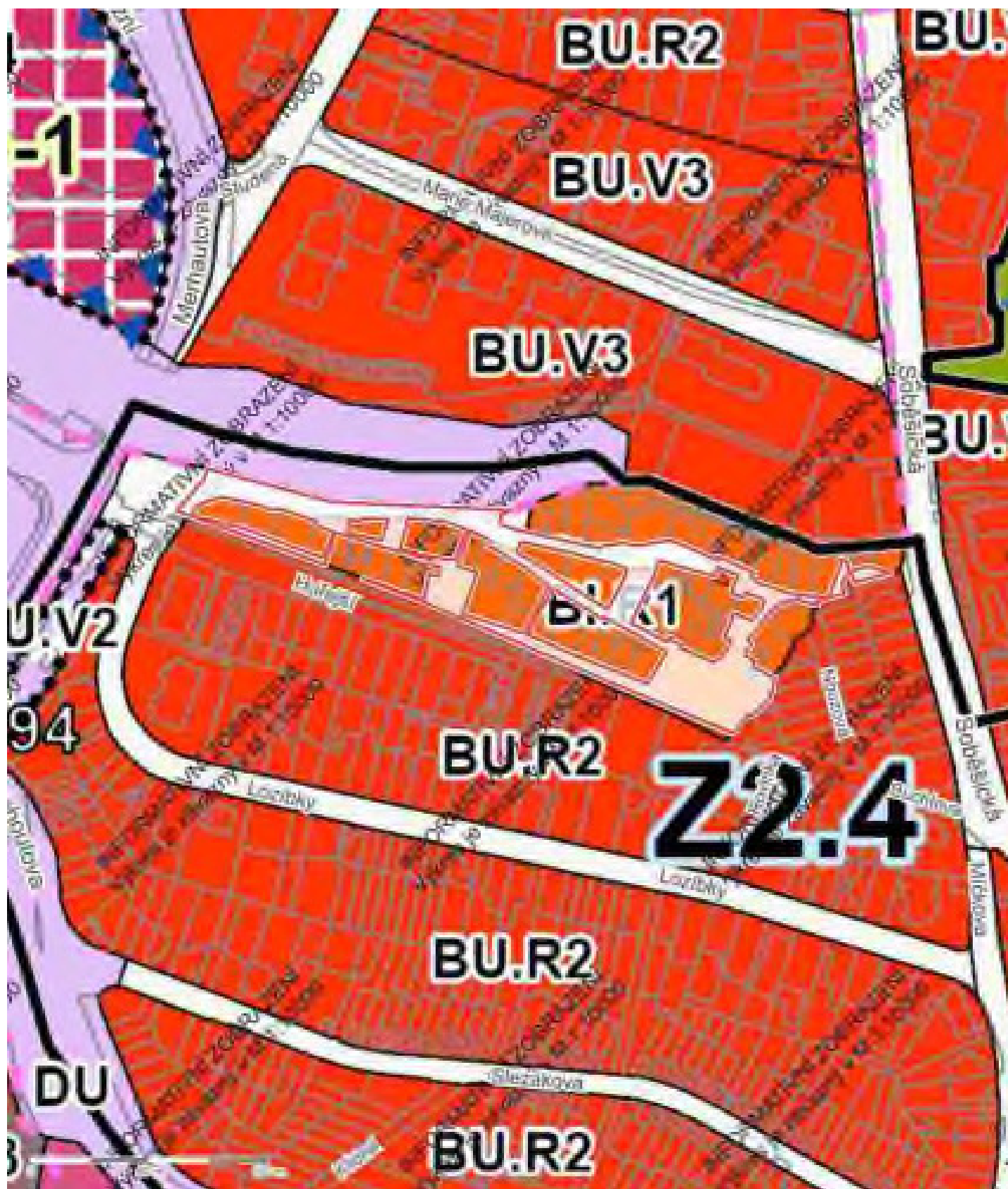








Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2233/1, k.ú. Husovice



Parcela

Katastrální území	Husovice
Číslo parcely	2233/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	5 376 m ²
Výměra dle geometrie	5 383 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	3 322 m ² (62%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	278 m ² (5%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	4 m ² (0%)

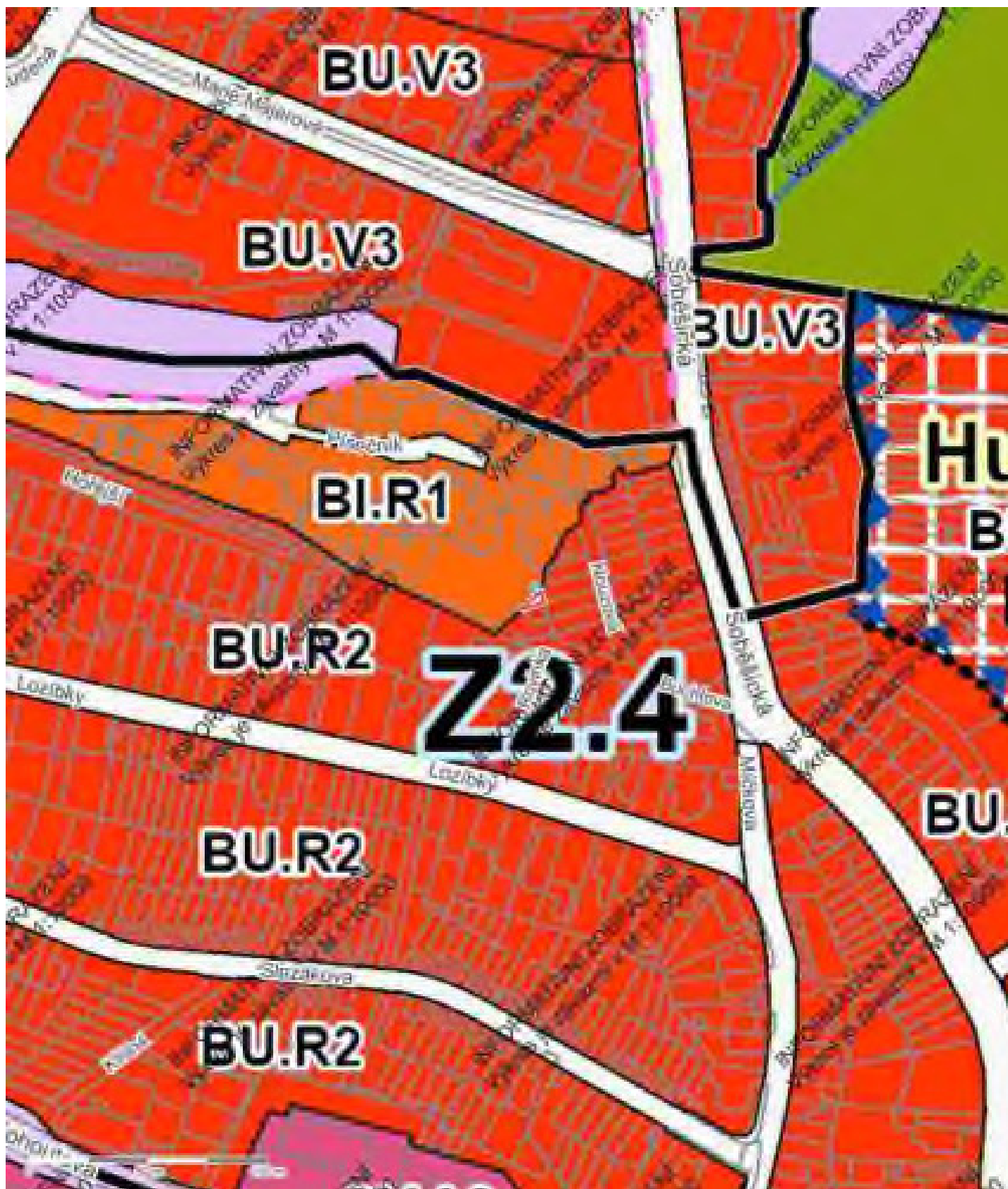
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 780 m ² (33%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.4 Husovice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2270, k.ú. Husovice



Parcela

Katastrální území	Husovice
Číslo parcely	2270
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	24 m ²
Výměra dle geometrie	24 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	24 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.4 Husovice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den podání návrhu na vklad vlastnického práva dle smlouvy do katastru nemovitostí. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.

Čl. III.

3.1. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s právním i faktickým stavem převáděných nemovitých věcí a že s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu tyto nemovité věci kupuje do svého vlastnictví. Kupující výslovně prohlašuje, že velmi strmý svah vedoucí vysoko nad terén nepovažuje za vadu předmětu koupě, prohlašuje, že je s tímto stavem pozemku srozuměn a ničeho nenamítá. Kupující prohlašuje, že si je vědom povinnosti vlastníka pozemků pečovat o ně a udržovat je v takovém stavu, aby neohrožoval život, zdraví ani majetek třetích osob. Kupující bere na vědomí skutečnost, že případná sanace svahu na konci shora uvedených pozemků při pohledu z ulice Písečník musí být prováděna s ohledem na jeho celkovou stabilitu a sanačními pracemi nesmí dojít k narušení a ohrožení jeho celkové stability. Kupující bere na vědomí všechny skutečnosti, popsané v tomto bodu, výslovně prohlašuje, že tyto skutečnosti nepovažuje za vady nemovitých věcí, jež jsou předmětem této smlouvy. Kupující výslovně prohlašuje, že se vzdává práva z vadného plnění dle ust. § 1916 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí, protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno, a ke stejnému okamžiku přechází nebezpečí škody na předmětu koupě.

Čl. IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech ke dni podpisu této smlouvy nevážnou žádné dluhy, zástavní práva či jiná věcná práva ani jiné závazky či jiné právní povinnosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Čl. V.

5.1. Kupující nabude vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva je doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

5.2. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy se zavazuje příslušnému katastrálnímu úřadu doručit prodávající a současně zaplatit příslušný správní poplatek, jež s podáním tohoto návrhu souvisí.

5.3. Kupující byl seznámen s povinností prodávajícího při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

5.4. Kupující si je vědom toho, že na prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění. Tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna, prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv.

5.5. Kupující jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů seznámen statutárním městem Brnem s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.

5.6. Kupující prohlašuje, že na jeho majetek není vedeno exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí ani nebylo zahájeno insolvenční řízení.

Čl. VI.

6.1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by mohla mít za následek neplatnost převodu nemovitých věcí uvedených v bodu 2.1. této smlouvy nebo která by platnost této

smlouvy mohla zpochybnit či ohrozit.

6.2. V případě, že by řízení o povolení vkladu práva z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytýkaných katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Čl. VII.

7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž prodávající obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude přiloženo jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

7.2. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná ze smluvních stran nejednala z pozice slabší smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy nebyly určeny jen jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů a že každá ze smluvních stran měla skutečnou i faktickou možnost obsah této smlouvy a základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění

Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci uvedené v bodu 2.1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej nemovitých věcí uvedených v bodu 2.1. této smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/___ zasedání dne _____.

V Brně dne:

V Brně dne:

.....
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

.....
[Redacted Signature]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²	ha		m ²	ha	m ²							
2233/1	53	76	ostat. pl. ostat. komunikace	2233/1	50	23	ostat. pl. ostat. komunikace		0	2233/1	10001	50	23	
				2233/36	3	53	ostat. pl. lině plocha		0	2233/1	10001	3	53	
	53	76			53	76								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]		
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: [redacted]		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: [redacted]		
	Dne: 23. září 2024 Číslo: 76/2024		Dne: 27.9.2024 Číslo: 77/2024		
Náležitostmi a přesností odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: AGEREK s.r.o. Mokrohořská 42, Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Číslo plánu: 1791-44/2024	[redacted] KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1877/2024-702 2024.09.26 07:25:57 +02'00'				
Okres: Brno-město					
Obec: Brno					
Kat. území: Husovice					
Mapový list: DKM					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zeď, kolík					



Smer izmjene G-1/190
 Gde broj: Sadržaj: pro stali do 100
 Y X Kd kv: Pozemak

L.S. Hrvatske 1510340				
100-2	598351.79	1158393.89	3	zel
1025-3	598359.47	1158393.35	3	zel (uključ)
1025-4	598354.90	1158393.16	6	
1	598372.57	1158393.90	3	divljaci koki, divljaci klavirski pili
2	598360.27	1158393.30	3	divljaci koki, divljaci klavirski pili

zakázkové číslo: 21-77-24-1.7

stupeň : TP

zakázka : Statický posudek svahu Písečník pod ul. Nouzová, Brno

část : statická

strana : 1/8

OBJEDNATEL : Úřad městské části města Brna, Brno – sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno

ZHOTOVITEL : SD Ateliér s.r.o., Orlí 7, 602 00 Brno, IČ: 27714870

STAVBA : svah na pozemcích při ul. Písečník pod pod ul. Nouzovou, v k.ú. Husovice, Brno

NÁZEV AKCE : Statický posudek svahu Písečník pod ul. Nouzová, Brno

STUPEŇ : TP

ČÁST : STATICKÝ A GEOTECHNICKÝ POSUDEK



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA :

č.TP.1

Brno, říjen 2021

vypracovali:



Obsah

PRŮVODNÍ ZPRÁVA	3
1. Úvodem	3
2. Popis stávajícího stavu	4
2.1. úvodem	4
2.2. Zjištěná fakta z místního šetření zhotovitele tohoto posudku	4
2.2.1. K otázce majetkoprávní	4
2.2.2. K otázce technické	5
2.2.3. K veřejnoprávní otázce a správy	7
2.3. Analýza obdržných podkladů	7
3. Nová opatření	7
3.1. Prognóza vývoje	7
3.2. Nutná sanační opatření	7
4. Závěr	8

Tento posudek je zpracován na základě objednávky a požadavku objednatele z důvodu posouzení účinku času na reálný stav svahu a jeho chování v dotčeném prostoru a porovnání s rokem 2014.

Dále posudek popisuje realitu naplnění požadovaných nezbytných opatření vlastníka pozemků č. 2270 a 2233/1 v k.ú Husovice pro zajištění bezpečnosti a spolehlivosti svahu z hlediska povinnosti vlastníka jako řádného správce majetku, a to ve vztahu k sousedům.

Základním cílem posudku je zodpovědět následující okruhy otázek kolem svahu v souvislosti s výše uvedeným stavem zidky ve smyslu porovnání současného stavu se závěry podkladu 3:

1. Došlo u stavu zidky **ZD₁** k proklamovanému chování a odpovídá jeho stav prognóze?
2. Potvrdily se závěry k ovlivňování svahu na p.č. 2270 a 2233/1 ke stavu zidky **ZD₁** z hlediska povinnosti objednatele i bezpečnost území jako celku?
3. Je nutno činit nějaká opatření z pozice objednatele na zajištění bezpečnosti a spolehlivosti území ve vztahu k zídce i na zajištění bezpečnosti a spolehlivosti území ve vztahu k širšímu okolí?

Podklady:

- 1) Výkres z výtahu parcel z KN.
- 2) Místní šetření a vybraná fotodokumentace zpracovatelem tohoto posudku, ze dne 2.9.2021 – zpracovaná do přílohy č.2
- 3) Posudek z roku 2014, vypracovala kancelář STATIKA-DYNAMIKA s.r.o., předchůdkyně nástupnické organizační jednotky SD Ateliér s.r.o., Orlí 7, 602 00 Brno, IČ: 27714870
- 4) Posudek, znalec: [redacted] za zhotovitele [redacted] zpracováno pod z.č. 08/12, Brno, květen 2013
- 5) Původní PD Ateliér Kučera – Zlámal s.r.o., Havlíčkova 67, 602 00, Brno, r. 11/1993
- 6) Opravený původní PD Ateliér Kučera – Zlámal s.r.o., Havlíčkova 67, 602 00, Brno, r.1995

2. Popis stávajícího stavu

2.1. úvodem

Dotčený prostor sestává :

- 1) RD na parcele 2277 je půdorysného tvaru obrysu obdélníka s projektovanými rozměry cca $l \times b = 13,6 \times 7,053$, s uliční předzahrádkou hloubky cca 4,0m a dvorní zahrádkou dle podkl. 6 hloubky 5,207m, a to v šířce zástavby RD. Orientace RD je delším, podélným rozměrem kolmo na ulici Nouzová, tedy západním směrem RD.
- 2) Zadní dvorní zahrádka byla dle podkl. 3 změřena v podélném směru délky strany a v rozměru 6,956 m. oproti KN udávaných pouze 5,22 m. Do dnešní doby se v tomto směru nic nezměnilo a pozdější geodetické zaměření tento zásadní majetkoprávní rozpor údajně potvrdil.
- 3) Dvorní obdélníková zahrádka je tedy výrazně částečně lokalizována již na pozemku 2233/1, a to v exponovaném vrcholu svahu a výrazně nárožím zidky ostře vybíhá do prudkého předmětného svahu.
- 4) Vlastní svah na pozemku 2233/1 čítá převýšení mezi jeho patou v úrovni zelené plošiny - viz foto. akt.1, a koruny svahu – úroveň zidky - viz foto. dz.1b cca 10,3m.

2.2. Zjištěná fakta z místního šetření zhotovitele tohoto posudku

- a. Při místním šetření dne 2.9.2021 jsem jako zpracovatel zodpovědně vešel v osobní kontakt s vlastníkem p.č. 2277, MgA. Alenou Kyselákovou. Při rozhovoru a zjišťování daného stavu jsem z jejich úst často slyšel slova o:
 - obrovských posunech zídky až 1 m, jež však na můj dotaz nebyly konkretizovány a též nebyly vůbec potvrzeny-viz dále. Šlo o zcela úsměvná, účelová a nepodložená i laická a relativizovaná prohlášení s cílem odvézt pozornost od skutečných pochybeních vlastníka ve věcech technických a majetkových, jak bude dále uvedeno. Dále zcela znevěrohodňovala závěry podkladu 3. Je na případném posouzení soudních orgánů, zvláště dojde-li k nějaké havárii, do jaké míry se vlastnice pozemku p.č. 2277 chová odpovědně ve věci potenciálních nebezpečí, jež jsou v závěrech tohoto posudku popsány a je-li si vůbec vědoma své odpovědnosti právní.
- b. Možno opět zopakovat již uvedené aspekty z podkl.3, jež měly být v průběhu času řešeny a souvisí významně s příčinami a chováním exponované nárožní zídky ve vztahu k dotčenému svahu.

Jedná se o otázky:

- 1) majetkoprávní
- 2) technické
- 3) veřejnoprávní a správy

2.2.1. K otázce majetkoprávní

Zatím se nic nezměnilo v nápravě historicky svévolné a protiprávní změně - rozšíření polohy a geometrie pozemku 2277 na úkor p.č. 2270 a 2233/1. Dle aktuálních informací objednatele se toto momentálně řeší novým geodetickým přeměřením a polohopisné závěry z podkl. 3 byly v zásadě potvrzeny. To znamená, že nároží zídky se nachází již hluboko na pozemku 2233/1 a část zídky b je též protiprávně zasunuta do sousední parcely 2270, dále jen tzv. zabraný pozemek.

Z výše uvedených fakt plyne :

- 1) že vlastník p.č. 2277, MgA. Alena Kyseláková, musí tuto zídku zbořit a posunout pozemek na svoji zákonnou parcelu. Pokud tak neučiní, je zcela zodpovědná za obecné ohrožení na zdraví osob a jejich majetku – viz dále.
- 2) že vlastník p.č. 2271 má též svůj objekt pomocného skladu (dále jen sklad) evidentně též na sousedním pozemku - viz foto sv.1b, d.1b. A opět je zcela právně zodpovědná za obecné ohrožení na zdraví osob a jejich majetku – viz dále.

2.2.2. K otázce technické

2.2.2.1. Zídka ZD₁

Dovolíme si citovat z podkl.4 pár údajů pro dokreslení celkového stavu situace.

- a) k RD se v podkl. 4 uvádí následující body :

Citují

8.11.2012 bylo zjištěno:

1. Roh přístavby z roku 1960 na styku se starším objektem je prasklý v napojení stěny a stropu.
2. V dlažbě a betonu sklepu jsou patrné drobné deformace. Ve vinném sklepu je na stěně patrná smyková trhлина.
3. Zídka před zimní zahradou na levém rohu (při pohledu ze zahrady) praskla a prosedla. Tamtéž byl nalezen nezaústěný svod ze střechy zimní zahrady.
4. Zídka na pravém rohu zimní zahrady (při pohledu za zahrady) praskla a sedla.
5. Anglický dvorek (prohlédnut ventilačním otvorem ze suterénu domu) byl založen v nezámrazné hloubce; bylo provedeno podbetonování základu.
6. Roh zídky oplocení nad svahem k ulici Písečník je silně popraskán a klesá.

Současné jsme určili polohu kopané šachty Ša 1, která má sloužit k ověření hloubky založení přístavby zimní zahrady a stavu základové půdy.

Vyhloubení šachty zajistila zadavatelka. Poloha šachty je vyznačena v situacích v Přílohách 1 a 2. Geologická dokumentace Ša 1 je v Příloze 5.

Fotografická dokumentace této šachty je pak v Příloze č. 6.

Z výše uvedeného plyne, že provedení stavby není nikterak precizní a je zatíženo řadou závad a poruch, jež svědčí o malé technologické kázni a technické dokonalosti díla, navzdory relativně prokazatelně problematickým základovým podmínkám na pomezí a v blízkosti lomu i problematiky výstavby v proluce.

b) k zídce ZD₁

Z logiky řešení parcelace pozemků se dá dovozovat, že hranice pozemků p.č. 2233/1 a 2270 by měla probíhat právě na rozhraní předpokládaného kolmého zářezu původního písečného lomu. Z toho plyne, že současný pomyslný zaoblený lom příkrého terénu - viz foto dz.4 již tvoří vrstva humózní hlíny, dle podkl. 4 udaná jako nepevná, kdy při jejím pocházení dochází k dílčím erozivním sesuvům půdy.

V podkladu 1 se dále konstatuje

1) cituji.....

1. Úhel sklonu svahu (měřeno sklonoměrem) se pohybuje mezi 40° až 45° (lokálně více nebo méně). Výšku svahu lze odhadnout na cca 10 – 12 m (nebylo geodeticky ověřeno).
2. Svah je pokryt vrstvou nepevné humózní hlíny, která při ověřování sklonu svahu byla nepevná, docházelo k dílčím sesuvům.
3. Problematická stabilita povrchových vrstev svahu je dlouhodobá. Svah byl již v minulosti laicky zpevňován starými kovovými profily (koleje polní drážky, úhelničky apod.), které byly zatlučeny (zřejmě palci) do terénu, přes tyto prvky byly místo od místa použity nyní již ztřeštělé hatě, které by měly zadržet povrchový překryv svahu.
4. V patě svahu je viditelný podklad povrchových hlín – zvětralý pískovec (spodní tortou).
5. Svah je nestabilní po celé své délce. Někde jeho stabilitě pomáhají existující stavby v patě svahu.
6. Svah je hustě zdola nahoru porostlý vzrostlými listnany, stromy i keři. Ty částečně svah zpevňují (systémem prorůstání kořenů stromů).

2) K výše uvedeným jednotlivým bodům můžeme uvést následující komentář :

- Bod 2 musíme zásadně poopravit v tom smyslu, že se jedná pouze o lokální erozivní splavování hlín, nikoliv technicky pojmově tedy tzv. smykových ploch svahu.
Naopak na zabraném pozemku jsem zcela bezproblémově pocházel a tedy byl terén relativně únosný a stabilní, samozřejmě míněno pro osobou zatížený stav.
- K bodu 3-6 je třeba připomenout, že jde o historicky zasypaný pískový lom a v dotčeném prostoru budou tedy evidentně nad pískovými smykově stabilními splazy nánosy humózních sedimentů, jež jsou však relativně stabilně zpevněny kořenovými systémy. Tím chceme

zdůraznit, že byť je svah evidentně strmý, je aktuálně ve střednědobém horizontu dostatečně stabilní.

Pouze proti erozivním účinkům splavenin povrchových vod, zvláště budou-li kořenové systémy, ať již záměrně či z neznalosti odstraňovány, budou vykazovat zbytečné nežádoucí splavování zeminy k patě svahu. Proto je nutno tuto vegetaci zbytečně nelikvidovat, jak byla někde zaznamenáno, porovnejte foto d. 1a – 1b, foto sv1. 1a – 1b.

- Výše uvedený fakt však rozhodně nejeví známky bezprostředního porušení stability smykové plochy předmětného svahu. Svah vykazuje historicky určité velice pozvolné posuvy směrem dolů – erozní splaveniny. Dokladují to v různých stádiích nakloněné kmeny stromů (mladé zakořeněné v povrchové vrstvě) a případně opět svisle napřimené (staré zakořeněné v pískových hlubších vrstvách) – porovnejte foto p. 1a až 4a a p. 1b až 4b. K bezprostřední destabilizaci svahu však stále zatím nehrozí a nezmění se i nadále, pokud nebude nevhodným lidským zásahem (třeba i záměrně) snížena rozrostlá kořenová soustava – viz výše. V dlouhodobém časovém horizontu je však potřeba při patě svahu vybudovat opěrnou zeď, např. nejjednodušší gabionového typu pro posílení paty svahu a zároveň případně snížit strmost svahu. V současnosti však k žádnému materiálnímu a lidskému ohrožení nedochází.

3) K bodu 7 cituji.....

7. Základ zídky domu Nouzová č. 7, zejména jeho pravý roh (viz bod. 6 z prohlídky je při pohledu zdola svahu těžce narušen. Zdivo je poškozeno velkou kavernou, z níž zdivo/beton vypadly. Trhliny jsou rozsáhlé, nebezpečí lokálního zřícení zídky je bezprostřední. Zdivo je prorostlé kořeny blízké vegetace, které v trhlínách základ dále postupně narušují.

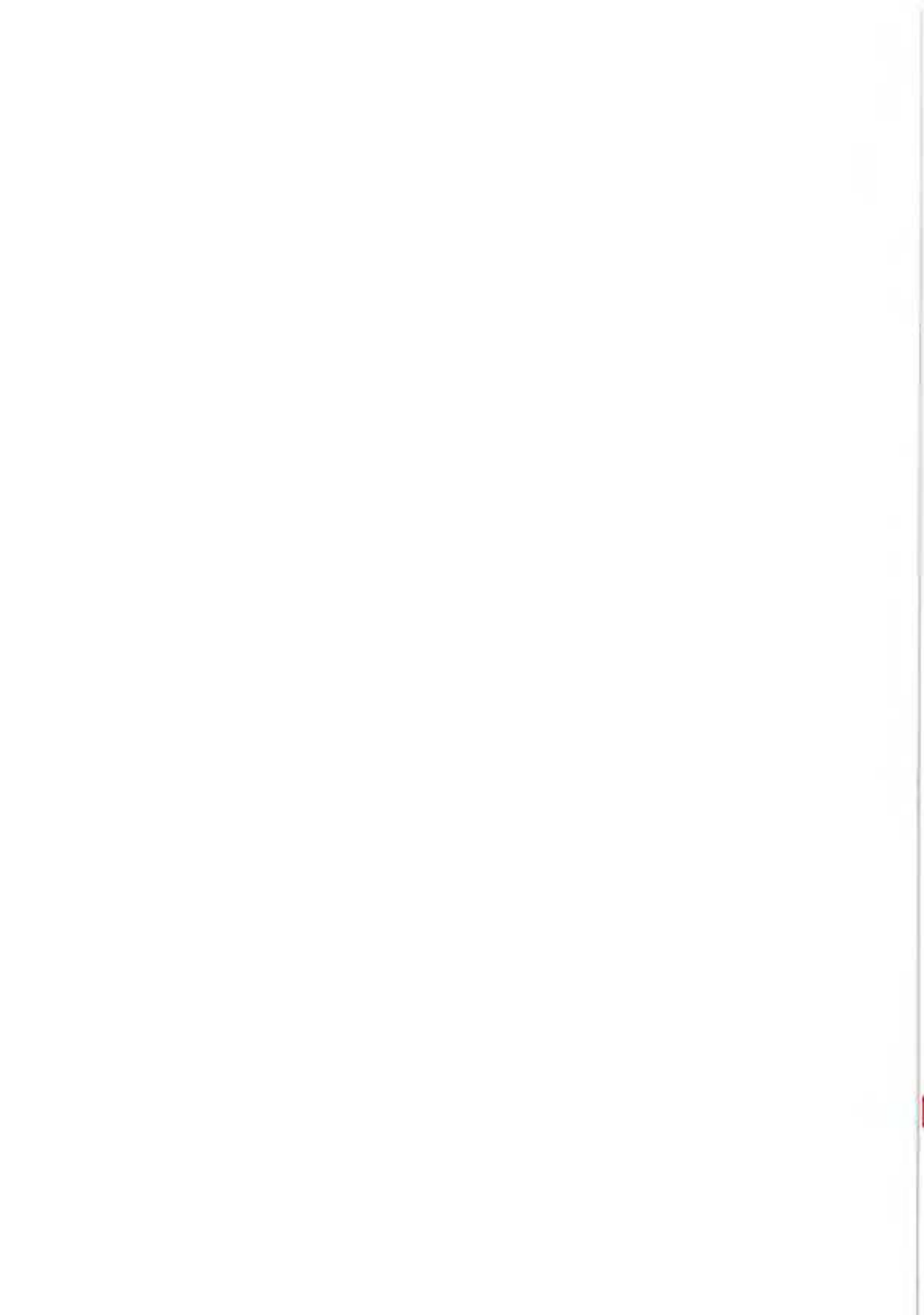
Zde musíme znovu zcela kategoricky konstatovat, že i kdyby byla zídka postavena na vlastním pozemku, byla již zcela od počátku nevhodně technicky a laicky provedena a vůbec nezohledňovala geologickou, statickou i geomorfologickou složitost území. Materiálové a konstrukční provedení je zcela nedostatečné a nevhodné a je věcí a naprostou odpovědností původního i nástupnického majitele, jak dostatečně danou konstrukci provede či převzal a nese za bezpečnost konstrukce a vliv na ochranu zdraví osob konstrukcí ohrožených plnou odpovědnost. Musí vycházet z daných podmínek. Proto nesměl stavitel provést zídku tak nedostatečně založenou, navíc pouze ze subtilních nekvalitních cihel, betonové zdivo ve spodních vrstvách ani ne 15 cm, z nekvalitního prostého betonu, zcela degradovaného – porovnejte foto dz. 1a až 4a a dz. 1b až 4b. Vše mělo být provedeno řádně z dostatečně vyzluženého kvalitního železobetonu s hloubkovým založením.

Je zatím jen dílem náhody a vnitřních rezerv, že se v současnosti zídka ZD₁ zatím nezkolabovala, ale stále je zde velké nebezpečí zhroucení a ohrožení bezpečnosti okolí. Navíc v patě svahu byla postavena nová stavba – porovnejte foto c. 1a a 1b, jež by zhroucením mohla být přímo ohrožena.

Proto musí vlastník zídky zajistit na vlastní náklady odstranění této zídky, napravení oplocení na vlastnické hranice, též již z důvodů výše uvedených.

2.2.3. K veřejnoprávní otázce a správy

Nadále platí ještě naléhavěji, že vlastník pozemku na parcelách 2233/1 a 2270 se stará o pozemek po hranici pozemku. Proto je třeba, aby stavby, jež nepatří do jeho vlastnictví a navíc ohrožuje bezpečnost a zdraví osob a majetkové škody, nechal zákonnou cestou odstranit a zajistil tak i bezpečnost pozemku. Aby toto mohl zajistit bude nucen obnovit na koruně svahu - rozhraní hranice parcel 2233/1 a 2270 i paty svahu – jednoduché bezpečnostní lano s výzvou k zamezení překročení hranice na vlastní nebezpečí !



2.3. Analýza obdržených podkladů

To že podklad č.4 málo zohlednil naše aspekty a vývody, přikládáme tomu faktu, že větší pozornost věnoval autor spíše vlastnímu RD a pouze okrajově zohledňoval odborné pohledy v širších souvislostech. Jinak jsme přesvědčeni, že by jeho závěry zcela potvrzovaly naši hlubší analýzu.

3. Nová opatření

3.1. Prognóza vývoje

Svah vykazuje historicky určité velice pozvolné erozní splavování povrchové zeminy. K bezprostřední destabilizaci svahu ve střednědobém horizontu nehrozí, pokud nebude nevhodným lidským zásahem snížen rozrostlý kořenový systém.

V dlouhodobém horizontu by bylo vhodné při patě svahu vybudovat na základě projektu opěrnou zeď, např. gabionového typu. Vlastníci pozemků č. 2270 a 2233/1 v k.ú Husovice však zatím neapliňují svoji správou nebezpečí svahu. Naopak toto nebezpečí vyvolává majitel parcely vlastníka pozemků č. 2277 a částečně i majitel 2271 v k.ú Husovice.

Za objekty v koruně svahu jsou plně odpovědní vlastníci těchto objektů, protože musí přizpůsobit konstrukci jak majetkoprávním vztahům, tak řádným technickým podmínkám územím, což se vůbec nestalo a stále neděje. Spíše zde jsou určité signály o záměrnou destabilizaci svahu neznámou osobou, vyřezáváním stromů a kořenového systému.

3.2. Nutná sanační opatření

1. Nutno odstranit či posunout objekty na neoprávněném pozemku.
2. Stále platí, že v dlouhodobém horizontu (řádově do 10 roků od dnešní doby) je potřeba při patě svahu vybudovat opěrnou zeď podle řádného projektu, např. nejjednodušeji gabionového typu pro posílení paty svahu a zároveň případně snížit strmost svahu.

4. Závěr

- 1) Vzhledem k nadřazenosti majetkoprávního aspektu předmětné zídky je bezpředmětná otázka řešení její sanace a hledání jeho potenciálního investora. Zídka ohrožuje bezpečnost a musí být zbořena a postavena na náklady majitele pozemku 2277, potažmo 2271, a to v zákonných hranicích, a to zdůrazňují řádně technicky, jež odpovídá daným náročným statickým i geotechnickým podmínkám zakládání.
- 2) Sanace vlastního svahu rozhodně není akutně nutné. Vlastník pozemku p.č. 2233/1 v dlouhodobém horizontu vybuduje dle PD jednoduchou opěrnou zídku pro posílení paty svahu.

Z výše uvedených údajů a dat můžeme konstatovat následující odpovědi k základním cílům posudku kolem svahu v souvislosti s výše uvedeným stavem zídky:

1. Došlo u stavu zídky ZD₁ k proklamovanému chování a odpovídá jeho stav prognóze?

I nadále potvrzujeme, že stav zídky je způsoben neodborným provedením zídky již od počátku historie a nereflkuje dané geotechnické i stavebně-technické podmínky. Prognóza chování zídky je i díky štěstí v optimistických intencích závěru a zatím výrazných negativních změn nezaznamenala při porovnání stavů za

zakázkové číslo: 21-77-24-1.7

stupeň : TP

zakázka : Statický posudek svahu Písečník pod ul. Nouzová, Brno

část : statická

strana : 8/8

dané období. Ale je to pouze nebezpečné oddalování problému, neboť je protkána serií trhlin a nebezpečných poruch, jež mohou být kdykoli iniciovány ke kolapsu.

2. Potvrdily se závěry k ovlivňování svahu na p.č. 2270 a 2233/1 ke stavu zídky ZD₁ z hlediska povinností objednatele i bezpečnost území jako celku?

Potvrzujeme stále původní závěry podkladu 3, že údržba svahu je přiměřená a primárně neovlivňuje stabilitu a ohrožení bezpečnosti. Stav zídky je poplatný neodbornosti provedení viz předchozí bod. Navíc zídka je postavena protiprávně na pozemku objednatele, tedy na na p.č. 2270 a 2233/1.

3. Je nutno činit nějaká opatření z pozice objednatele na zajištění bezpečnosti a spolehlivosti území ve vztahu k zídce i na zajištění bezpečnosti a spolehlivosti území ve vztahu k širšímu okolí?

Bezpečnost svahu na p.č. 2233/1 je ze střednědobého hlediska v pořádku, tedy cca 10-15 let.

Doporučujeme podle možností pak vybudovat opěrnou zeď podle řádného projektu, např. nejjednodušeji gabionového typu pro posílení paty svahu a zároveň případně snížit strmost svahu.

Především však **musí objednatel důrazně apelovat na majitele p.č. 2277 a 22711 nad patou svahu**, aby objekty daly do řádného právního i stavebně-technického stavu, jež nebude ohrožovat okolí, což je permanentní stav.

V Brně dne 13.10.2021

vypracoval:

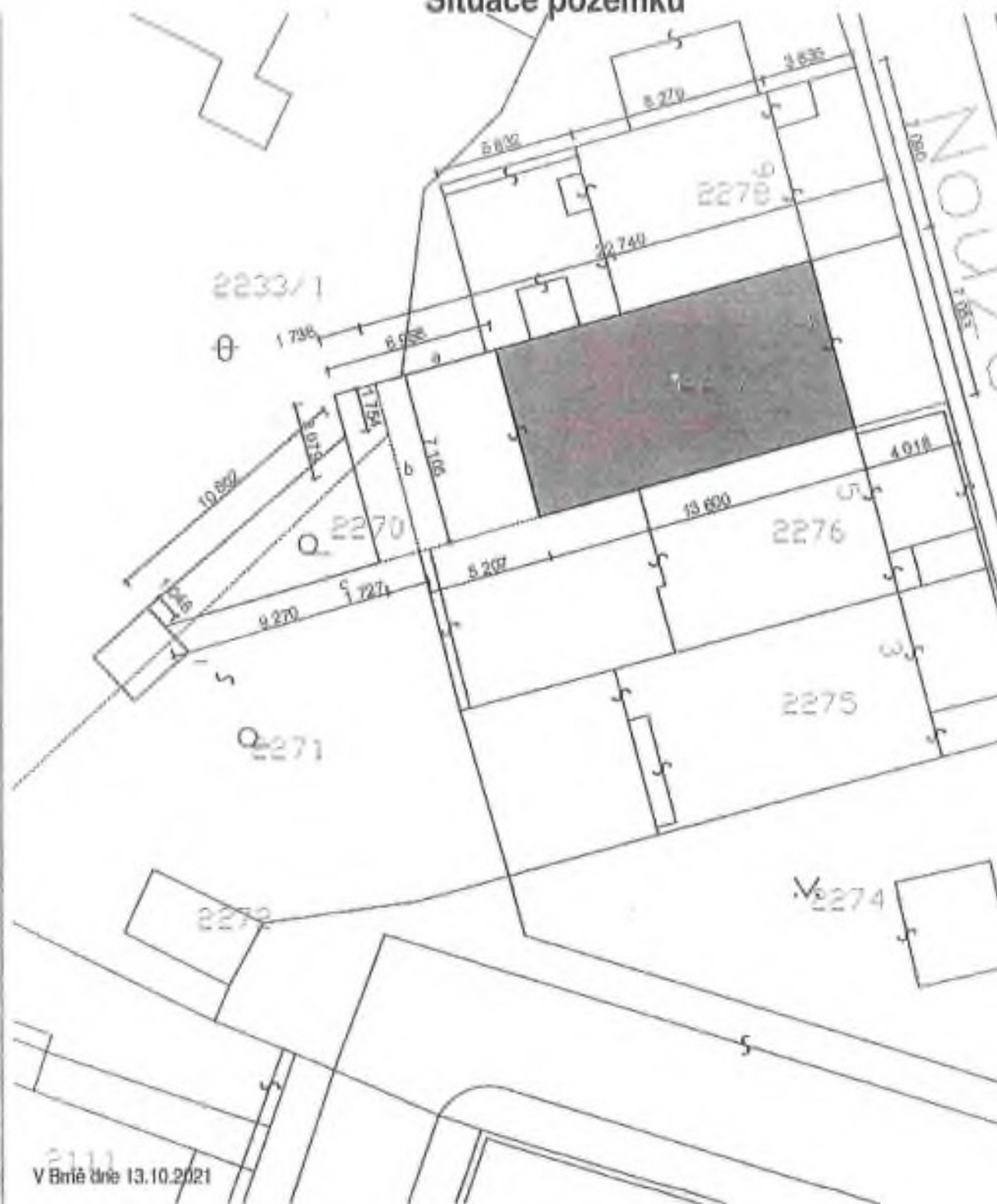
Ing. Miroslav Poláček, aut.statik

Přílohy k PZ:

1)	Situace doměření in situ do zákresu dle KM	1x A4
2)	fotodokumentace z mš a porovnání s r. 2014	9x A4
celkem		10x A4



Situace pozemků

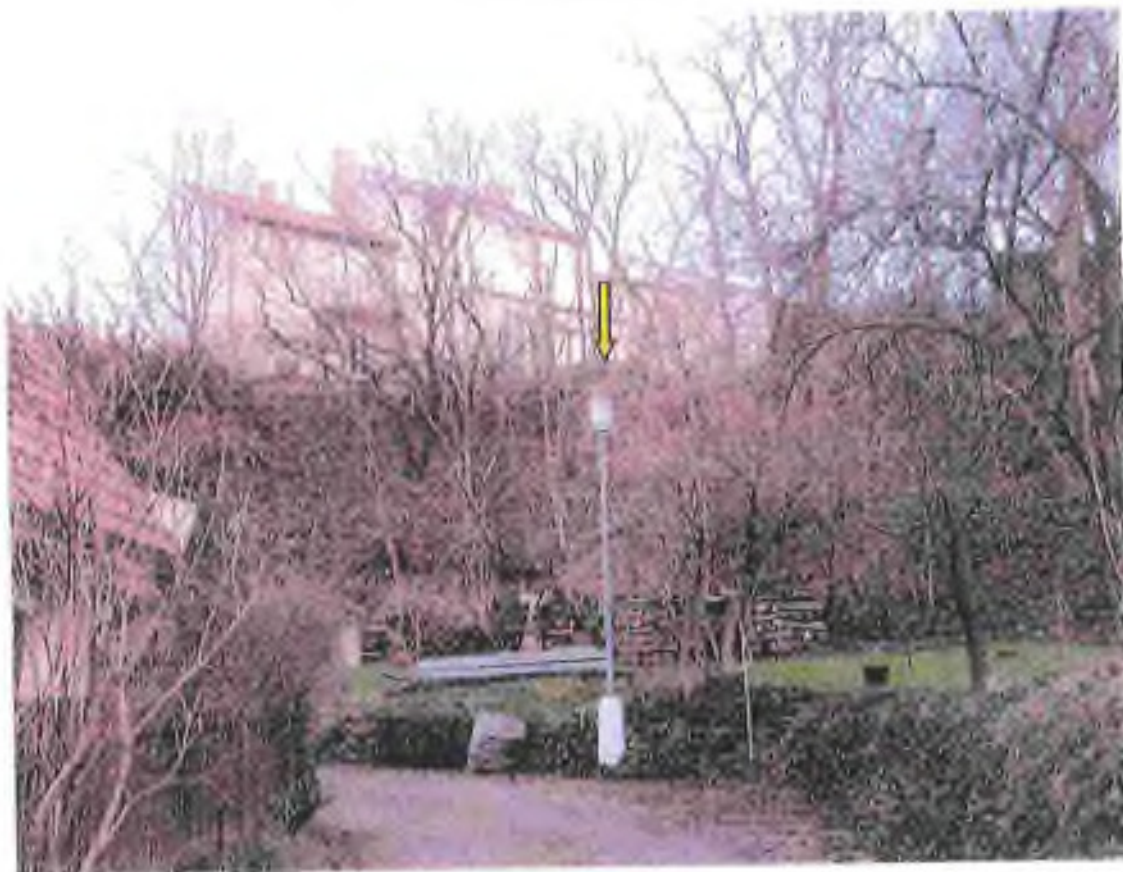


V Bmě dne 13.10.2021

vypracoval: [redacted] aut.statik

FOTODOKUMENTACE stav svahu k 3.12.2014 (c.)

foto 1a – celkový pohled



stav svahu k 02.09.2021

foto 1b – celkový pohled – žlutá šipka – přibližná poloha ZD₁



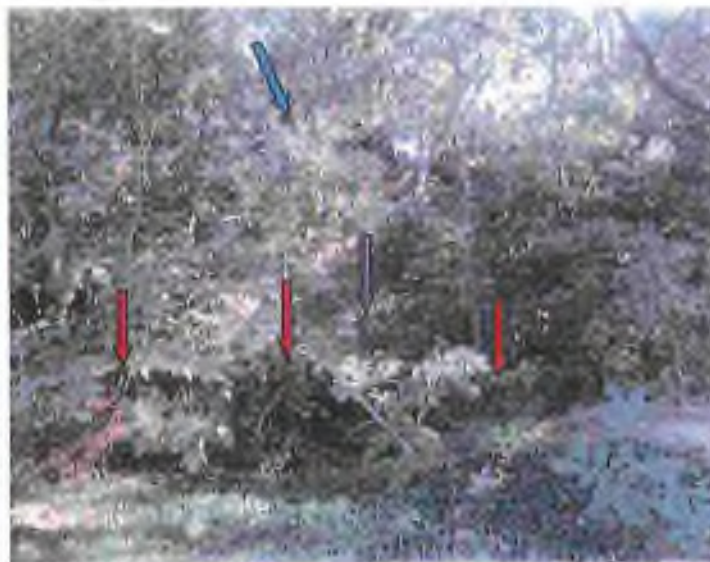
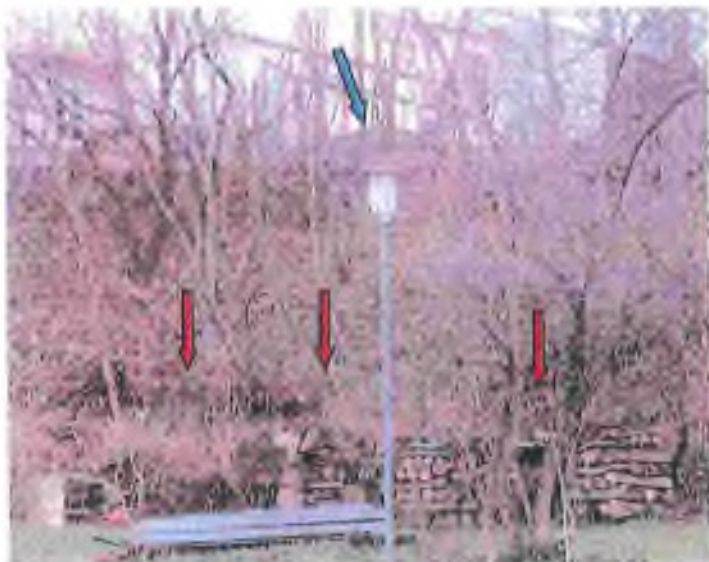
Porovnání stavů svahu mezi 16.9.2014 (léto) a 09.9.2021

Celkový pohled od paty svahu k nároží zídky ZD₁

(úst.)

foto 1a – S-Z pohled k sousedovi zleva na zídku – podzim r.2014

foto 1b – S-Z pohled k sousedovi zleva – 9/2021



pohledy na p.č. 2233/1 (p.)

foto 1a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014

foto 1b – S-Z pohled – 9/2021 –4565

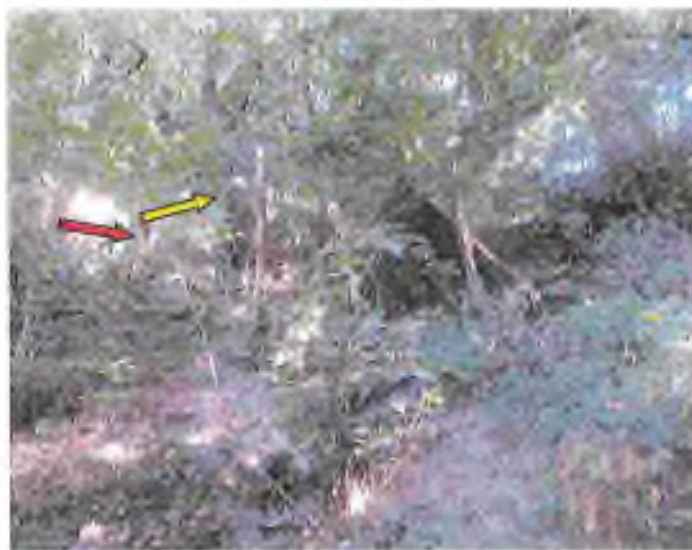


foto 2b – chata -3765; šipka ukazuje stejný strom

2b – S-Z pohled k sousedovi zleva -

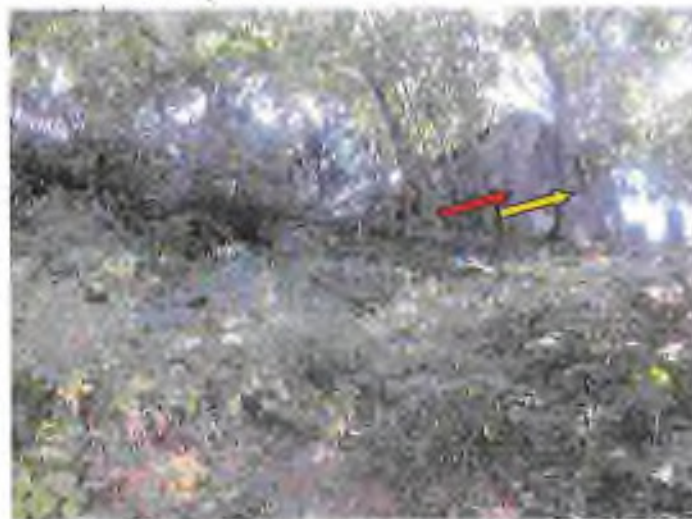


foto 3a – chatka -4565; šipka ukazuje stejný strom



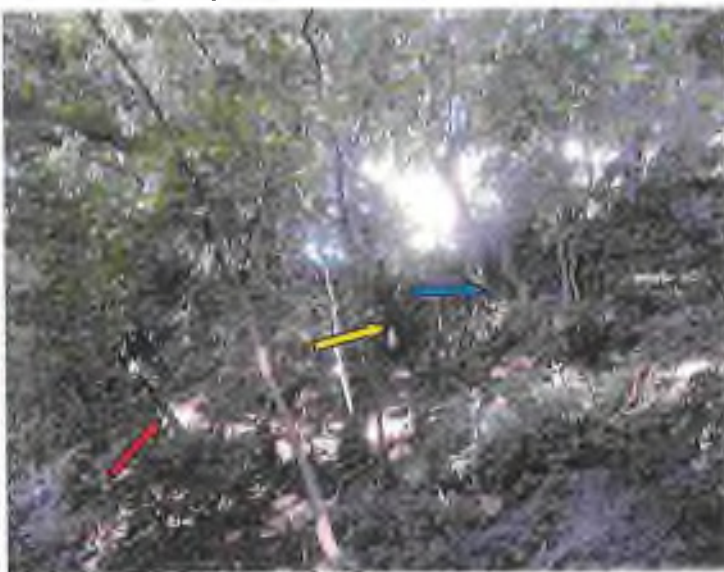
3b – S-Z pohled k sousedovi zleva -



foto 4a – chatka -4565; šipka ukazuje stejný strom



4b – S-Z pohled k sousedovi zleva -



akce : Statický posudek svahu Písečník pod ul. Nouzová, Brno
zakázkové číslo: 14-77-35-1

př. č.2
Str. 4/9

detaily zídky ZD₁ ze spodu (dz.)

foto 1a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014



foto 2a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014



foto 1b – S-Z pohled – 9/2021 -4565



foto 2b – S-Z pohled – 9/2021 -4565





foto 4a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014



foto 4b – 3-Z pohled – 9/2021 -4565



detaily zidky ZD₁ - horní pohled (h.)

foto 1a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014



foto 1b – 3-Z pohled – 9/2021 -4565

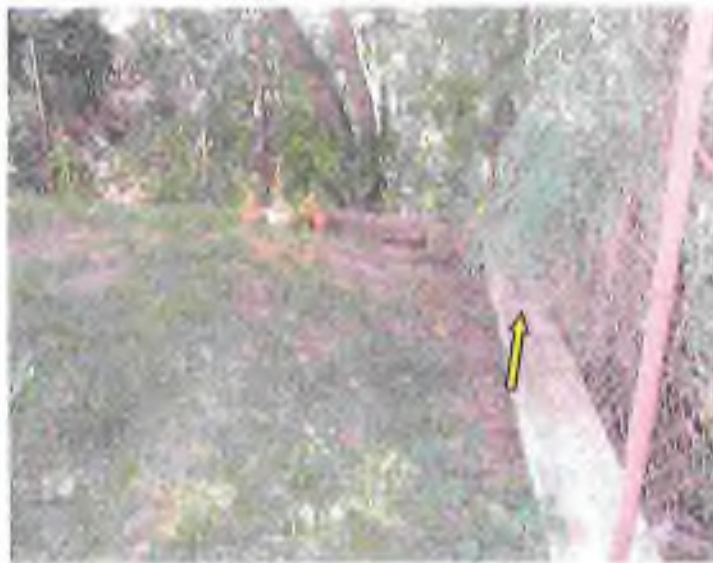


foto 2a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014



foto 2b – 3-Z pohled – 9/2021 -4565



foto 3a – S-Z pohled na ZD₁ -jaro r.2014



foto 3b – 3-Z pohled – 9/2021 -4565



detaily domku (d.)

foto 1a – S-Z pohled na ZD, jaro r.2014



foto 1b – S-Z pohled – 9/2021 -4565



foto 2a – S-Z pohled na ZD, jaro r.2014



foto 2b – S-Z pohled – 9/2021 -4565



detaily k ziminí zahrady domu (zz.)



detaily svahu k domku (sv L)

Foto 1a – zimní zahrada RD – L-straně



Foto 1b – zimní zahrada RD – L-straně



detaily ZDI (det.)

Foto 3a – zimní zahrada RD – L-straně



Foto 3b – zimní zahrada RD – L-straně



Foto 3c – zimní zahrada RD – L-straně



Foto 3d – zimní zahrada RD – L-straně

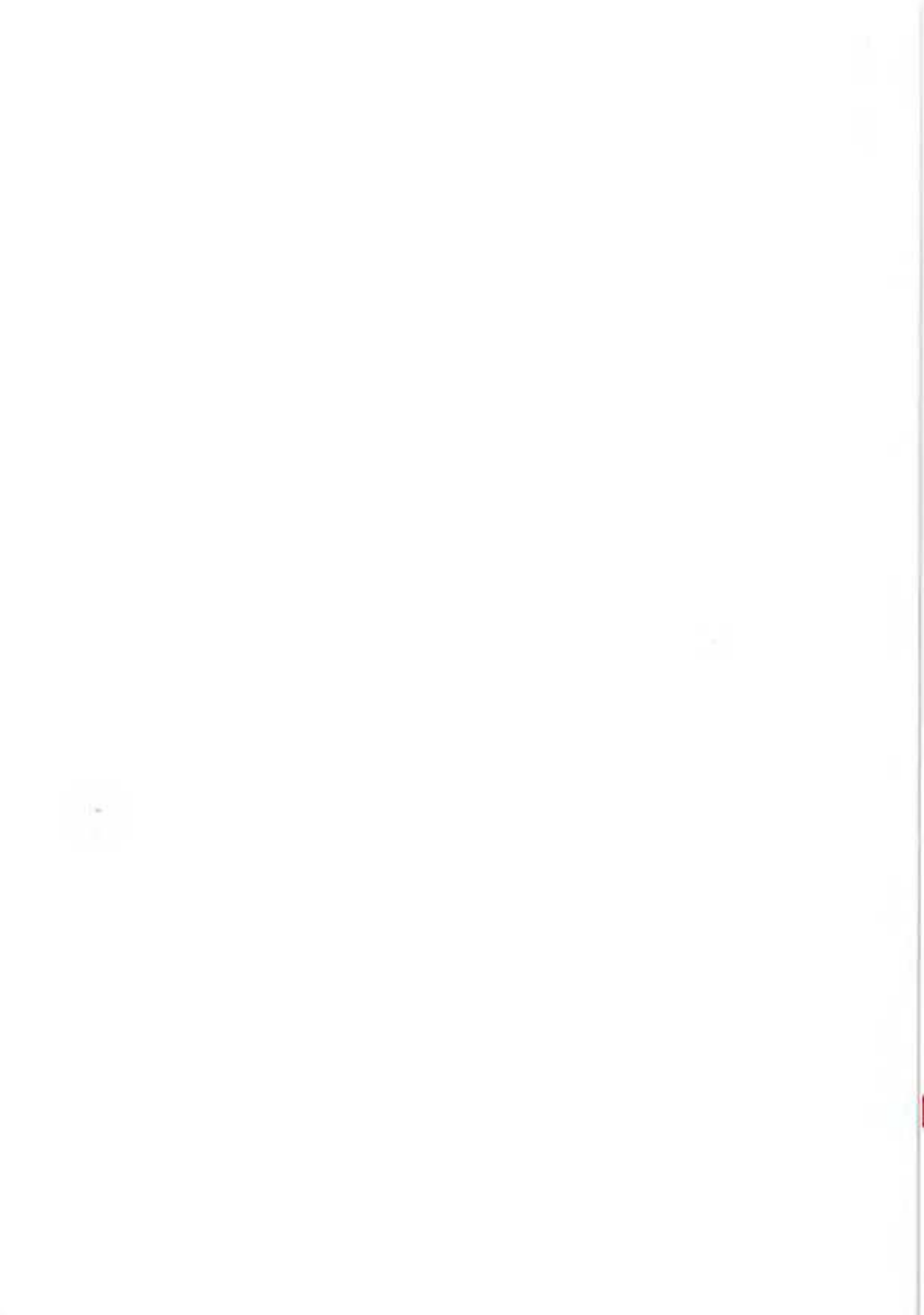
V Brně dne 13.10.2021

Vypracoval :

Ing. Poláček, aut. statik

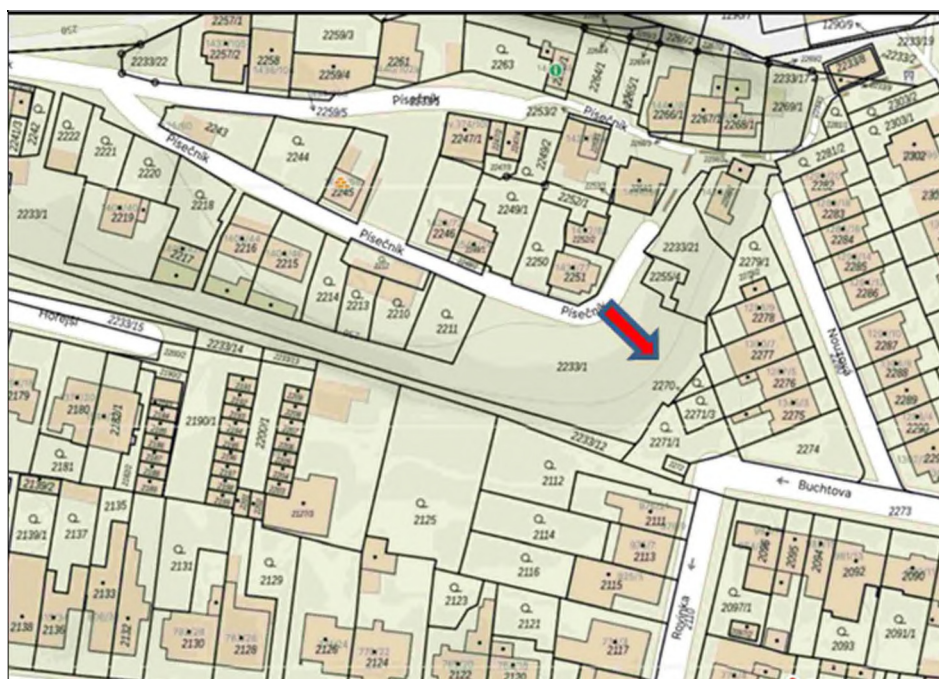
227714870
7714870
002 00 Rm
Piller S.F.O.





Znalecký posudek č. 045590/2025

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 2270 a pozemku p.č. 2233/36, vše
v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město**



Zpracovatel znaleckého posudku:

I
znalec

Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti

Datum zpracování:

4.6.2025

Znalecký posudek č. 045590/2025

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 2270 a pozemku p.č. 2233/36, vše
v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město**

Objednatel:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196,
602 00 Brno
Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3,
601 67 Brno
Objednávka č.9632500085

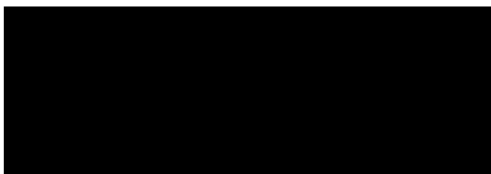
Účel znaleckého posudku:

znalecký posudek o ceně obvyklé – příprava
majetkové dispozice – prodej pozemků

Oceňovací předpis:

zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.,
v aktuálně platném znění

Zpracovatel znaleckého posudku:



Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti
e-mail [redacted]

Číslo vyhotovení:

1/2 , 2/2

Datum zpracování:

4.6.2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat aktualizaci znaleckého posudku č. 090363/2024 z 11/2024, a to dle objednávky ze dne 28.5.2025, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č. 2270 a pozemek p.č. 2233/36, vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověřování.
- znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem, dále byly použity podklady zajištěné zpracovatelem, veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele. Dále informace z mého znaleckého posudku č. 090363/2024 ze dne 26.11.2024, kde byl proveden odhad obvyklé ceny z podkladů, které mi byly předány objednatelem ke dni vystavení objednávky. V těchto podkladech nebyl „Statický posudek svahu Písečník pod ul. Nouzová, Brno“ zpracovaný SD Ateliérem s.r.o., Orlí 7, Brno, který byl předán v souvislosti s objednávkou na aktualizaci tohoto znaleckého posudku (dle jen „statický posudek“).

Vyjádření jednotlivých orgánů a organizací k zamýšlenému prodeji, které byly v podkladech původního znaleckého posudku, nedoznala změn a jsou uvedena v původním posudku.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majtkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632500085, ze dne 28.5.2025
- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 26.5.2025, pro k.ú. Husovice
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku z 27.9.2024, číslo plánu 1791-44/2024, vyhotovil AGEREK s.r.o., Mokrohorská 42, Brno.
- Statický posudek svahu Písečník pod ul. Nouzová, Brno, zpracovaný SD Ateliérem s.r.o., Orlí 7, Brno, z října 2021
- Ústní konzultace se zpracovatelem statického posudku Ing. Miroslavem Poláčkem ze dne 28.5.2025.
- Pachtovní smlouva na část oceňovaného pozemku z 11/2015
- Aktuálně platný územní plán města Brna
- Mapa záplavových území – elektronický povodňový portál
- Výřez z digitální technické mapy města Brna ze dne 18.11.2024
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě dne 27.5.2025, byla pořízena fotodokumentace
- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období posledních 6 měsíců v městě Brně z databáze realizovaných obchodních případů ČÚZK

3. NÁLEZ***SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT*****IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Na základě objednávky č. 9632500085 z 28.5.2025 Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majtkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, jsou předmětem ocenění pozemky:

- Pozemek p.č. 2233/36 o vým. 353 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 2233/1 na základě geometrického plánu č. 1791-44/2024 z 27.9.2024, na GP uvedena kultura odděleného pozemku „ostatní plocha, jiná plocha“
- Pozemek p.č. 2270 o vým. 24 m², zahrada

vše k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, pozemky p.č. 2233/1 a p.č. 2270 zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město.

Znalecký posudek je zpracován pro přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, prac. Brno-město, pro k.ú. Husovice. V části „C“ jsou uvedena věcná břemena, a to:

o Věcné břemeno vedení

VN a právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl.3 smlouvy v rozsahu GP č. 1097-10/2014.

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2233/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5614064268 ze dne 30.01.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 13:22:59. Zápis proveden dne 28.04.2015.

V-7354/2015-702

Pořadí k 23.03.2015 13:22

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kabelového vedení NN a smyčkové skříně v rozsahu GP č. 1722-6502/2022

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2233/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5623062488 (EG.D: BM-014330072714/001-ADS) ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 03.10.2023.

V-16531/2023-702

Pořadí k 11.09.2023 08:00

Dle zjištění na místě samém se na odděleném (oceňovaném) pozemku p.č. 2233/36 nenalézá VN ani smyčková skřín, smlouvy o věcných břemenech nebyly znalci předloženy.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku zajistil znalec z veřejně dostupných zdrojů.

Dle vyjádření společnosti Technické sítě Brno ze dne 20.3.2023 se v blízkosti označené části pozemku nebo přímo na odděleném pozemku nachází koncový stožár VO, viz níže, cituji:

V blízkosti označené části pozemku nebo přímo na odděleném pozemku p.č. 2233/1 se dle podkladů z GIS nachází koncový stožár se svítidlem veřejného osvětlení a pozemek by mohl být dotčen zařízením VO/ochranným pásmem VO. Trasa kabelů a zařízení VO v situaci je pouze orientační - pro přesné určení polohy bude nutné zaměření stožáru současně s určením hranice oddělovaného pozemku. Po vyhotovení geometrického plánu na rozdělení pozemků nebo polohopisného zaměření se zákresem našich sítí/zařízení s kótou vzdálenosti od hranice pozemku lze naše vyjádření upřesnit.

Pokud by došlo k prodeji části pozemku dotčeného zařízením VO, žádáme před prodejem nebo spolu s prodejem o uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti.

Znalci byla předložena pachtovní smlouva z 11/2015 na část oceňovaného pozemku, přičemž doba pachtu je na dobu neurčitou s tím, že pacht mohou obě strany vypovědět bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době. Tato skutečnost nemá vliv na výši obvyklé ceny.

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Jedná se o ocenění pozemku tvořeného dvěma parcelami, pozemek není zastavěn trvalou stavbou. Oceňovaný pozemek se nalézá v k.ú. Husovice, obec Brno, při severním okraji tohoto k.ú. , jde o lokalitu Písečník, která sousedí na severu s vlakovou trasou Brno – Tišnov, poblíž Husovického tunelu, lokalita je přístupná z veřejné zpevněné komunikace ulice Merhautova s napojením na ulici Hořejší, ze které je odbočka na ulici Písečník, která je zčásti zpevněná, v konkrétním oceňovaném místě bez asfaltového povrchu. Lokalita není průjezdná v její severovýchodní části. Jde o území na rozhraní Husovic, Černých Polí a Lesné.

Oceňovaný pozemek je v jihovýchodní části lokality a přiléhá k nezpevněné obslužné komunikaci Písečník, je situován mezi příkrým svahem a nízkou kamennou zídou, v části pozemku je udržovaný trávník, dále svah s náletovými dřevinami, který je při hranici oceňovaného pozemku. Drobné venkovní úpravy jsou bez podstatného vlivu na cenu obvyklou. Dle map povodňového informačního systému se oceňovaná nemovitá věc nenalézá v záplavovém území. Pokud jde o inženýrské sítě, v komunikaci ul. Písečník se nalézá veřejný vodovod, elektro a vedení VO (viz situace v příloze č. 4)

Nově předaný podklad, tedy „Statický posudek“ obsahuje rozšiřující informace o situaci na oceňovaném pozemku ve vztahu k jeho možnostem zastavění. Pozemek je přístupný z příjezdové komunikace, která je mírně pod úrovní tohoto pozemku. Oceňovaný pozemek je v rovině až do paty svahu, který ve svém sklonu cca 40-45° navazuje na jeho rovnou část. Jde o strmý svah zarostlý náletovými dřevinami, na horní hraně svahu je opěrná zídka zbudovaná a užívaná vlastníci sousední parcely p.č. 2277, která je ale na oceňovaném pozemku, tak jako část zahrady mezi touto zídou a hranicí oceňované parcely. Výška mezi spodní úrovní oceňovaného pozemku a jeho horní hranou nad svahem je odhadována na 10-12 m.

Využití pozemku z hlediska územního plánu města Brna

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna (viz příl. č. 5) se pozemek p.č. 2270 nalézá v plochách BU - plocha stabilizovaná, bydlení všeobecné, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-10 m, oddělená část pozemku p.č. 2233/1, tj. oceňovaný pozemek p.č. 2233/36 je v plochách BI - plocha stabilizovaná, bydlení individuální, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m. Dle dokumentace k územnímu plánu jsou konkrétní plochy využitelné za následujících podmínek, které dále cituji :

6.3.2 TYPY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.3.2.1 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ – BU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m².
- **Podmíněně přípustná je:**
 - Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
 - Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m² za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii.
 - Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení prověřena v územní studii.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

6.3.2.2 BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení v rodinných domech.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 m².
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení v bytových domech a jiné využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZI POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření oceňované nemovité věci byla provedena fotodokumentace.

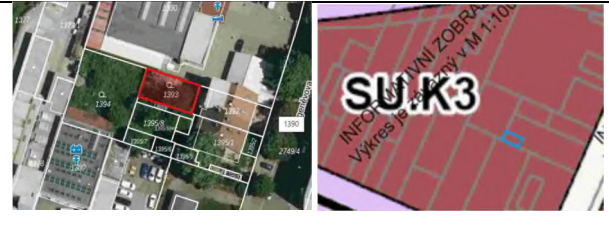
Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

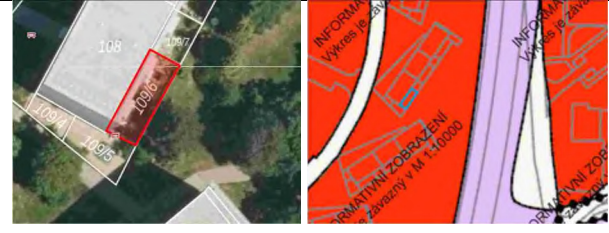
Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období posledních 6 měsíců. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny.

Odhad porovnávací hodnoty pozemků p.č. 2270 a p.č. 2233/36 vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, ke dni zpracování znaleckého posudku

Výběr z realizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v posledním období, v městě Brně:

	K.ú. Obřany, prodej pozemku o vým. 5 m2, v kultuře „orná půda“, pozemek pod rodinným domem v lokalitě Panská lícha, prodej v dubnu 2025, číslo řízení: V-6653/2025-702.
Realizovaná cena: 9.500,- Kč/m2	

	K.ú. Obrany, prodej pozemku o vým. 42 m², v kultuře „orná půda“, pozemek pod rodinným domem v lokalitě Panská lícha, prodej v dubnu 2025, číslo řízení: V-6655/2025-702. Realizovaná cena: 9.500,- Kč/m²
	K.ú. Líšeň, prodej pozemku o vým. 90 m² „orná půda“, dle ÚPmB v plochách BU – bydlení všeobecné, pozemek při ulici Podbělová, prodej v únoru 2025, číslo řízení: V-3170/2025-702. Realizovaná cena: 10.000,- Kč/m²
	K.ú. Černovice, prodej pozemku o vým. 43 m² - jiná plocha, v blízkosti ul. Turgeněvova, dle ÚP plochy SU – smíšené obytné všeobecné, prodej v únoru 2025, číslo řízení: V- 3397/2025-702. Realizovaná cena: 9.300,- Kč/m²
	K.ú. Veverí, prodej pozemku o vým. 120 m², dle ÚPmB pozemek v plochách SU – smíšené obytné všeobecné, pozemek ve vnitrobloku při ulici Mezírka, prodej 12/2024, číslo řízení: 23561/2024-702. Realizovaná cena: 5.680,- Kč/m²
	k.ú. Pisárky, prodej dvou pozemků o celk. výměře 1566 m², dle ÚPmB v plochách BU – bydlení všeobecné, ve vnitrobloku při nároží ulic Květná/Lipová, prodej v únoru 2025, číslo řízení: V-3955/2025-702. Realizovaná cena: 7.963,- Kč/m²
	K.ú. Ponava, pozemek o vým. 598 m², dle ÚPmP v plochách BU bydlení všeobecné, pozemek situován ve vnitrobloku mezi ulicemi Staňkova/Střední. Prodej v 12/2024, číslo řízení: V-23161/2024-702. Realizovaná cena: 10.165,- Kč/m²
	K.ú. Štýřice, pozemek o vým. 112 m², zahrada, dle ÚPmB plochy BU – bydlení všeobecné, situován při ulici Vinohrady, prodej v březnu 2025, číslo řízení: V-4264/2025-702. Realizovaná cena: 10.022,- Kč/m²

	K.ú. Lesná, pozemek o vým. 57 m ² , za bytovým domem při ulici Nejedlého, dle ÚPmB plochy BU – bydlení všeobecné, prodej v březnu 2025, číslo řízení: V-4295/2025-702. Realizovaná cena: 11.598,- Kč/m²
Průměrná realizovaná cena	9.303,- Kč/m²
Porovnávací hodnota – názor znalce	9.300,- Kč/m²

Pozn. Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Ve svém původním znaleckém posudku jsem nezohlednil žádný vliv, který souvisí především s výškovou konfigurací oceňovaného pozemku, neboť nebyly k dispozici relevantní podklady. Tento stav byl změněn doložením „Statického posudku“, který podrobně a odborně popisuje situaci na pozemku z hlediska jeho možností. Uvádí, že stabilita svahu v jeho aktuálním stavu, tedy s náletovými porosty a zídou přitěžující horní hranu svahu je odhadována na 10-15 roků od zjištění tohoto stavu v r. 2021. Statik však doporučuje podle možností vybudovat opěrnou zeď podle řádného projektu pro posílení paty svahu a zároveň pro případné snížení strmosti svahu. Jde tedy o střednědobý odhad stability svahu. V případě zástavby pozemku je dle konzultace s autorizovaným statikem Ing. Poláčkem nutno zajistit svah proti sesuvu, přičemž stavba na pozemku bude pravděpodobně přiléhat nebo těsně sousedit s tímto svahem. Řešení tohoto problému existuje ve více variantách, dispozičně i materiálově rozdílných, ale vždy poměrně cenově náročných. Existuje možnost realizovat opěrnou zeď jako samostatnou stavbu nebo opěrnou funkci vřadit přímo do konstrukce navrhovaného domu a existují zřejmě i jiná řešení a jejich případné kombinace. V každém případě však jde o nárůst stavebních nákladů, i když aktuálně nejsou k dispozici studie ani projekty takového řešení. Každopádně lze chápat tuto situaci jako závadu na pozemku, která má vliv na výši obvyklé ceny, přičemž můj hrubý odhad činí 10% z odhadnuté porovnávací hodnoty. Je na budoucím kupujícím tato rizika (nejlépe předem) důkladně analyzovat a vyhodnotit, neboť jde o případ spíše ojedinělý, který zasluhuje pečlivý výběr variant stavebního řešení.

Odhadnutá porovnávací hodnota 9.300,- Kč/m²

Redukce na rizikový faktor pozemku - 10 %

Porovnávací hodnota redukována $9.300,- \cdot 0,9 = 8.370,-$ Kč/m²

Odhadnutá porovnávací hodnota s redukcí ceny kopíruje v konečném cenovém vyjádření výši ceny obvyklé a tuto cenu potvrzuji.

Pozemek p.č.	Výměra m ²	Obvyklá cena Kč/m ²	Obvyklá cena celkem
2233/36	353	8.370,-	2,954.610,- Kč
2270	24	8.370,-	200.880,- Kč
Celkem	377		3,155.490,- Kč
Zaokrouhleně			3,155.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

Území, kde se oceňovaný pozemek nalézá, je poněkud složité pokud jde o možnosti zástavby, v odhadu obvyklé ceny jsem zohlednil rizikový faktor - případnou nutnost zpevnění existujícího svahu, kterou uvádí předaný statický posudek.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování aktualizace znaleckého posudku č. 090363/2024 o ceně obvyklé pozemku p.č. 2270 (24 m²) a pozemku p.č. 2233/36 (353 m²), který je nově vymezený dle GP č. 1791-44/2024 z pozemku p.č. 2233/1, vše v k.ú. Husovice, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků.

ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemků p.č. 2270 – zahrada o vým. 24 m² a pozemku p.č. 2233/36 – dle GP č. 1791-44/2024 ostatní plocha, jiná plocha o vým. 353 m², vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

3,155.000,- Kč

(slovy: třimilionyjednostopadesátpěttisíckč)

Pozn. Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 4.6.2025

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dn [REDACTED] pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán v elektronické evidenci posudků pod poř. [REDACTED]

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2050/2025.

Poznámka: K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako smluvní.

Přílohy:

1. Objednávka SMB, majetkový odbor, č.obj. 9632500085 ze dne 28.5.2025
2. LV č. 10001 pro k.ú. Husovice, ze dne 26.5.2025
3. Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. plánu 1791-44/2024
4. Situace sítí – výřez z digitální technické mapy města Brna
5. Snímek z územního plánu města Brna
6. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu, počet příloh: 6

Příl.č.1

Statutární město Brno

B | R | N | O

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :

VYŘIZUJE: Ovečková Kateřina Ing.

TELEFON : 542173547

E-MAIL : oveckova.katerina@brno.cz

FAX :

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1/196

602 00 Brno 2

OBJEDNÁVKA: 9632500085

ZE DNE: 28.05.2025

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB

Malínovského náměstí 3

601 67 Brno

Termín dodání : 16.07.2025

Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

Aktualizaci znaleckého posudku dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Požadavek:

Žádáme Vás o vypracování aktualizace znaleckého posudku č. 090363/2024 ze dne 26.11.2024, na stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 2270 (24 m2) a pozemku p.č. 2233/36 (353 m2), který je nově vymezený dle GP č. 1791-44/2024 z pozemku p.č. 2233/1, vše v k.ú. Husovice.

Jedná se o přípravu majetkové dispozice - prodej pozemků.

Stanovení ceny zjištěné podle S1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Termín vyhotovení: 16.7.2025

Maximální cena zakázky: 19.800,- Kč + DPH

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 pracovní dny před termínem dodání.

Poznámka: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000,- Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.

Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

Účel posudku: příprava majetkové dispozice

Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění

Ocenění k datu: místního šetření

Fakturujte na adresu:

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

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Zvláštní požadavek: není
Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné: dle Rámcové dohody
Předání: ZP budou předány na MMB MO - Ing. Ovečková
Faktura bude zaslaná na e-mailovou adresu: mo-faktury@bmo.cz
Podklady ocenění: LV, Statický a geotechnický posudek, pachtovní smlouva



Digitálně podepsal
Mgr. Nikol Wagnerová
28.05.2025 14:12

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru, Majetkový odbor

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 09:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 610844 Husovice List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ZE DNE 24.4.1991 O PŘECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU
 ČR DO VLASTNICTVÍ OBCÍ - PARAGRAF 1; uloženo na prac. Brno-město
 POLVZ:53/1995 Z-900053/1995-702
 Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
 60200 Brno
- 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 § 1.
 POLVZ:55/1995 Z-900055/1995-702
 Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
 60200 Brno
- 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 - § 1.
 POLVZ:210/1997 Z-900210/1997-702
 Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
 60200 Brno
- o Smlouva směnná ze dne 31.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2006.
 V-10932/2006-702
 Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
 60200 Brno

 F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2270	20850	24

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: 26.05.2025 09:57:24

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

Příloha č. 3

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem právních vztahů			
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
2233/1	53	76	ostatní pozemky ostatní komunikace	2233/1	50	23	ostatní pozemky ostatní komunikace ostatní plocha		0	2233/1	10001	50	23
				2233/36	3	53			0	2233/1	10001	3	53
	53	76			53	76							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnoplán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hrdina		Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hrdina	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 691		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 691	
	Dne: 23. září 2024 Číslo: 76/2024		Dne: 27.9.2024 Číslo: 77/2024	
Vyhovitel: AGEREK s.r.o. Mokrohorská 42, Brno Číslo plánu: 1791-44/2024 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Husovice Mapový list: DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zeď, kolík	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Katastrální úřad souhlasí s očiščením parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	Petr Doležal KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1877/2024-702 2024.09.26 07:25:57 +02'00'			



Sestava souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Pozemek

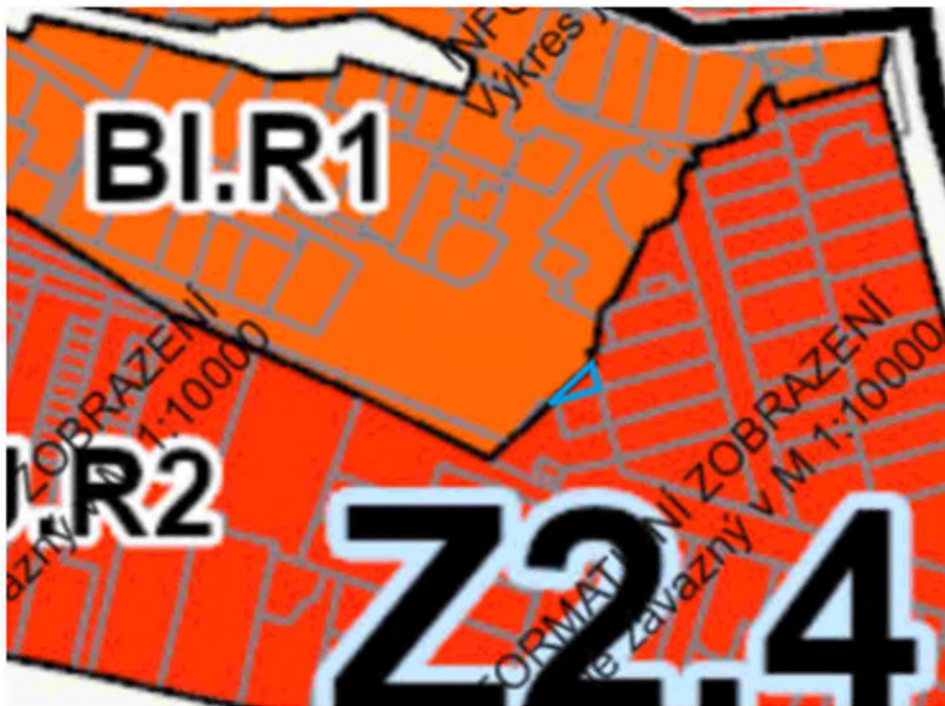
k.c. Husovice 0510840				
600-2	596061.29	1158283.89	3	zef
1229-3	596059.47	1158308.35	3	roh budovy
1229-4	596064.90	1158315.15	6	
1	596072.57	1158300.90	3	dočasně kalh., chráněno stavbou plotu
2	596060.27	1158310.35	3	dočasně kalh., chráněno stavbou plotu

Příl.č.4

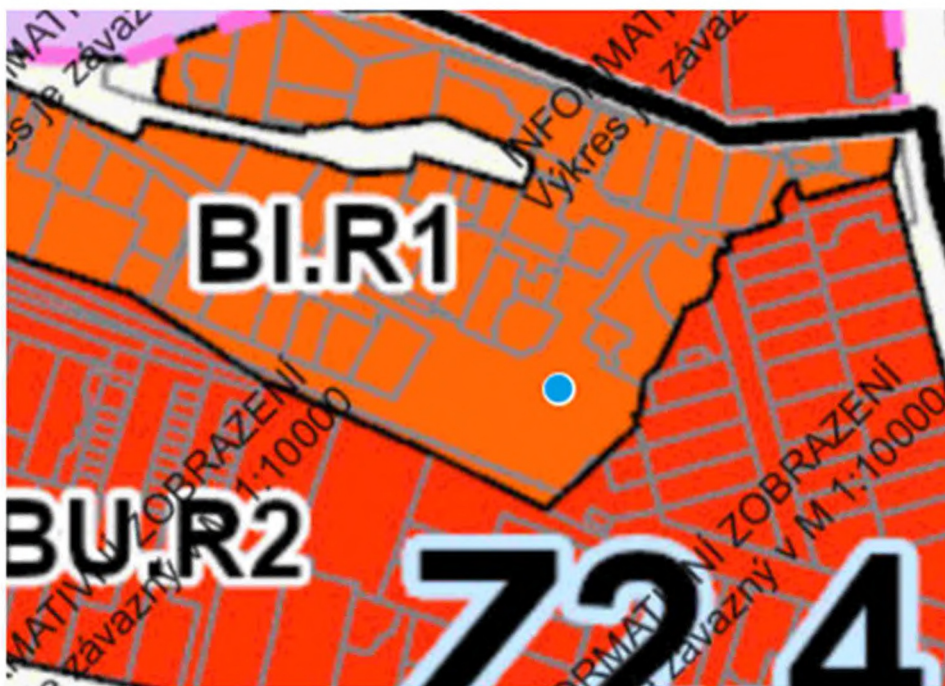


Příl.č.5

Příloha č. 5



p.č. 2270



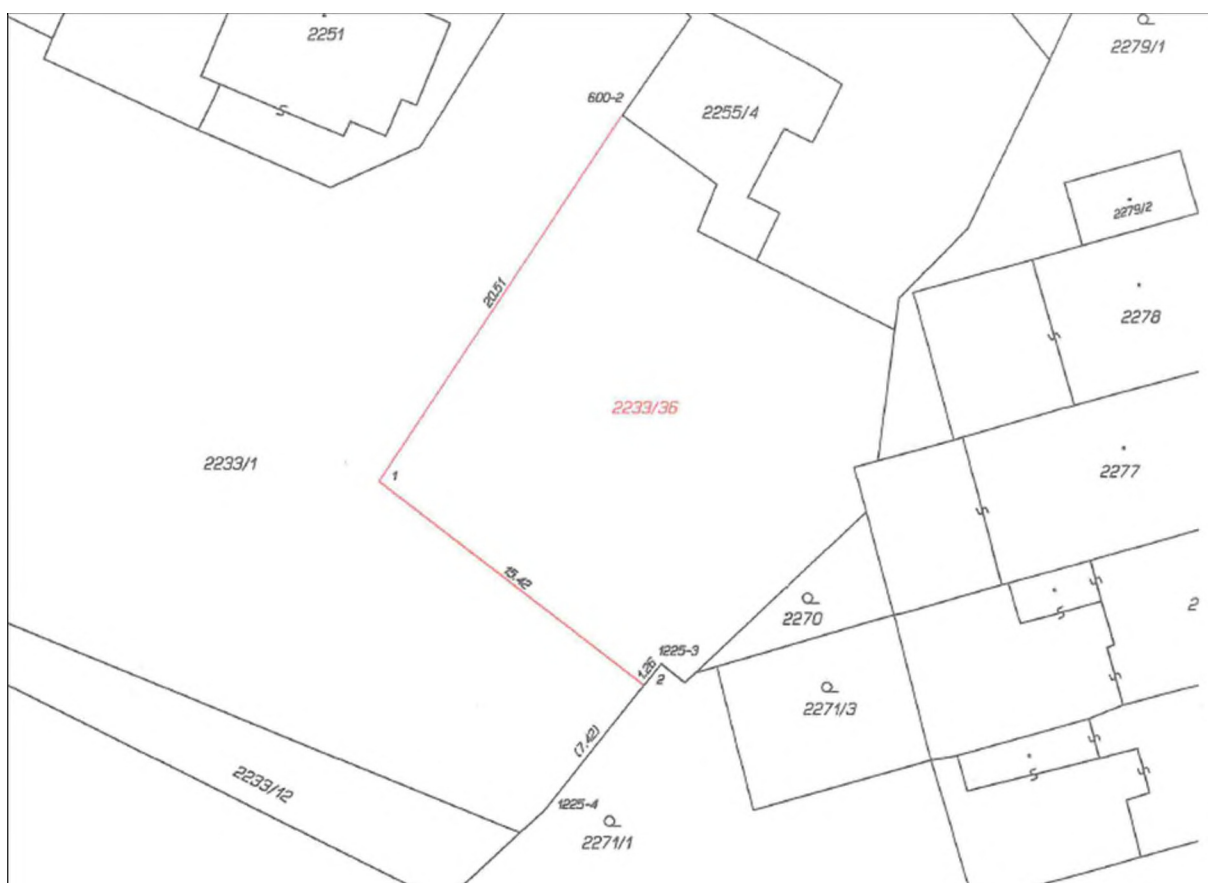
p.č. 2233/36

Příloha č. 6



Znalecký posudek č. 090363/2024

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 2270 a pozemku p.č. 2233/36, vše
v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město**



Zpracovatel znaleckého posudku:

odhady, specializace nemovitosti
ny a

Datum zpracování:

26.11.2024

Znalecký posudek č. 090363/2024

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 2270 a pozemku p.č. 2233/36, vše
v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město**

Objednatel:

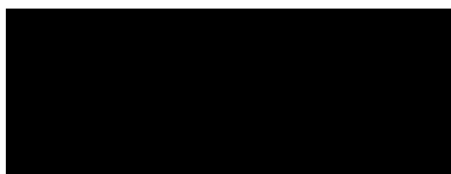
Statutární město Brno
Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196,
602 00 Brno
Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3,
601 67 Brno
Objednávka č. 9632400135

Účel znaleckého posudku:

znalecký posudek o ceně obvyklé – příprava
majetkové dispozice – prodej pozemků

Oceňovací předpis:

zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.,
v aktuálně platném znění

Zpracovatel znaleckého posudku:

no

Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti
e-mail:

**Číslo vyhotovení:**

1/2 , 2/2

Datum zpracování:

26.11.2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky ze dne 11.11.2024, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č. 2270 a pozemek p.č. 2233/36, vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků. Obvyklou cenu požaduje objednatel stanovit:

- a) Dle platného ÚPmB
- b) Dle připravovaného ÚPmB – návrh pro veřejné projednání (2024), tj. za předpokladu jeho platnosti

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověřování.
- znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem, dále byly použity podklady zajištěné zpracovatelem, veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632400135, ze dne 11.11.2024
- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 11.11.2024 , pro k.ú. Husovice
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku z 27.9.2024, číslo plánu 1791-44/2024, vyhotovil AGEREK s.r.o., Mokrohorská 42, Brno.
- Aktuálně platný a projednávaný územní plán města Brna
- Mapa záplavových území – elektronický povodňový portál
- Vyjádření TSB k prodeji části pozemku p.č. 2233/1 v k.ú. Husovice, ul. Písečník ze dne 20.3.2023 včetně situačního zakresu VO
- Vyjádření BVK a.s. k prodeji části pozemku p.č. 2233/1 v k.ú. Husovice, ze dne 29.3.2023 (BVK souhlasí pře připomínek)
- Vyjádření MMB odboru dopravy k prodeji části pozemku v k.ú. Husovice, ze dne 12.4.2023 (z hlediska koncepce dopravy nemá odbor dopravy námitek)
- Vyjádření MMB, odbor investiční k prodeji části pozemku v k.ú. Husovice, ze dne 8.3.2023 (OI MMB nemá námitek k prodeji)
- Vyjádření Brněnských komunikací k prodeji části pozemku p.č. 2233/1 v k.ú. Husovice, ze dne 21.3.2023 (BKom nemá námitek)
- Vyjádření ÚMČ Brno – Sever, odbor rozvoje, investic a majetku, ze dne 8.6.2023 k prodeji části pozemku p.č. 2233/1 (Rada městské části souhlasí s uvedeným záměrem a navrhuje současně prodej pozemku p.č. 2270 ve vlastnictví SMB)
- Vyjádření MMB, odbor územního plánování a rozvoje, ze dne 21.3.2023 – aktualizované vyjádření k prodeji části pozemku p.č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno
- Výřez z digitální technické mapy města Brna ze dne 18.11.2024
- Informace z územního plánu poskytnuté pracovníci MMB OÚPR [REDACTED] ze dne 18.11.2024
- Vyjádření MMB OŽP ze 14.4.2023 k prodeji části pozemku v k.ú. Husovice
- Územní studie Písečník – úprava a interpretace pro provedení změny územního plánu z 09/2010, zpracovatel ÚS: AAA Studio s.r.o., zpracovatel interpretace: OÚPR MMB, atelier ERA

- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě dne 13.11.2024, byla pořízena fotodokumentace
- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období posledních 12 měsíců v městě Brně z databáze realizovaných obchodních případů ČÚZK

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky č. 9632400135 z 11.11.2024 Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, jsou předmětem ocenění pozemky:

- Pozemek p.č. 2233/36 o vým. 353 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 2233/1 na základě geometrického plánu č. 1791-44/2024 z 27.9.2024, na GP uvedena kultura odděleného pozemku „ostatní plocha, jiná plocha“
- Pozemek p.č. 2270 o vým. 24 m², zahrada

vše k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město.

Znalecký posudek je zpracován pro přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků, přičemž požadavkem objednatele je stanovit obvyklou cenu ve dvou variantách, a to:

- a) Dle platného ÚPmB
- b) Dle připravovaného ÚPmB – Návrh pro veřejné projednání (2024), tj. za předpokladu jeho platnosti

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, prac. Brno-město, pro k.ú. Husovice. V části „C“ jsou uvedena věcná břemena, a to:

o Věcné břemeno vedení

VN a právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl.3 smlouvy v rozsahu GP č. 1097-10/2014.

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2233/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5614064268 ze dne 30.01.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 13:22:59. Zápis proveden dne 28.04.2015.

V-7354/2015-702

Pořadí k 23.03.2015 13:22

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kabelového vedení NN a smyčkové skříně v rozsahu GP č. 1722-6502/2022

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2233/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5623062488 (EG.D: BM-014330072714/001-ADS) ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 03.10.2023.

V-16531/2023-702

Pořadí k 11.09.2023 08:00

Dle zjištění na místě samém se na odděleném (oceňovaném) pozemku p.č. 2233/36 nenalézá VN ani smyčková skříň, smlouva o VB s výše uvedenými GP nebyla znalci předložena.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku zajistil znalec z veřejně dostupných zdrojů.

Dle vyjádření společnosti Technické sítě Brno ze dne 20.3.2023 se v blízkosti označené části pozemku nebo přímo na odděleném pozemku nachází koncový stožár VO, viz níže, cituji:

V blízkosti označené části pozemku nebo přímo na odděleném pozemku p.č. 2233/1 se dle podkladů z GIS nachází koncový stožár se svítidlem veřejného osvětlení a pozemek by mohl být dotčen zařízením VO/ochranným pásmem VO. Trasa kabelů a zařízení VO v situaci je pouze orientační - pro přesné určení polohy bude nutné zaměření stožáru současně s určením hranice oddělovaného pozemku. Po vyhotovení geometrického plánu na rozdělení pozemků nebo polohopisného zaměření se zákresem našich sítí/zařízení s kótou vzdálenosti od hranice pozemku lze naše vyjádření upřesnit.

Pokud by došlo k prodeji části pozemku dotčeného zařízením VO, žádáme před prodejem nebo spolu s prodejem o uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti.

Situační nákres s vyznačeným VO je v příloze č.5

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Jedná se o ocenění pozemku tvořeného dvěma parcelami, pozemek není zastavěn trvalou stavbou. Oceňovaný pozemek se nalézá v k.ú. Husovice, obec Brno, při severním okraji tohoto k.ú. , jde o lokalitu Písečník, která sousedí na severu s vlakovou trasou Brno – Tišnov, poblíž Husovického tunelu a lokalita je přístupná z veřejné zpevněné komunikace ulice Merhautova s napojením na ulici Hořejší, ze které je odbočka na ulici Písečník, která je zčásti zpevněná, v konkrétním oceňovaném místě bez asfaltového povrchu. Lokalita není průjezdná v její severovýchodní části. Jde o území na rozhraní Husovic, Černých Polí a Lesné.

Oceňovaný pozemek v jihovýchodní části lokality přiléhá k nezpevněné obslužné komunikaci, je situován mezi příkrým svahem a nízkou kamennou zídou, v části pozemku je udržovaný trávník, dále svah s náletovými dřevinami. Na hranici pozemku je sloup veřejného osvětlení (viz situační nákres TSB v příloze). Drobné venkovní úpravy jsou bez podstatného vlivu na cenu obvyklou.

Dle dostupných map povodňového informačního systému se oceňovaná nemovitá věc nenalézá v záplavovém území (viz příloha č.6)

Pokud jde o inženýrské sítě, v komunikaci ul. Písečník se nalézá veřejný vodovod, elektro a vedení VO (viz situace v příloze č.4 - výřez z digitální technické mapy m. Brna).

Využití pozemku z hlediska územního plánu města Brna

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna se pozemek p.č. 2270 nalézá v plochách „stavební, stabilizovaná, plocha čistého bydlení“, oddělená část pozemku p.č. 2233/1, tj. oceňovaný pozemek p.č. 2233/36 je dle stávajícího územního plánu v plochá stavební, návrhová, smíšená plocha obchodu a služeb, dle dokumentace k územnímu plánu jsou konkrétní plochy využitelné za následujících podmínek, které dále cituji :

BC

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

SO

SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

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

Přípustné jsou:

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

Podmíněně mohou být přípustné:na základě prověření v ÚPD zóny¹⁵⁾:

- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

Dle připravovaného územního plánu města Brna – návrh pro veřejné projednání (2024) je pozemek p.č. 2270 v plochách stabilizovaných, bydlení všeobecné, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, pozemek p.č. 2233/36 je v plochách stabilizovaných, bydlení individuální, rezidenční nízkopodlažní. Cituji z dokumentace k územnímu plánu:

6.3.2.1 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ – BU**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m².
- **Podmíněně přípustná je:**
 - Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
 - Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m² za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii.
 - Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení prověřena v územní studii.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

6.3.2.2 BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- **Hlavní** je využití pro bydlení v rodinných domech.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 m².
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení v bytových domech a jiné využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

Dne 18.11.2024 jsem navštívil pracoviště MMB odbor územního plánování a rozvoje, zjistil jsem, že aktuální územní plán v této lokalitě umožňuje zástavbu tohoto pozemku v rozsahu daném funkčním typem „Smíšené plochy obchodu a služeb“, přičemž dle připravovaného nového ÚPmB je pozemek také zastavitelný, a to pro stavební stabilizovanou plochu bydlení, s rozdílným způsobem využití – plocha bydlení – B s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 3-7 m (viz vyjádření vyjádření MMB OÚPR z 21.3.2023 v příloze č. 7). Pro dotčené území je dle předaných podkladů zaevidována územní studie Písečník – úprava interpretace pro provedení změny ÚPmB (viz příloha č. 8), jedná se o návrh studie.

Územní plán, jak současný tak i připravovaný, umožňuje zástavbu obdobného typu stavby, ať již její účel je smíšený s plochami obchodu a služeb nebo čistě bytové, a protože i využití zejména typu „smíšené plochy“ může být variabilní s širšími možnostmi využití, neshledávám v obou variantách ocenění zásadní rozdílné vlivy charakteru případné budoucí stavby na cenu oceňovaného pozemku, rozdíl cen spatřuji pouze v předpokladu vývoje cen na trhu, který přiměřeně kopíruje výši roční inflace s tím, že předpokládám meziroční nárůst v období 2024-2025 ve výši 3%.

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření oceňované nemovité věci byla provedena fotodokumentace.

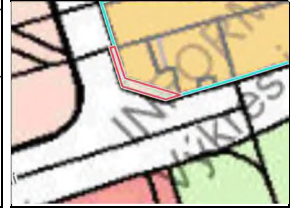
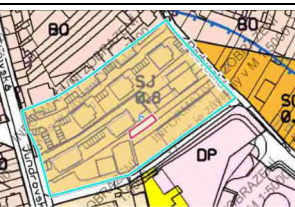
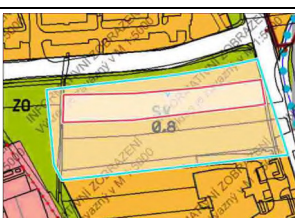
Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období r. 2024. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny.

Odhad porovnávací hodnoty pozemků p.č. 2270 a p.č. 2233/36 vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, ke dni zpracování znaleckého posudku

Výběr z realizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v posledním období, v městě Brně:

		K.ú. Stránice, ul. Bohuslava Martinů – prodej dvou pozemků o celkové výměře 26 m², před rodinným domem, stávající ÚP – plocha čistého bydlení, dle nového ÚP bydlení všeobecné. Prodej v 02/2024, číslo řízení: V-2118/2024-702. Realizovaná cena: 9.277,- Kč/m²
		K.ú. Černovice, ul. Slámová, pozemek o vým. 30 m², před rodinným domem, stávající ÚP – plocha čistého bydlení, nový ÚP bydlení všeobecné, prodej v 03/2024, číslo řízení: V-4243/2024-702. Realizovaná cena: 6.067,- Kč/m²
		K.ú. Černá Pole, v lokalitě Schodová, prodej dvou pozemků o celkové vým. 97 m², stávající ÚP plocha čistého bydlení, nový ÚP občanské vybavení veřejné, rezidenční nízkopodlažní, prodej v 02/2024, číslo řízení: V- 3432/2024-702. Realizovaná cena: 9.600,- Kč/m²
		K.ú. Líseň, v blízkosti ulice Sedláčkova, pozemek o vým. 25 m², ostatní plocha, jiná plocha, stávající ÚP smíšená plocha obchodu a služeb, nový ÚP občanské vybavení komerční, prodej 05/2024, číslo řízení: V-8602/2024-702 Realizovaná cena: 11.000,- Kč/m²

		K.ú. Řečkovice, pozemek v nárožní pozici ulice Družstevní v lokalitě bytové zástavby o vým. 23 m², stávající ÚP smíšená plocha obchodu a služeb, nový ÚP veřejná prostranství všeobecná, prodej 04/2024, číslo řízení: V-6470/2024-702 Realizovaná cena: 8.587,- Kč/m²
		K.ú. Komín, pozemek v blízkosti ulice Jundrovská o vým. 123 m², v KN „orná půda“, stávající ÚP smíšená plocha centrálního charakteru, nový ÚP plochy smíšené obytné všeobecné, prodej 06/2024, číslo řízení: V-11557/2024-702. Realizovaná cena: 10.154,- Kč/m²
		K.ú. Medlánky, pozemek o vým. 3525 m² v kultuře „orná půda“, při ulici Purkyňova, stávající ÚP smíšená plocha výroby a služeb, nový ÚP občanské vybavení komerční, prodej 05/2024, číslo řízení: V-7989/2024-702. Realizovaná cena: 10.500,- Kč/m²
		K.ú. Řečkovice, pozemek o vým. 832 m², v kultuře ost. plocha, jiná plocha, stávající ÚP plocha pro veřejnou vybavenost, nový ÚP občanské vybavení veřejné, prodej 10/2024, číslo řízení: V-18872/2024-702. Realizovaná cena: 8.000,- Kč/m²
Průměrná realizovaná cena		9.148,- Kč
Porovnávací hodnota – názor znalce		9.150,- Kč/m ²

Pozn. Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná.

Obvyklá cena pozemků v k. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, a to p.č. 2233/36 a p.č. 2270, k datu zpracování znaleckého posudku v konkrétním případě kopíruje hodnotu porovnávací a činí..... 9.150,- Kč/m².

Pozemek p.č.	Výměra m2	Obvyklá cena Kč/m2	Obvyklá cena celkem
2233/36	353	9.150,-	3.229,950,- Kč
2270	24	9.150,-	219.600,- Kč
Celkem	377		3,449.550,- Kč

Obvyklá cena r. 2024, tj. ke dni zpracování znaleckého posudku zaokrouhleně

3,450.000,- Kč

Objednatelem je dále požadován odhad obvyklé ceny za předpokladu platnosti nového územního plánu m. Brna, přičemž předpoklad jeho schválení je rok 2025. Jak jsem již výše zdůvodnil, pro odhad obvyklé ceny pro rok 2025 uvažuji meziroční cenový nárůst v segmentu pozemků jako je oceňovaný ve výši 3%.

Jednotková cena r. 2024	9.150,00 Kč
Jednotková cena r. 2025	9.150,- Kč * 1,03 = 9.424,50 Kč
Celková výměra pozemku	377 m2 * 9.424,50 = 3,553.036,50 Kč

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, a to p.č. 2233/36 a p.č. 2270, pro r. 2025 (tj. předpoklad schválení nového ÚPmB) zaokrouhleně

3,553.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY, REALITNÍ TRH V OBDOBÍ 11/2023 - 11/2024

I když realitní trh prošel v minulém období částečným útlumem, který byl způsoben řadou negativních faktorů, týkalo se to však pouze některých segmentů, pokud jde o segment, ve kterém se nachází nemovité věci oceňované, zde byl vývoj cen spíše mírně prorůstový, příp. konstantní, bez propadu cen. Jde o segment cenově stabilní, bez výrazných výkyvů. Při výběru přílehlavých vzorků pro porovnání jsem hledal pozemky přiměřeně srovnatelné s pozemkem oceňovaným.

Pro komparaci byly zvoleny vzorky výhradně z roku 2024. Po vyhodnocení vzorků jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Území, kde se oceňovaný pozemek nalézá, je poněkud složité pokud jde o možnosti zástavby ať již ve variantě stávajícího územního plánu či ve variantě dle nového ÚP, územní plán však řeší pouze zásady využití území bez technických podrobností. V odhadu obvyklé ceny nezohledňuji případné zpevnění navazujícího svahu, pokud takový požadavek bude existovat, konkrétní rozsah sanace není v podkladech předaných objednatelem zdokumentován.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č. 2270 (24 m²) a pozemku p.č. 2233/36 (353 m²), který je nově vymezený dle GP č. 1791-44/2024 z pozemku p.č. 2233/1, vše v k.ú. Husovice. Obvyklou cenu prosíme stanovit:

- a) Dle platného ÚPmB
- b) Dle připravovaného ÚPmB – návrh pro veřejné projednání (2024), za předpokladu jeho platnosti

a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků.

ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

a) Ocenění dle aktuálně platného ÚPmB

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemků p.č. 2270 – zahrada o vým. 24 m² a pozemku p.č. 2233/36 – dle GP č. 1791-44/2024 ostatní plocha, jiná plocha o vým. 353 m², vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, ve výši 9.150,- Kč/m², tj.

3,450.000,- Kč

(slovy: třímilionyčtyřistapadesátisíckč)

b) Ocenění dle připravovaného ÚPmB – návrh pro veřejné projednání (2024), za předpokladu jeho platnosti

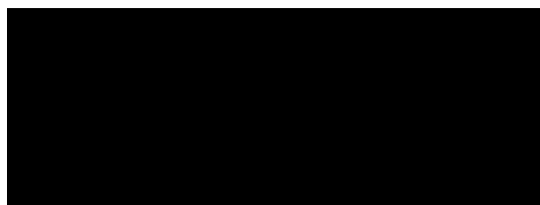
Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemků p.č. 2270 – zahrada o vým. 24 m² a pozemku p.č. 2233/36 – dle GP č. 1791-44/2024 ostatní plocha, jiná plocha o vým. 353 m², vše v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

3,553.000,- Kč

(slovy: třímilionpětsetpadesátřitisíckč)

Pozn. Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů. Potvrzuji ceny obou alternativ.

V Brně dne 26.11.2024



ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne [redacted] pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán v elektronické evidenci posudků pod poř. č. [redacted]

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2047/2024.

Poznámka: K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako smluvní.

Přílohy:

1. Objednávka SMB, majetkový odbor, č.obj. 9632400135 ze dne 11.11.2024
2. LV č. 10001 pro k.ú. Husovice, ze dne 11.11.2024
3. Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. plánu 1791-44/2024
4. Situace sítí – výřez z digitální technické mapy města Brna
5. Situační zákres VO z vyjádření TSB
6. Mapa záplavových území
7. Vyjádření MMB OÚPR ze dne 21.3.2023
8. Územní studie Písečník
9. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu, počet příloh: 9

Příl.č.1

Statutární město Brno

B | R | N | O

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :

VYŘIZUJE: Ovečková Kateřina Ing.

TELEFON : 542173547

E-MAIL : oveckova.katerina@brno.cz

FAX :

OBJEDNÁVKA: 9632400135

ZE DNE: 11.11.2024

Termín dodání : 16.12.2024

Měna objednávky: CZK

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1/196

602 00 Brno 2

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB

Malínovského náměstí 3

601 67 Brno

Objednáváme u Vás:

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Požadavek:

Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 2270 (24 m²) a pozemku p.č. 2233/36 (353 m²), který je nově vymezený dle GP č. 1791-44/2024 z pozemku p.č. 2233/1, vše v k.ú. Husovice. Obvyklou cenu prosíme stanovit:

a) dle platného ÚPmB

b) dle připravovaného ÚPmB – Návrh pro veřejné projednání (2024), tj. za předpokladu jeho platnosti.

Jedná se o přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků.

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Termín vyhotovení: 16.12.2024

Maximální cena zakázky: 18.000,- Kč + DPH

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 pracovní dny před termínem dodání.

Poznámka: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000,- Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu. Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

Fakturujte na adresu:

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

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

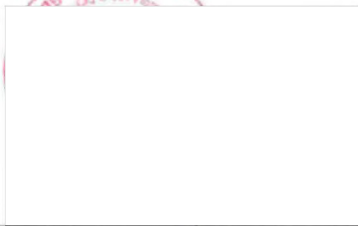
Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

Účel posudku: příprava majetkové dispozice
Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění
Ocenění k datu: místního šetření
Zvláštní požadavek: není
Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné: dle Rámcové dohody
Předání: ZP budou předány na MMB MO - Ing. Ovečková
Faktura bude zaslaná na e-mailovou adresu: mo-faktury@brno.cz
Podklady ocenění: LV, GP č. 1791-44/2024, vyjádření

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Příloha č. 3

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem právních vztahů				
	ha	m²			ha	m²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
												ha		m²	
2233/1	53	76	ostatní poz. ostatní komunikace	2233/1	50	23	ostatní poz. ostatní komunikace			0	2233/1		10001	50	23
				2233/36	3	53	ostatní poz. ostatní komunikace			0	2233/1		10001	3	53
	53	76			53	76	jiná plocha								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnoplán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení:		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: 23. září 2024 Číslo: 76/2024		Dne: 27.9.2024 Číslo: 77/2024		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: AGEREK s.r.o. Mokrohorská 42, Brno		Katastrální úřad souhlasí s očiščením parcel.			
Číslo plánu: 1791-44/2024 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Husovice Mapový list: DKM		KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1877/2024-702 2024.09.26 07:25:57 +02'00'			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zeď, kolík					



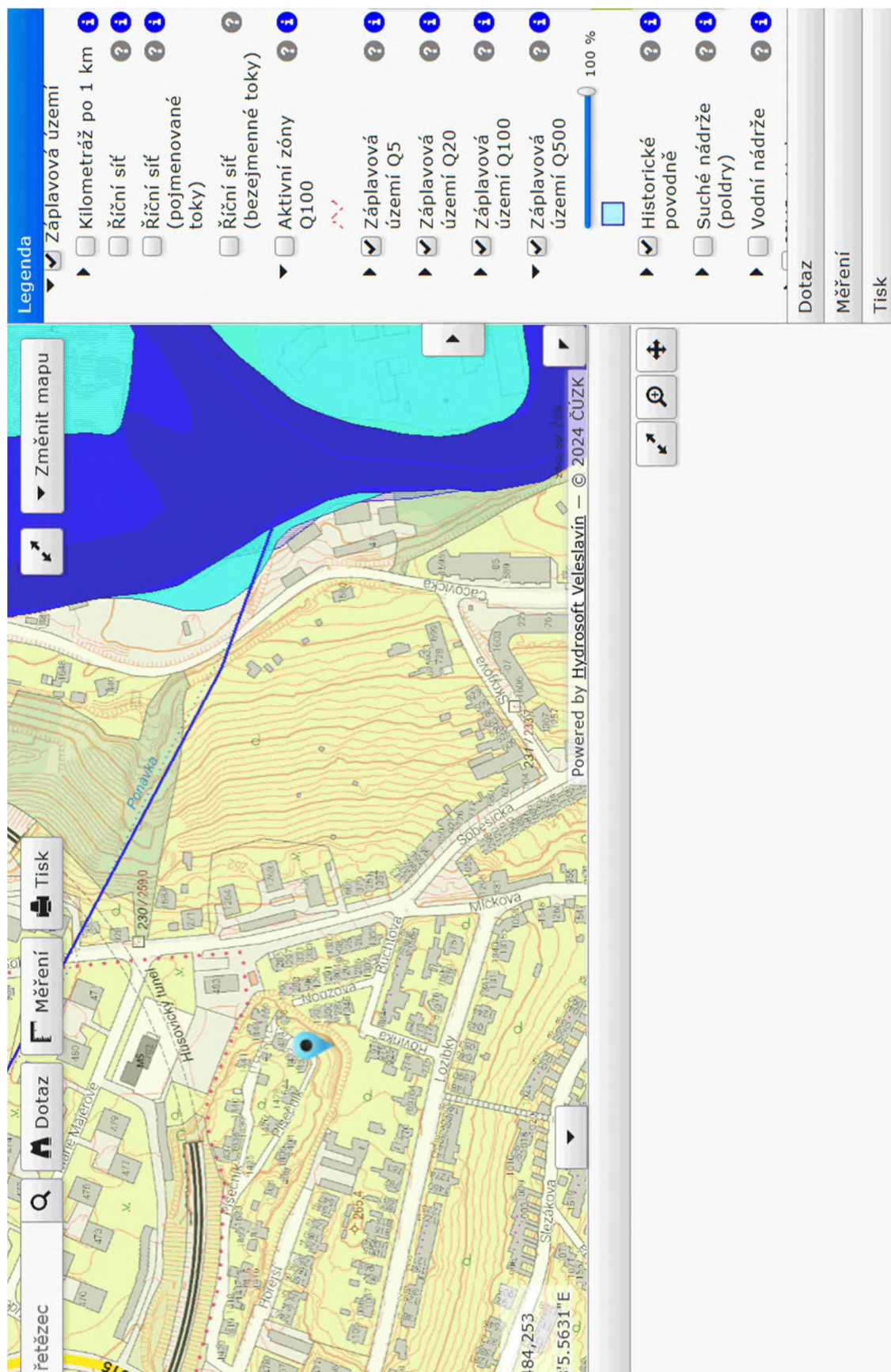
Sestava souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Pozemek

k.c. Husovice 0510840				
600-2	596061.29	1158283.89	3	zef
1229-3	596059.47	1158308.35	3	roh budovy
1229-4	596064.90	1158315.15	6	
1	596072.57	1158300.90	3	dočasně kalh., chráněno stavbou plotu
2	596060.27	1158310.35	3	dočasně kalh., chráněno stavbou plotu

Příl.č.4



Příl.č.6



Příl. č. 7

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

VÁŠ DOPIS Č. J.: MMB/0102520/2023
ZE DNE: 07. 03. 2023
NAŠE Č. J.: MMB/0136013/2023/Rei
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0102520/2023

Majetkový odbor MMB

- zde -

VYŘIZUJE:**TELEFON:****E-MAIL:****ID DATOVÉ SCHRÁNKY:** a7kbrm**DATUM:** 21. 03. 2023**POČET LISTŮ:** 01**Aktualizované vyjádření k prodeji části pozemku par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno**

Vážení,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel dne 07. 03. 2023 Vaši žádost o aktualizaci vyjádření k využití části pozemku par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno ve vlastnictví statutárního města Brna z územně plánovacího hlediska. K využití části pozemku par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno bylo vydáno vyjádření MMB OÚPR s č.j. MMB/0188114/2022/Val dne 13. 05. 2022. Požadovaná část pozemku par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno byla rozšířena, a proto je požadována aktualizace již vydaného vyjádření.

K vaší žádosti OÚPR MMB sděluje, že dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) je požadovaná část pozemku par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb – SO bez stanovené míry stavebního využití určené indexem podlažní plochy.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaheny veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha návrhová – dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách
- níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.

č. j.: MMB/0136013/2023/Rei

SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - SO

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

Předmětná část pozemku není dotčena žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani opatřením.

Pro dotčené území je v systému ILAS zaevidována pod č. 44498408 územní studie „Písečník – Úprava interpretace pro provedení změny ÚPmB“ jako podklad ke změně ÚPmB. Z uvedené studie vyplývá, že požadovaná část pozemku par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno je vymezena ve své západní části pro návrhovou plochu komunikací a prostranství místního významu, ve svém středu pro stavební stabilizovanou plochu bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení - BO – BO/0.4/0.2/0.7/II a ve své západní části také pro nestavební stabilizovanou funkci – zeleň ve stavebních plochách.

Dle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek par. č. 2233/1, k.ú. Husovice, obec Brno součástí stabilizované plochy bydlení s rozdílným způsobem využití – plocha bydlení – B s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 3-7 m.

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

POČET PŘÍLOH: 00

DORUČÍ SE:

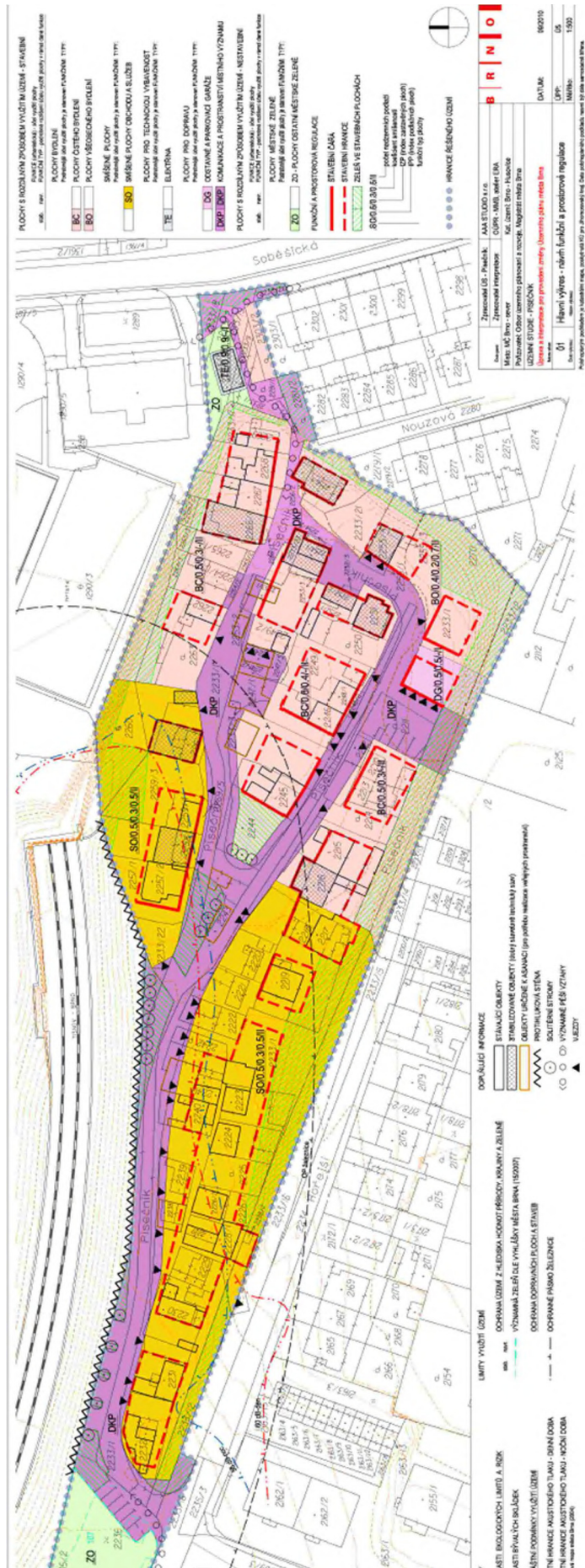
Žadatel

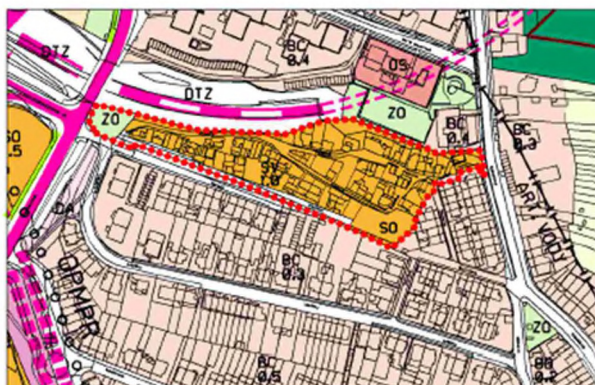
1) Majetkový odbor MMB, zde

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB – sektor 3 - Reichard

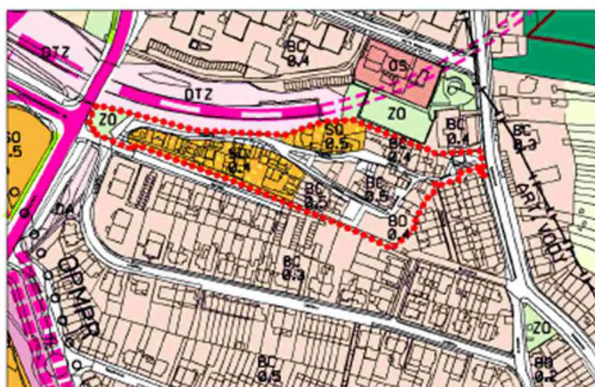
3) spis - ul. Písečník





..... HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ ÚPmB, 2010 - Plán využití území



NÁVRH ZMĚNY ÚPmB - Plán využití území

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ

 hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny



	Zpracovatel ÚS - Písečník:	AAA STUDIO s.r.o.	B	R	N	O
Číslo parbr:	Zpracovatel interpretace:	OÚPR - MMB, atelier ERA				
Místo: MČ Brno - sever		Kat. území: Brno - Husovice				
Pořizovatel: Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna						
UZEMNÍ STUDIE - PÍSEČNÍK			DATUM:	09/2010		
Úprava a interpretace pro provedení změny Územního plánu města Brna						
Název akce:			ÚPP:	ÚS		
02	Návrh změny ÚPmB					
Číslo výkresu:	Název výkresu:		Měřítko:	1:5 000		

Polohopisným podkladem je katastrální mapa, poskytnutá KÚ pro Jihomoravský kraj. Data polohopisného podkladu nesmí být dále samostatně šířena.

Příl.č. 9

