

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

115. Návrh souhlasu se záměrem směny pozemků potřebných pro stavbu "I/42, VMO MÚK Ostravská radiála" za bytovou jednotku č. 510/26 v bytovém domě Plachty 510/6

Anotace

ZMB je předkládán návrh souhlasu se záměrem směny bytové jednotky ve vlastnictví SMB za pozemky v k.ú. Židenice a k.ú. Slatina, které jsou nezbytné pro stavbu "I/42, VMO MÚK Ostravská radiála". Navrhovaná dispozice byla iniciovaná společností Brněnské komunikace a.s. Zcizení pozemků žadatelka podmiňuje směnou za bytovou jednotku. Vzhledem k potřebě odsouhlasení záměru v Zastupitelstvu města Brna je tento materiál předkládán v předstihu a bez stanoviska městské části Brno - Nový Lískovec, které bude případně nahrazeno formou doplňku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. souhlasí

se záměrem směny pozemků:

- p.č. 7868/10, zahrada, k.ú. Židenice,
 - p.č. 7869/5, zahrada, k.ú. Židenice,
 - p.č. 7872/2, zahrada, k.ú. Židenice,
 - p.č. 7875/10, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Židenice,
 - p.č. 7867/5, ostatní plocha, zeleň, k.ú. Židenice,
 - p.č. 7868/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Židenice,
 - p.č. 3577/6, ostatní plocha, zeleň, k.ú. Slatina,
- ve vlastnictví [REDAKCE]

za

- bytovou jednotku č. 510/26, vymezenou v budově č.p. 510, bytový dům, nacházející se na pozemku p.č. 1548/7, včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 572/21714,
 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 572/21714 na pozemku p.č. 1544/9, ostatní plocha, zeleň,
 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 572/21714 na pozemku p.č. 1543/19, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- vše k.ú. Nový Lískovec, ve vlastnictví statutárního města Brna.

Stanoviska

Materiál byl předložen Radě města Brna na její R9/165 schůzi, konanou dne 25. 2. 2025. Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

20.2.2026 v 17:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

19.2.2026 v 09:05

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (A4_Belohorska_v1.pdf)	8 - 8
Příloha (A4_Plachty_v1.pdf)	9 - 9
Příloha (Mapa - majetek SMB + svěření, k.ú. Židenice + Slatina.pdf)	10 - 10
Příloha (Mapa - ortofoto, k.ú. Židenice + Slatina.pdf)	11 - 11
Příloha (Mapa - ÚPmB - Hlavní výkres, k.ú. Židenice + Slatina.pdf)	12 - 12
Příloha (Mapa - ÚPmB - VPS, k.ú. Židenice + Slatina.pdf)	13 - 13
Příloha (Mapa - majetek SMB + svěření, k.ú. Nový Lískovec.pdf)	14 - 14
Příloha (Mapa - ortofoto, k.ú. Nový Lískovec.pdf)	15 - 15
Příloha (Report z ÚPmB - Slatina - 3577_6.pdf)	16 - 17
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 7867_5.pdf)	18 - 19
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 7868_7.pdf)	20 - 21
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 7868_10.pdf)	22 - 23
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 7869_5.pdf)	24 - 25
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 7872_2.pdf)	26 - 27
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 7875_10.pdf)	28 - 29
Příloha (Report z ÚPmB - Nový+Lískovec - .1548_7.pdf)	30 - 31
Příloha (Report z ÚPmB - Nový+Lískovec - 1543_19.pdf)	32 - 33
Příloha (Report z ÚPmB - Nový+Lískovec - 1544_9.pdf)	34 - 35
Příloha (hlášenka volného bytu.pdf)	36 - 36
Informační dokument (ZP č. 2621 - LV 367 k.ú. Židenice.pdf)	37 - 57
Informační dokument (ZP č. 2622 - LV 9417 k.ú. Židenice.pdf)	58 - 74

Důvodová zpráva

Úvod

Statutární město Brno je spolu s Ředitelstvím silnic a dálnic s.p., investorem stavby „I/42, VMO MÚK Ostravská radiála“. V této souvislosti se na Majetkový odbor MMB obrátila společnost Brněnské komunikace a.s. s žádostí o vyřešení možného nabytí pozemků p.č. 7868/10, p.č. 7869/5, p.č. 7872/2, p.č. 7875/10, p.č. 7867/5 a p.č. 7868/7, to vše k.ú. Židenice (dále souhrnně jako „pozemky v k.ú. Židenice“), jejichž celková evidovaná výměra činí 2433 m², které jsou uvedenou stavbou přímo dotčeny. Tyto pozemky jsou dle zápisu v KN ke dni odevzdání tohoto materiálu buď ve výhradním vlastnictví [redacted] či v podílovém spoluvlastnictví, kdy id. 1/2 je vlastněna [redacted] a id. 1/2 náleží do SJM [redacted] (viz mapový podklad „Lokalita – Bělohorská“). Manželé dne 3. 2. 2026 zúžili své SJM tak, aby všechny pozemky v k.ú. Židenice byly ve výhradním vlastnictví [redacted] a lze očekávat, že ke dni projednání materiálu v RMB bude zápis již proveden.

Následujícím přípisem Brněnských komunikací a.s. byl Majetkový odbor MMB požádán o majetkoprávní vyřešení situace týkající se pozemku p.č. 3577/6, o výměře 37 m², k.ú. Slatina, který je dotčen dočasným záborem při průběhu stavby z důvodu přeložky parovodu a napájecích a zpětných kabelů DPMB. Tyto sítě mají být následně uloženy v pozemku, a tedy by bylo v budoucnu nezbytné zřídit služebnost inženýrské sítě. Vzhledem k nepatrné výměře tohoto pozemku ve vztahu k celku Majetkový odbor MMB navrhuje tento pozemek zahrnout do směny, neboť se v lokalitě jedná o poslední nemovitý majetek žadatelky a vlastnictví pozemku v budoucnu ušetří administrativní náklady a pomůže sjednotit vlastnictví v lokalitě.

Statutární město Brno pozemky žadatelky potřebuje a žadatelka situaci vyhodnotila tak, že do budoucna potřebuje zajistit bydlení pro své děti. Z tohoto důvodu požádala o možnost směny pozemků za bytovou jednotku ve vlastnictví statutárního města Brna. Za tímto účelem a se souhlasem vedení samosprávy byla vytipována jako vhodná bytová jednotka č. 510/26 v bytovém domě nacházejícím se na adrese Plachy 510/6, Nový Lískovec, kterou žadatelka navštívila a souhlasí s ní.

Popis pozemků potřebných pro stavbu „I/42, VMO MÚK Ostravská radiála“

Pozemky v k.ú. Židenice jsou ze severní a jižní strany vymezeny ulicemi Ostravská a Bělohorská, na západní straně se nachází zahrádkářská kolonie a na východní straně jsou v těsné blízkosti nevyužívané železniční tratě, která sloužila k obsluze areálu SAKO Brno, a.s. Na západní části pozemků (jakožto uceleného souboru) se nachází zahrada, včetně nezapsané zahradní chaty, a na východní části se nachází příjezdová cesta z betonových prefabrikátů, dále zeleň při zmíněné železniční trati a na nepatrné části též nadzemní parovod vedoucí od areálu SAKO Brno, a.s. Fotodokumentace je obsažena ve znaleckých posudcích, které jsou přiloženy ve formě informačních dokumentů.

Pozemek p.č. 3577/6, o výměře 37 m², k.ú. Slatina, se nachází mezi silnicí I. třídy Ostravská a tramvajovou tratí a s nejvyšší pravděpodobností se na něm nachází vzrostlý strom, případně keře.

Všechny pozemky se nacházejí v lokalitě, která je Územním plánem města Brna vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu VD.100 – VMO Černovice (C/1) a jako takové jsou vymezeny jako stabilizované či návrhové plochy pro dopravu – viz reporty a mapové podklady ÚPmB.

Pozemky p.č. 7868/10, p.č. 7869/5, p.č. 7872/2, p.č. 7875/10, p.č. 7867/5 a p.č. 7868/7, to vše k.ú. Židenice, a dále pozemek p.č. 3577/6, v k.ú. Slatina, budou po provedení vkladu smlouvy o zúžení SJM ve výlučném vlastnictví žadatelky.

Na pozemcích nevážnou žádná věcněprávní omezení zapsaná v katastru nemovitostí. Dle sdělení žadatelky byly pozemky přenechány do nájmu, pravděpodobně Základní organizaci Českého zahrádkářského svazu Brno Juliánov 2, IČO: 62158406.

Na pozemcích se nacházejí zahrádkářské chaty nezapsané v KN. Vlastnictví těchto nemovitostí doposud není známo.

Popis bytové jednotky č. 510/26

Bytová jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 510, který stojí na pozemku p.č. 1548/7, k.ú. Nový Lískovec. V tomto bytovém domě je celkem 31 bytů, z nichž 26 je ve vlastnictví statutárního města Brna a 5 bytů je ve vlastnictví fyzických či právnických osob. Dále se v bytovém domě nachází garáže a dva nebytové prostory. Celkový podíl statutárního města Brna na pozemcích, které s bytovým domem tvoří funkční celek, činí id. 326/517, resp. id. 13692/21714.

K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 572/21714 na pozemku p.č. 1548/7, k.ú. Nový Lískovec, na němž se nachází stavba bytového domu, včetně podílu na společných částech domu č.p. 510. Spolu s bytovou jednotkou je převáděn shodný spoluvlastnický podíl:

- na pozemku p.č. 1544/9, k.ú. Nový Lískovec, na němž se nachází zeleň přiléhající k bytovému domu, jenž s bytovým domem dle zápisu v katastru nemovitostí tvoří funkční celek, a
- na pozemku p.č. 1543/19, k.ú. Nový Lískovec, na němž se nachází chodník před bytovým domem, jenž s bytovým domem dle zápisu v katastru nemovitostí tvoří funkční celek.

Byt je situovaný v 5. nadzemním podlaží o celkové užitné ploše 57,21 m² vč. komory, umístěné mimo byt ve stejném podlaží o užitné podlahové ploše 4,47 m². Součástí bytové jednotky a její příslušenství dle prohlášení vlastníka tvoří: vstupní a vnitřní dveře, nenosné vnitřní příčky (stěny), okna, veškerá vnitřní instalace, (potrubní rozvody teplé a studené vody, ústřední topení, odpady, elektroinstalace, měřiče spotřeby el. energie), pokud se nacházejí v předmětné jednotce kdekoli, a to až po uzavírací a ovládací ventily a zařízení včetně nich a dále telefonní vedení uvnitř jednotky (pokud se v jednotce nachází).

Aktuálně je na LV pro bytovou jednotku č. 510/26 zapsáno zástavní právo ve prospěch České republiky, za níž jedná Ministerstvo financí, a to na základě zástavní smlouvy č. 6301 9 005 ze dne 5. 2. 2001. Zástavní právo bylo zřízeno na základě podmínek „Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci Město Brno“, kdy pro výstavbu bytového domu bylo užito státní dotace a existoval závazek užívat bytové jednotky k nájemnímu bydlení za věčně usměrňované nájemné po dobu 20 let. Zástavní právo bylo zřízeno na dobu určitou do 22. 2. 2019 a tedy po hmotněprávní stránce již zaniklo a zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Ministerstvo financí bylo v souvislosti s touto směnou požádáno o součinnost při výmazu zástavního práva.

Statutární město Brno je vlastníkem bytových jednotek a podílů na pozemcích, které s bytovým domem tvoří funkční celek, na základě směnné smlouvy V13 3818/2000, ze dne 7. 12. 1999 uzavřené se stavebníkem bytového domu – společností UNISTAV a.s. Vlastníkem pozemku, na němž se výstavba uskutečnila, se statutární město Brno stalo na základě vzniku práva ze zákona - § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do majetku obcí.

Správa bytové jednotky a funkčně spjatých pozemků

Bytová jednotka ve vlastnictví statutárního města Brna, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku je ve správě Bytového odboru MMB.

Funkčně spjatý pozemek p.č. 1543/19, k.ú. Nový Lískovec, na němž se nachází chodník, je ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s.

Funkčně spjatý pozemek p.č. 1544/9, k.ú. Nový Lískovec, je ve správě městské části Brno – Nový Lískovec.

Budoucí správa nabývaných nemovitostí

Nabývané pozemky by byly do doby zahájení výstavby v prozatímní správě Odboru správy majetku MMB. V průběhu výstavby by byly ve správě Odboru investičního MMB. Po dokončení stavby budou ve správě dle skutečného stavu v souladu s úpravou obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, případně ve správě dle smluvních ujednání statutárního města Brna.

Cenový návrh

Statutární město Brno má k dispozici dva znalecké posudky oceňující pozemky v k.ú. Židenice na celkem 4 616 110 Kč (642 250 Kč a 3 973 860 Kč). Tyto posudky byly vyhotoveny v červenci 2024 a jsou přiloženy ve formě informačního dokumentu.

Ve vztahu k bytové jednotce Majetkový odbor MMB aktuálně nedisponuje žádným odhadem ani znaleckým oceněním.

Proces pořizování znaleckých posudků na stanovení ceny obvyklé pozemků ve vlastnictví žadatelky a stanovení ceny obvyklé bytové jednotky již byl zahájen a je veden snahou, aby v okamžiku nejzazšího projednávání směny v Zastupitelstvu města Brna v září 2026 nebyly posudky starší šesti měsíců.

V případném navazujícím materiálu obsahujícím návrh na schválení směny budou znalecké posudky uvedeny a rozdíl v tržních cenách bude předmětem doplatku kterékoliv ze smluvních stran.

Závěr

S ohledem na potřebu pozemků ve vlastnictví žadatelky a s ohledem na její podmínku převodu výměnou za bytovou jednotku Majetkový odbor MMB doporučuje souhlasit se záměrem směny.

Průběh projednávání

- Komise majetková RMB projednala materiál s návrhem prodeje na svém R9/KM/66. zasedání konaném dne 12. 2. 2026 a přijala následující usnesení:

66/49 Návrh souhlasu se záměrem směny pozemků potřebných pro stavbu "I/42, VMO MÚK Ostravská radiála" za bytovou jednotku č. 510/26 v bytovém domě Plachty 510/6

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

doporučuje Zastupitelstvu města Brna

souhlasit

se záměrem směny pozemků:

- p.č. 7868/10, zahrada, k.ú. Židenice,
- p.č. 7869/5, zahrada, k.ú. Židenice,
- p.č. 7872/2, zahrada, k.ú. Židenice,
- p.č. 7875/10, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Židenice,
- p.č. 7867/5, ostatní plocha, zeleň, k.ú. Židenice,
- p.č. 7868/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Židenice,
- p.č. 3577/6, ostatní plocha, zeleň, k.ú. Slatina,

ve vlastnictví [REDACTED]

za

- bytovou jednotku č. 510/26, vymezenou v budově č.p. 510, bytový dům, nacházející se na pozemku

p.č. 1548/7, včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 572/21714,

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 572/21714 na pozemku p.č. 1544/9, ostatní plocha, zeleň,
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 572/21714 na pozemku p.č. 1543/19, ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše k.ú. Nový Lískovec, ve vlastnictví statutárního města Brna.

Hlasování: 11 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Ondřej Hýsek 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	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro

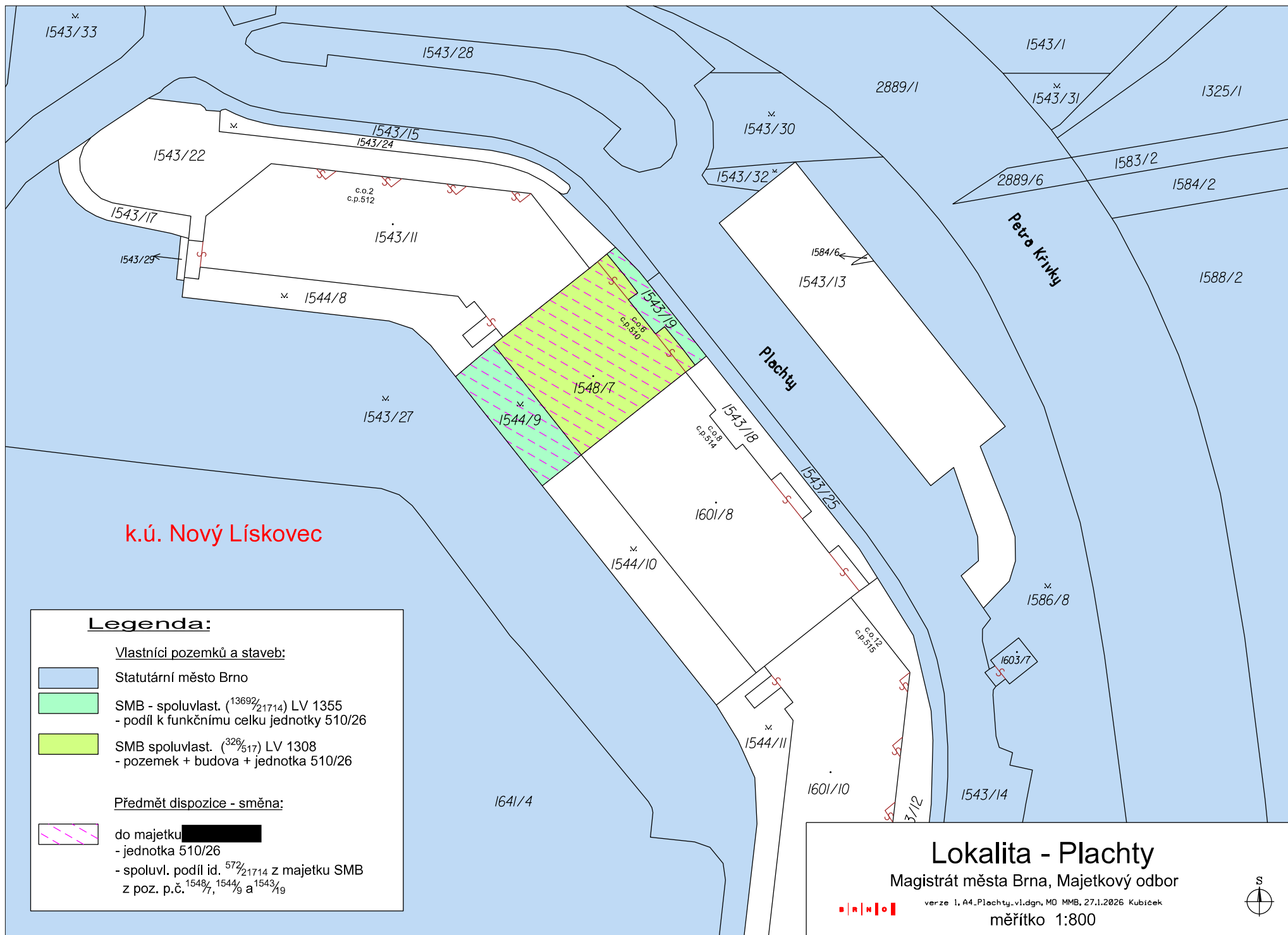
(Zasedání Komise majetkové RMB č. 66 byl přítomen nový člen komise Mgr. Adam Ledina, který na tomto jednání nehlasoval.)

- **Radě města Brna byl materiál předložen na její R9/165. schůzi, konanou dne 25. 2. 2026, tedy na schůzi konanou po termínu stanoveném pro odevzdání materiálu do ZMB. Stanovisko bude sděleno dodatečně.**

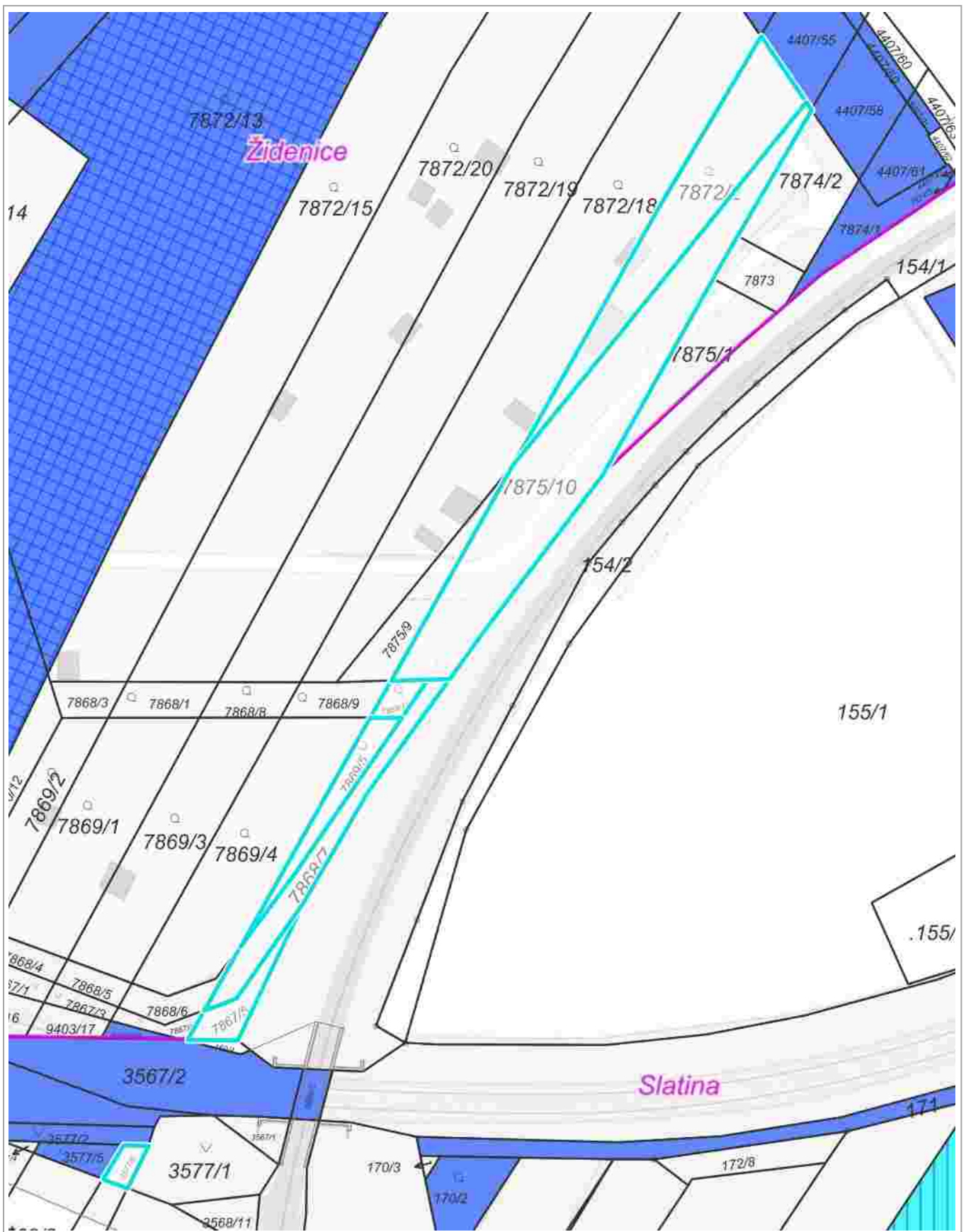
Stanoviska dotčených orgánů

MČ Brno-Nový Lískovec: stanovisko týkající se zcizení nesvěřené bytové jednotky (a podílů na pozemcích, které s bytovým domem tvoří funkční celek) bylo vyžádáno. V případě obdržení stanoviska před projednáním ve volených orgánech bude doplněno formou doplňku. V případě negativního stanoviska MČ bude provedeno dohodovací řízení u návrhu směny.





Mapa majetku SMB + svěření



0 25 m 50 m

1 : 1 000

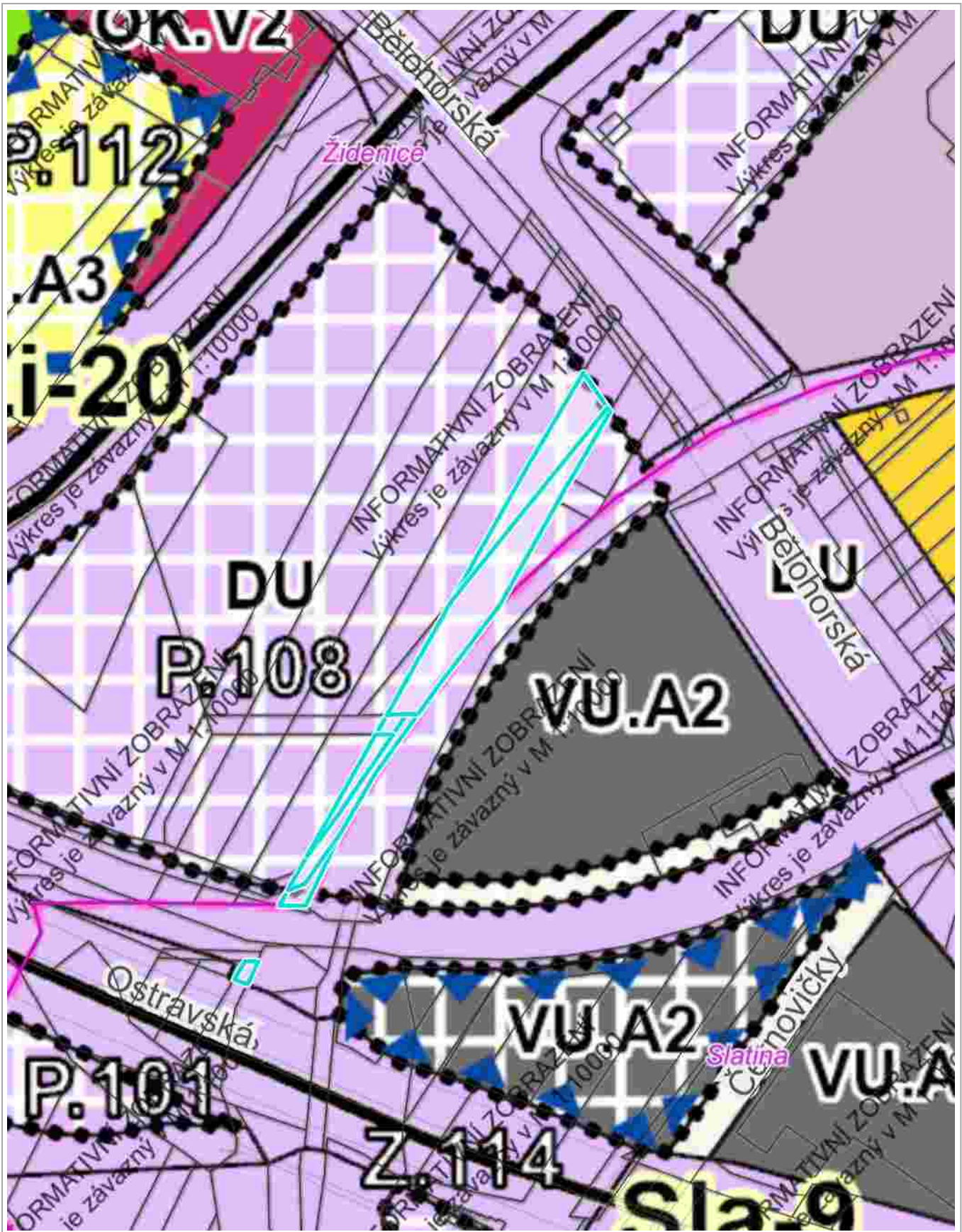
© Spinbox T-MAPY, © SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 000

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

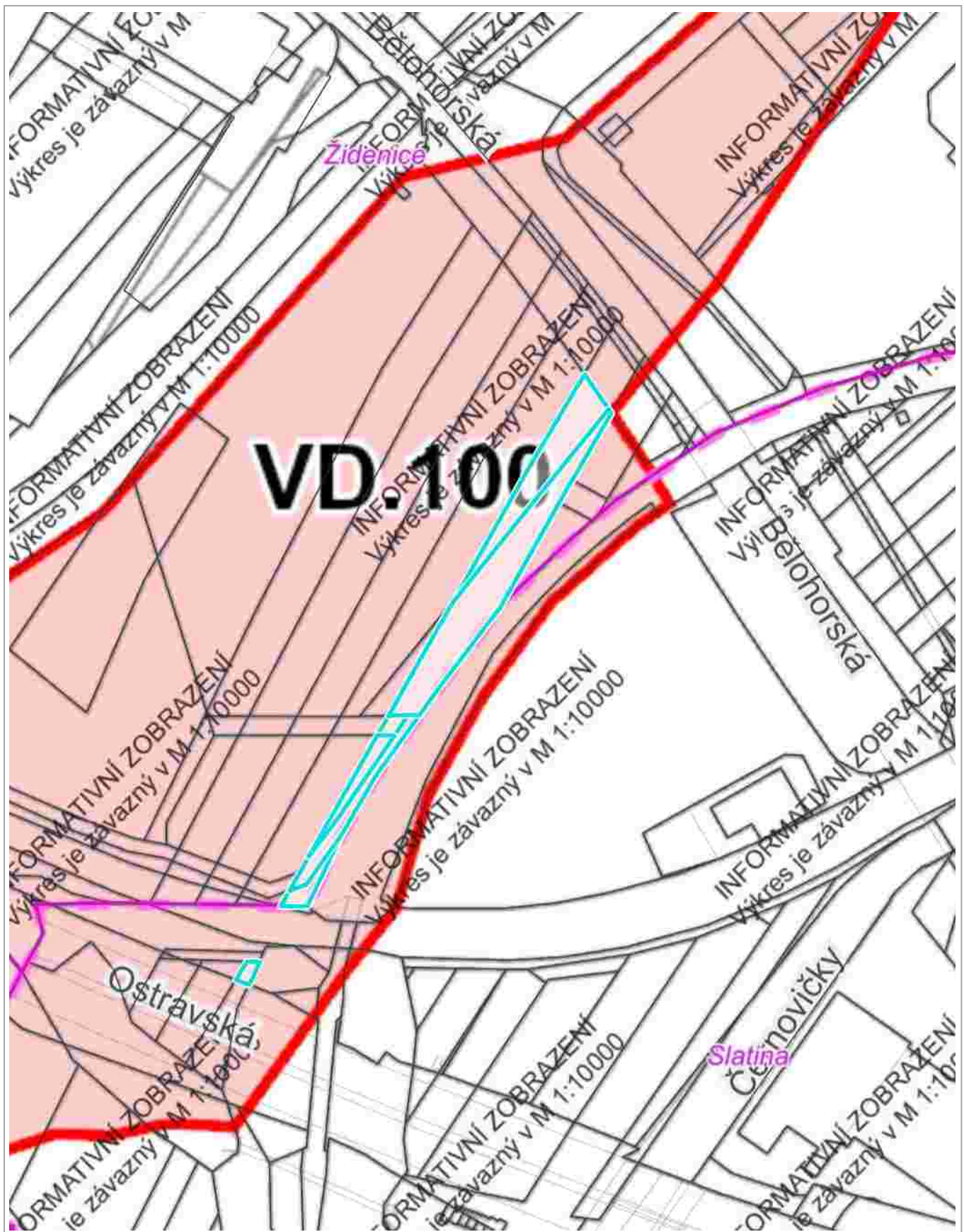


0 50 m 100 m

1 : 1 887

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

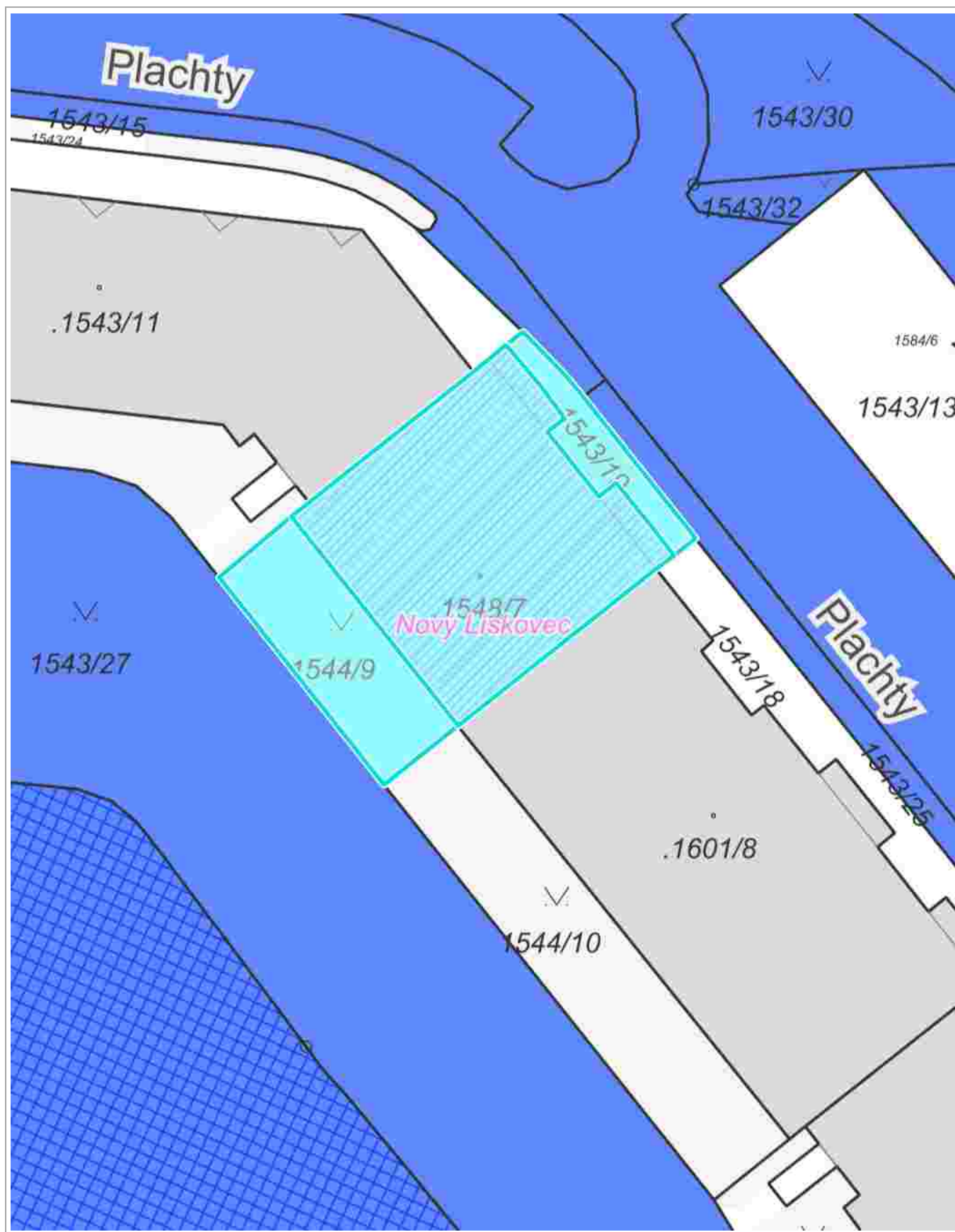
ÚPmB - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací



0 50 m 100 m

1 : 1 887

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 472

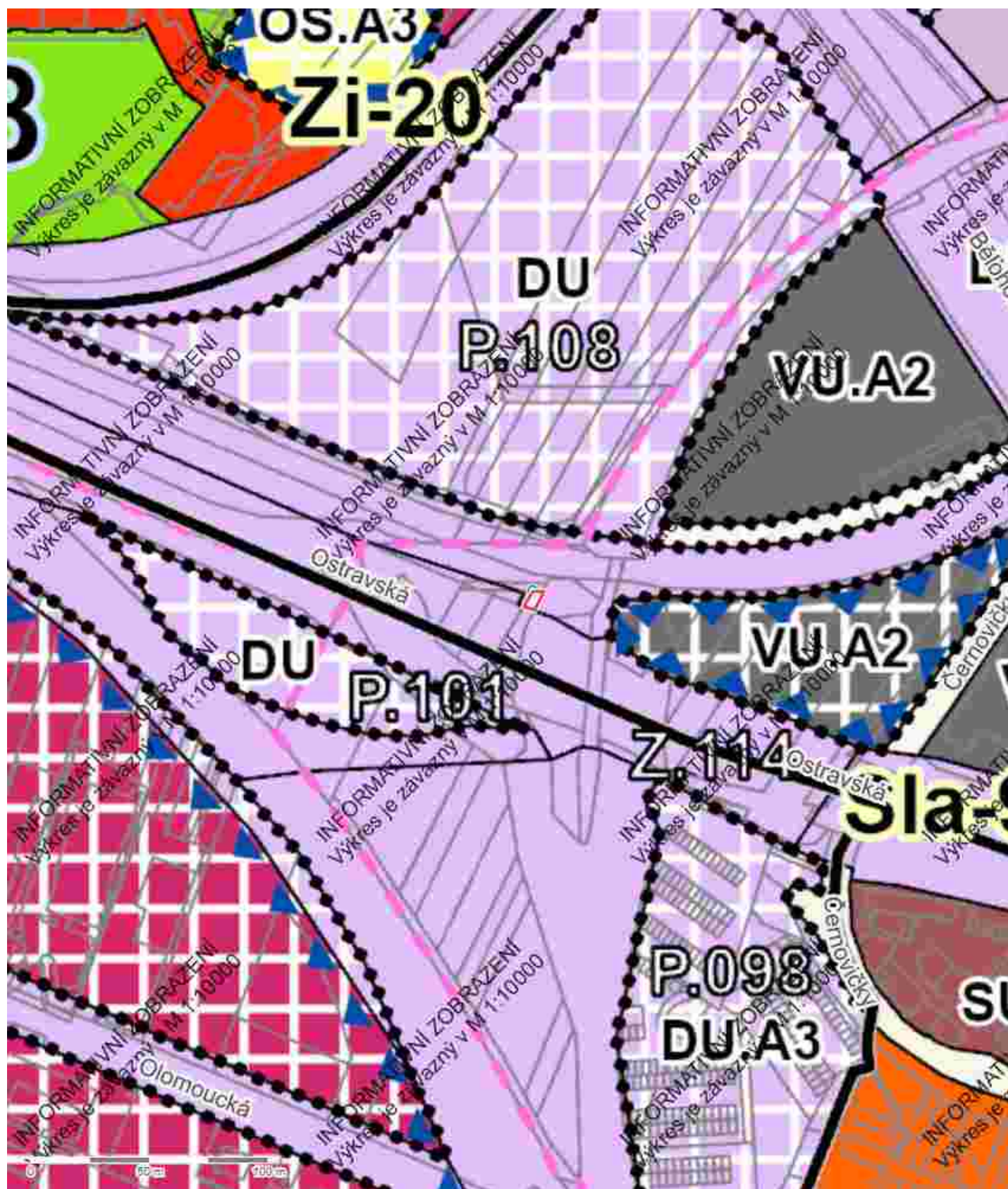


0 10 m 20 m

1 : 472

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 3577/6, k.ú. Slatina



Parcela

Katastrální území	Slatina
Číslo parcely	3577/6
List vlastnictví	1093
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	37 m ²
Výměra dle geometrie	37 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

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	37 m ² (100%)

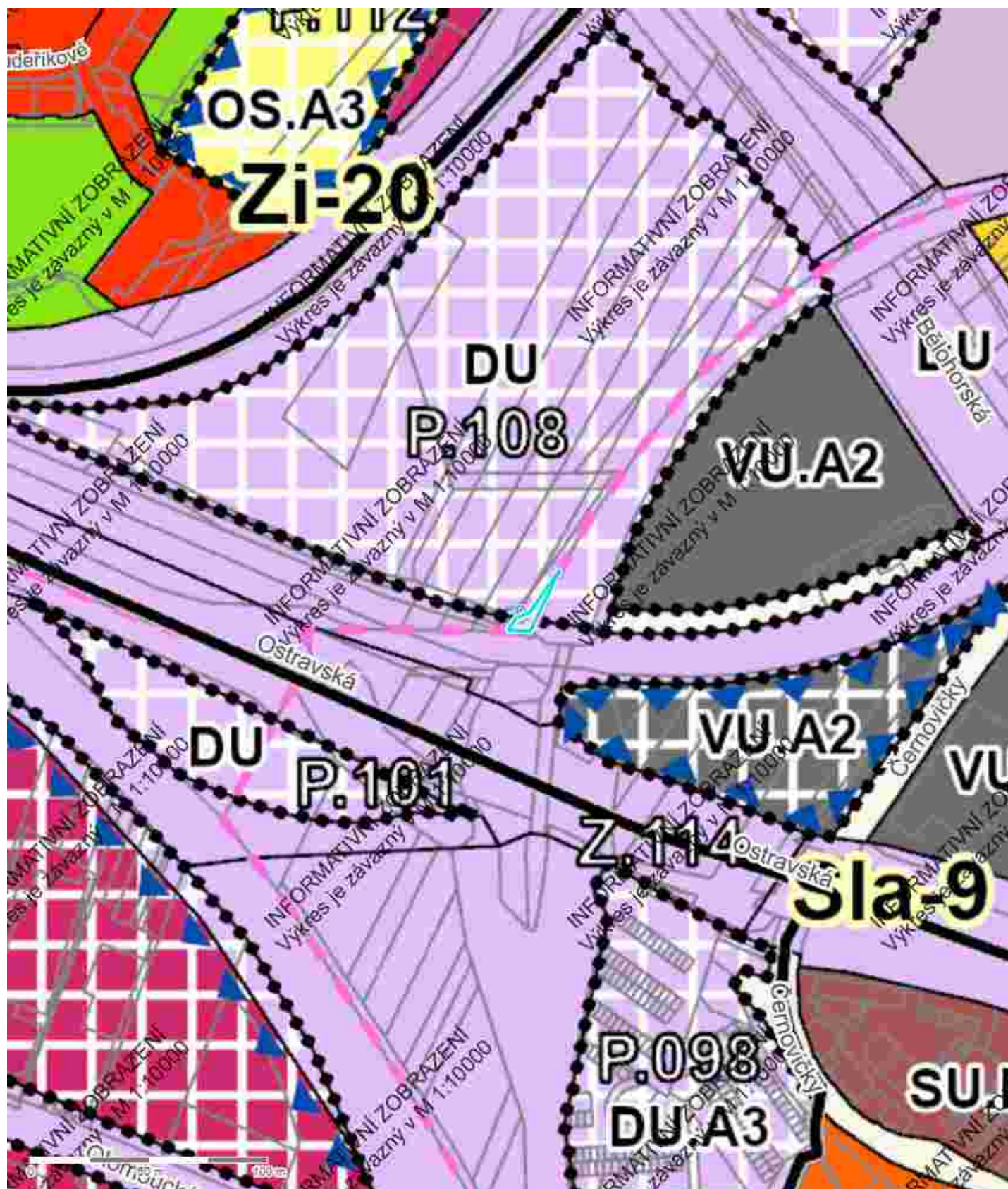
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 7867/5, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	7867/5
List vlastnictví	9417
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	101 m ²
Výměra dle geometrie	101 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	53 m ² (52%)

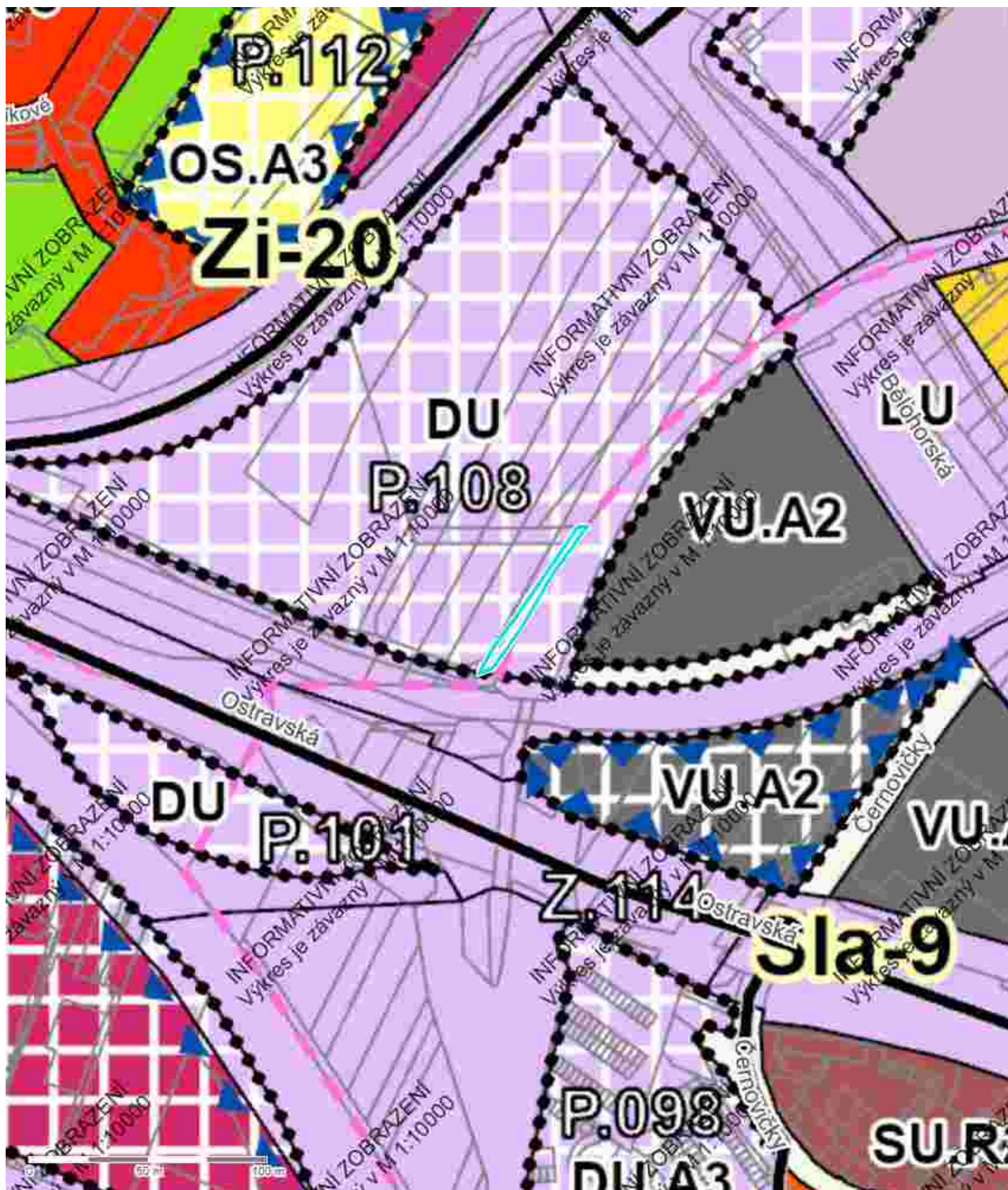
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	48 m ² (48%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 7868/7, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	7868/7
List vlastnictví	9417
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	266 m ²
Výměra dle geometrie	268 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	268 m ² (101%)

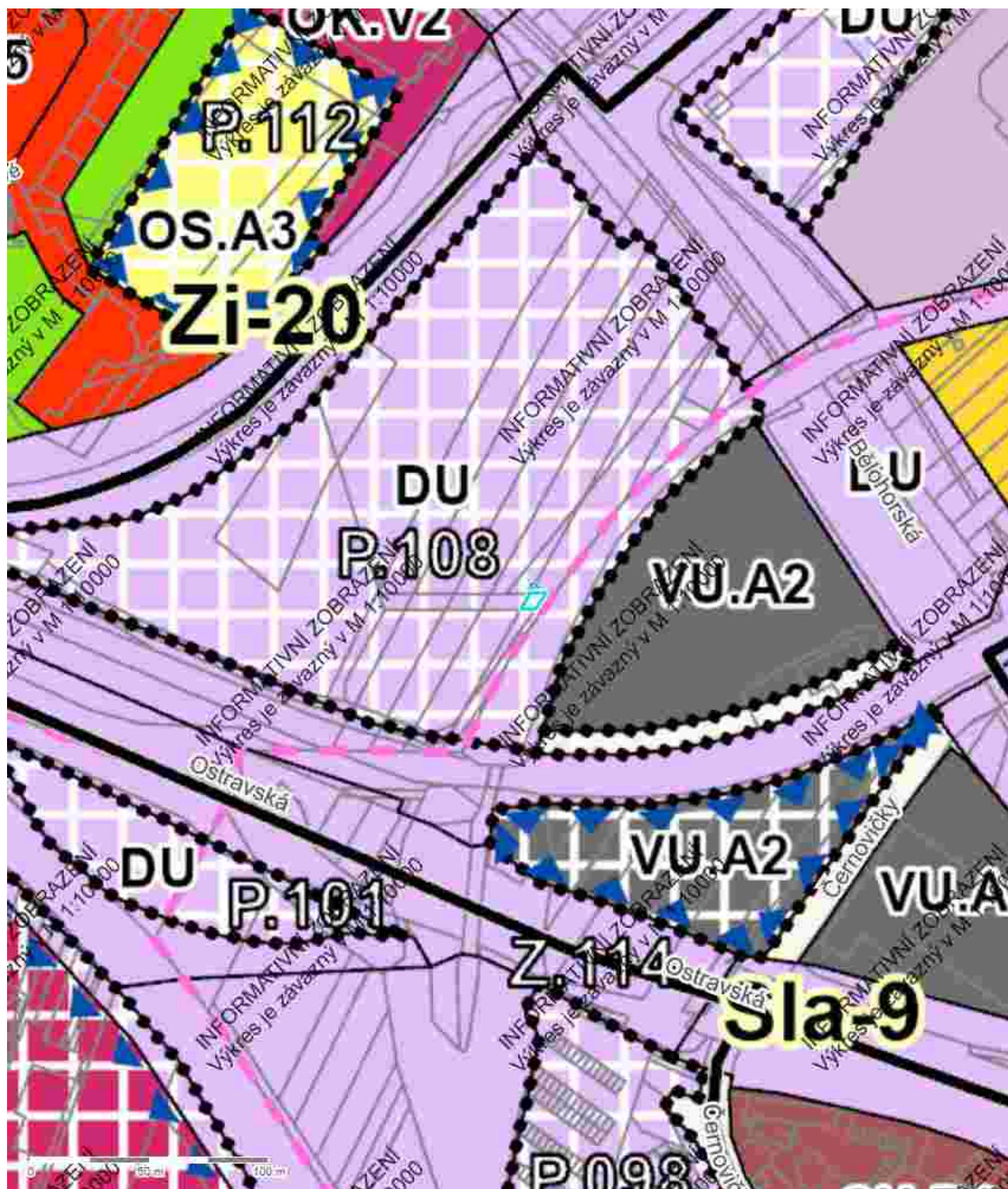
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 7868/10, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	7868/10
List vlastnictví	367
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	45 m ²
Výměra dle geometrie	45 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

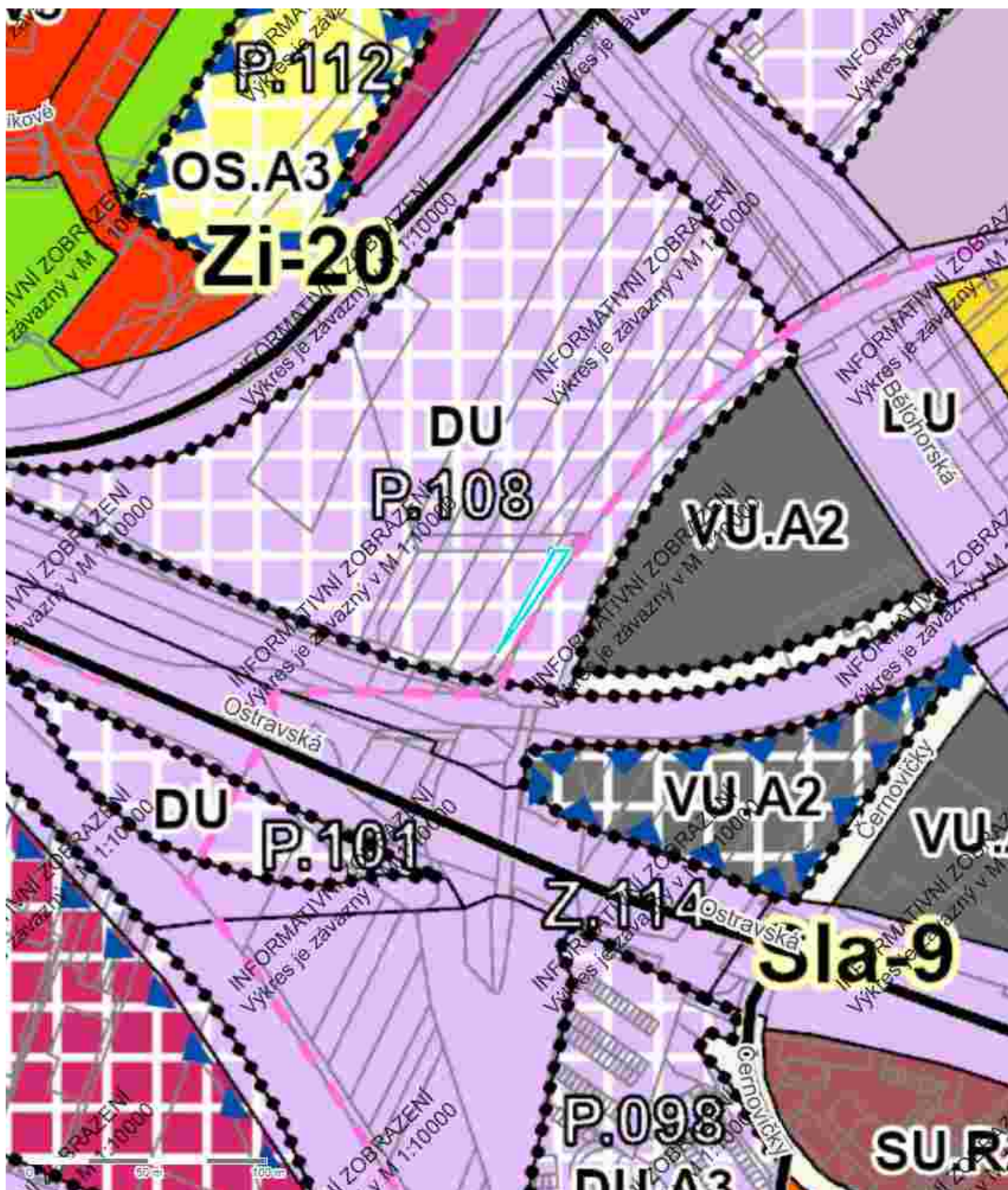
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	45 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 7869/5, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	7869/5
List vlastnictví	367
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	141 m ²
Výměra dle geometrie	140 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

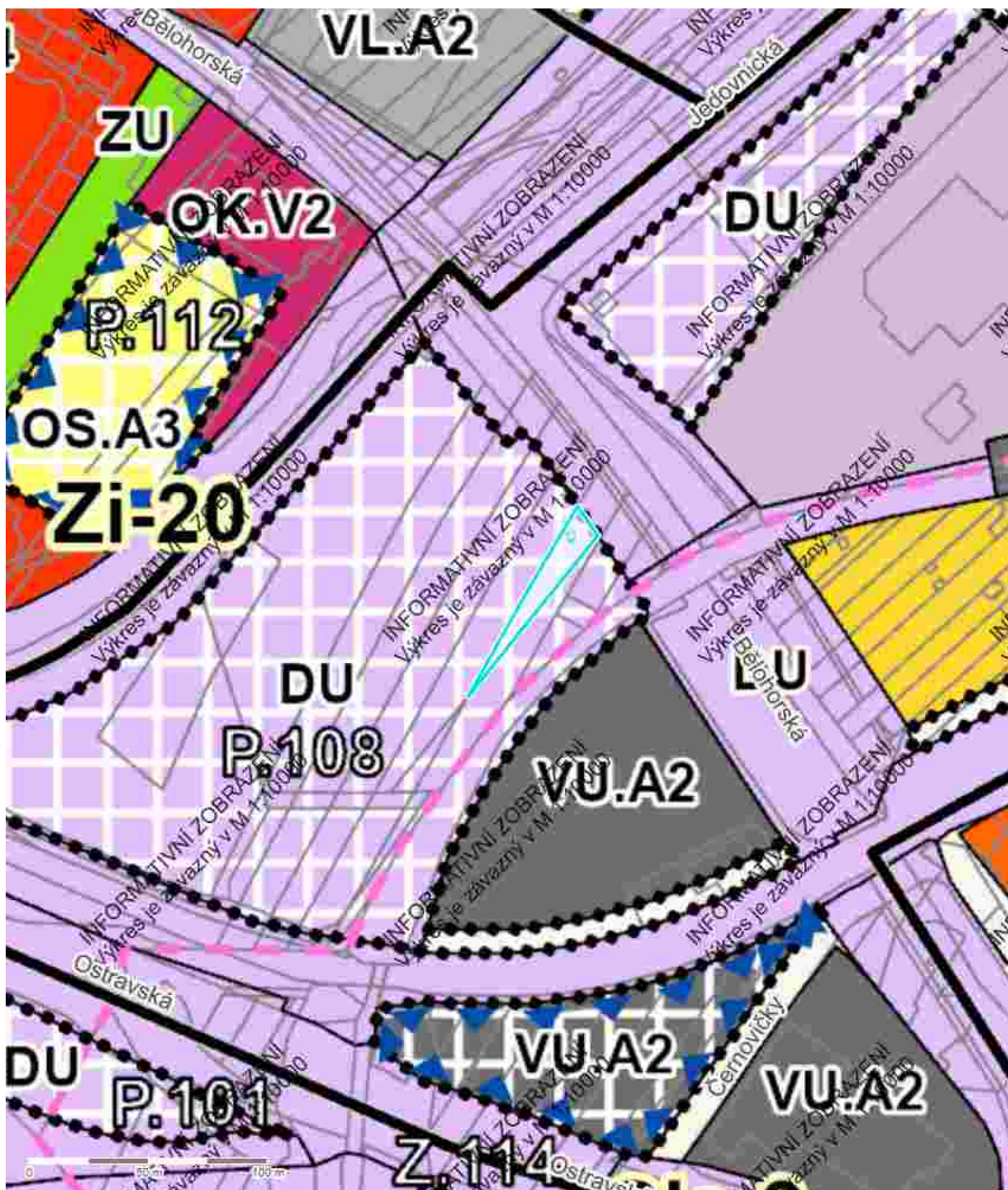
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	140 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 7872/2, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	7872/2
List vlastnictví	367
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	653 m ²
Výměra dle geometrie	648 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

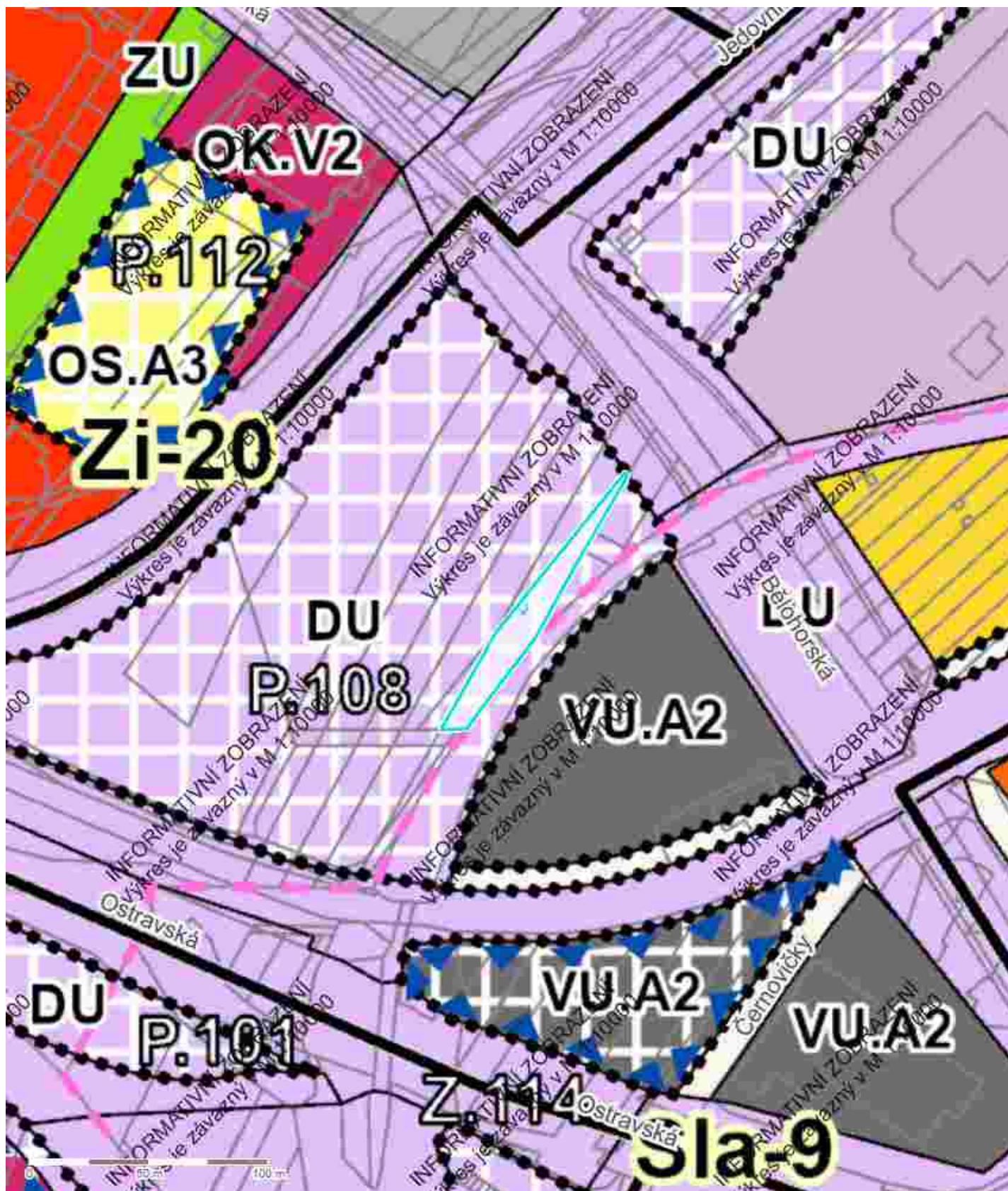
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	648 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 7875/10, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	7875/10
List vlastnictví	367
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	1 227 m ²
Výměra dle geometrie	1 217 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

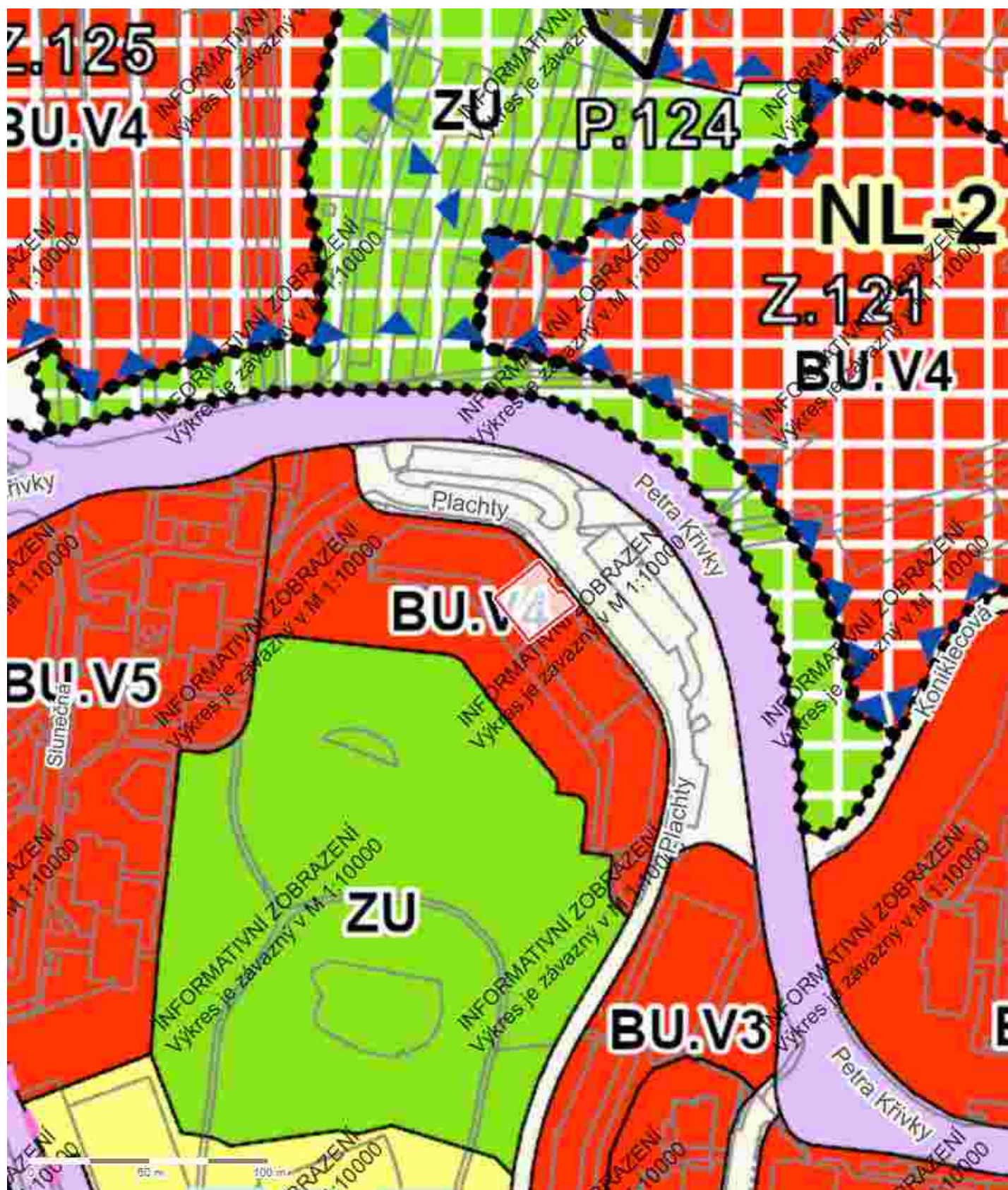
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	1 217 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.27 Zetor
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.100
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1548/7, k.ú. Nový Lískovec



Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	.1548/7
List vlastnictví	1308
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	559 m ²
Výměra dle geometrie	559 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

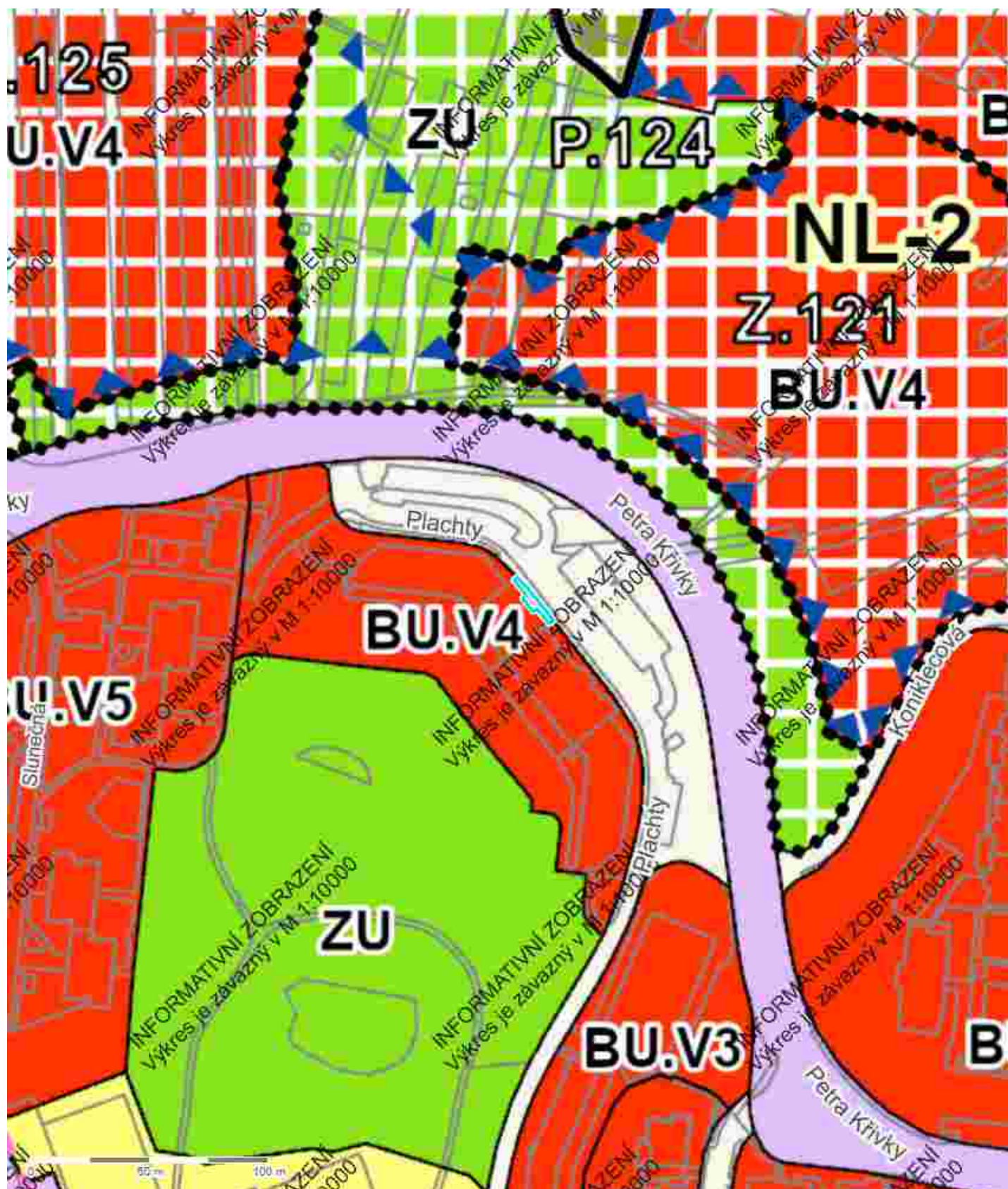
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	559 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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. 1543/19, k.ú. Nový Lískovec



Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	1543/19
List vlastnictví	1355
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	69 m ²
Výměra dle geometrie	69 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

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	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	69 m ² (101%)

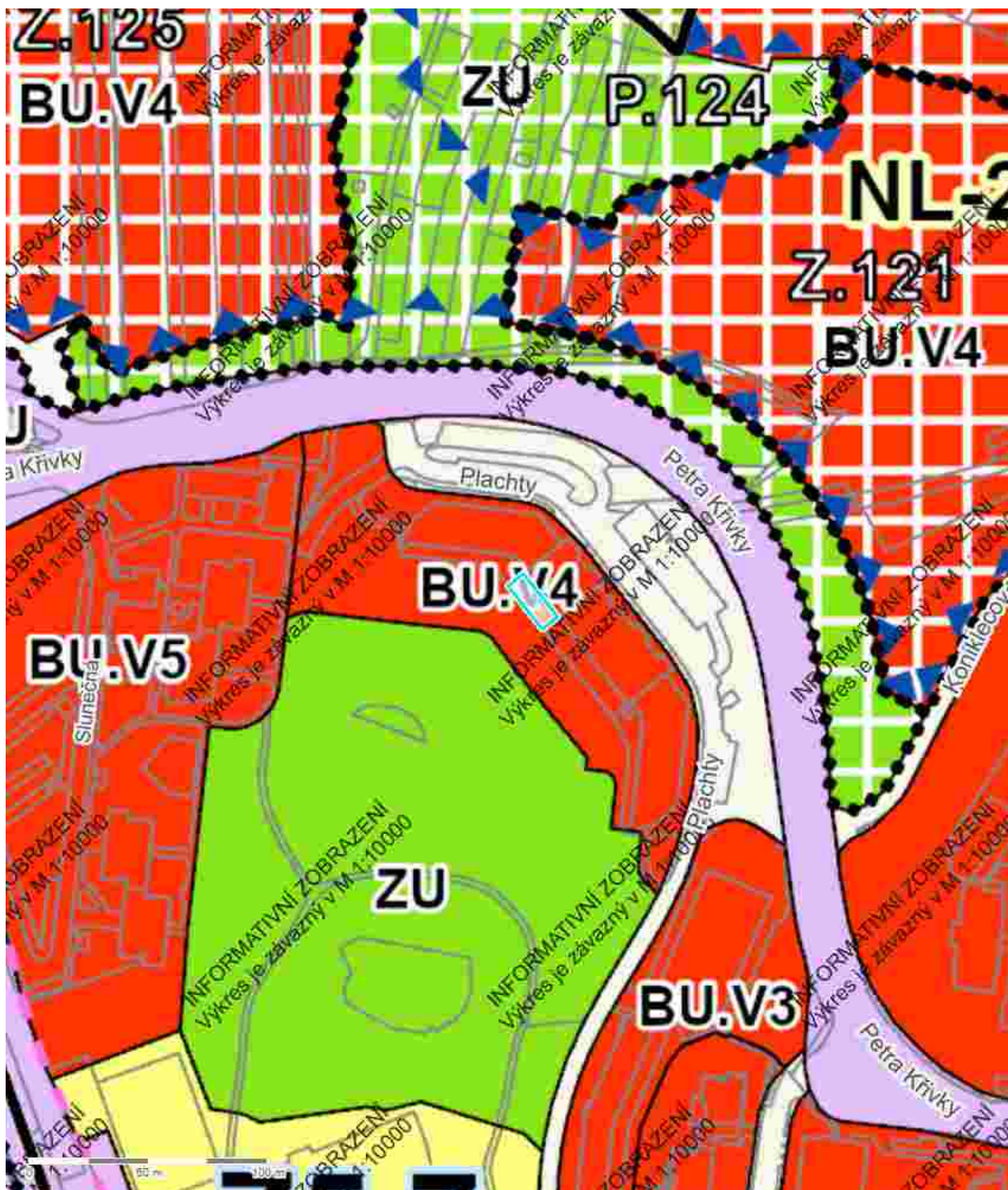
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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. 1544/9, k.ú. Nový Lískovec



Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	1544/9
List vlastnictví	1355
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	196 m ²
Výměra dle geometrie	196 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

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	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	196 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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	–



mmb1es950b1f4d

BO MMB

Hlášenka volného bytu

Adresa zástupce vlastníka domu:		Odbor správy majetku MMB Husova 3 601 67 Brno		
Uživatel, který byt uvolňuje:		NSZ		
Uvolněný byt je bytem :		obecním		
Městská část:	Adresa (ulice, č.domu)		číslo bytu	
Brno - Kamenný vrch	Plachty 6 16		26	
suterén	přízemí	patro	mezípatro	podkroví
x	x	4	x	x
Počet a plocha místností v m2				
kuchyně	1.pokoj	2.pokoj	3.pokoj	
11,85 m2	25,65 m2	x	x	
komora	balkon	předsíň		
x	11,99 m2	9,56 m2		
koupelna vč. WC	vana/sprchový kout	sklep		
5,68 m2	vana	4,47 m2		
Vybavení bytu				
voda	el.instalace	plynová instalace	teplá voda	
ano	ano	ne	ohřev	
výtah	druh vytápění	vodoměr TUV	vodoměr SV	
ano	centrálně	ano	ano	
Poznámka OSM:				
po drobných opravách k přidělení				

Vyřizuje:



V Brně dne: 03.12.2025

Ing. Richard Elleder
vedoucí Odboru správy majetku

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2621 – 41 / 2024

**o ceně pozemků parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10 v katastrálním území
Židenice, obec Brno, okres Brno město.**



Zadavatel posudku:

Brněnské komunikace a.s.
Renneská třída 787/1a
639 00 Brno

Účel posudku:

Určení **ceny obvyklé a ceny zjištěné pozemků** jako podklad pro převod nemovitých věcí, ocenění dle objednávky č. VO-2023-100-000443

Posudek vypracovala:



Datum místního šetření:

15.3.2024 a 1.6.2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

1.6.2024

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

V Brně, dne 9.7.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve třech vyhotoveních a v elektronickém provedení, je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 a 4 a § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění **o ceně obvyklé a zjištěné nemovitých věcí:**

pozemků parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni **1.6.2024**.

Posuzované nemovité věci ve spoluvlastnictví pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE] (SJM – spol. podíl ve výši id. ½ a [REDAKCE] – spol. podíl ve výši id. ½) jsou zapsány na LV č. 367 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro převod nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nepožaduje ocenit dle údajů stavebního úřadu neevidované stavby včetně součástí a příslušenství s nezjištěným vlastnictvím, nezapsané do evidence KN, nacházející se na pozemcích situovaných v zahrádkářské kolonii a to včetně konstrukce zpevněné cesty, zajišťující obslužnost kolonie. Zadavatel současně nepožaduje v ocenění cenou obvyklou zohlednit náklady, které bude nutné vynaložit na demolici výše uvedených staveb.

Zadavatel požaduje ocenit předmětné pozemky v aktuálním stavu se zohledněním územního plánu – pro majetkoprávní vypořádání bez uplatnění zákona č. 416/2009 Sb. V souladu s požadavkem zadavatele nejsou předmětem ocenění trvalé porosty, nacházející se v zahrádkářské kolonii (pozemky pro účely ocenění nebyly vytýčeny, není možné na jednotlivých pozemcích provést jejich přesnou identifikaci).

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

Dne 1.6.2024 na základě pověření zadavatele posudku, dne 15.3.2024 za přítomnosti zástupců zadavatele pana Mgr. Rostislava Švarného a Mgr. Karla Linharta.

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z Katastru nemovitostí – LV č. 367 pro k.ú. Židenice
- Kopie katastrální a ortofoto mapy
- Informace poskytnuté zadavatelem posudku
- Podklady ke stavbě „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna

- Povodňový plán České republiky
- Podklady pro určení ceny obvyklé a k vývoji cen pozemků v čase (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí, podklady získané z internetového serveru profi.valuo.cz, HB index, ČSOB index)

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.
- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – Bradáč A. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016

2.4. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala z podkladů viz. výše. Posuzované pozemky mimo pozemek parc. č. 7875/10 jsou užívány v souladu se stavem jejich zápisu do evidence KN, pozemek parc. č. 7875/10 dle evidence KN ostatní plocha ostatní komunikace je dle skutečností zjištěných při místním šetření v převažující výměře situovaný v ploše zahrádkářské kolonie dle ostatní posuzované pozemky s umístěním obslužné komunikace pouze v části pozemku. Pro účely ocenění pozemky nebyly vytýčeny, zaměření je provedeno srovnáním s katastrální ortofoto mapou.

3. Nález

3.1. Popis

Dle výpisu z KN – LV č. 367 pro k.ú. Židenice:

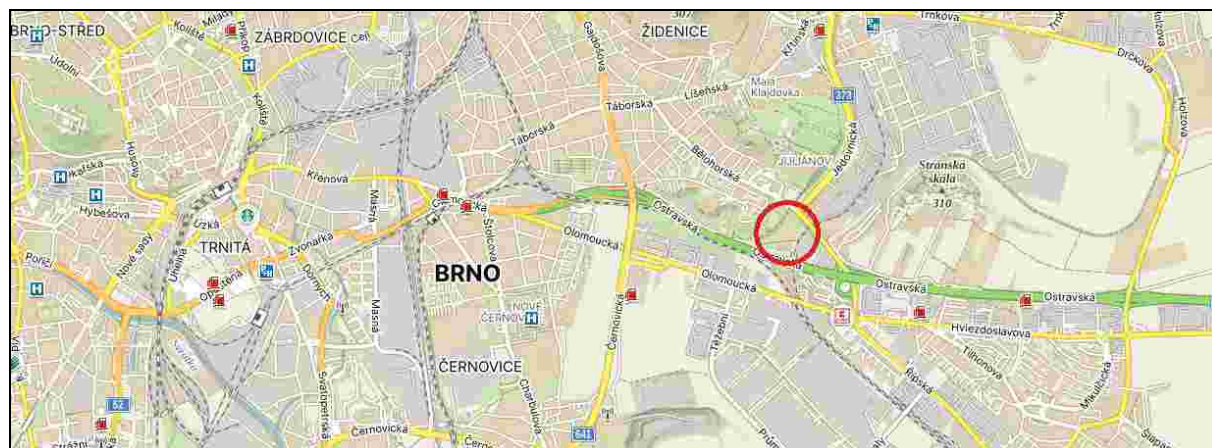
Parc. č. 7868/10, výměra 45 m², zahrada

Parc. č. 7869/5, výměra 141 m², zahrada

Parc. č. 7872/2, výměra 653 m² zahrada

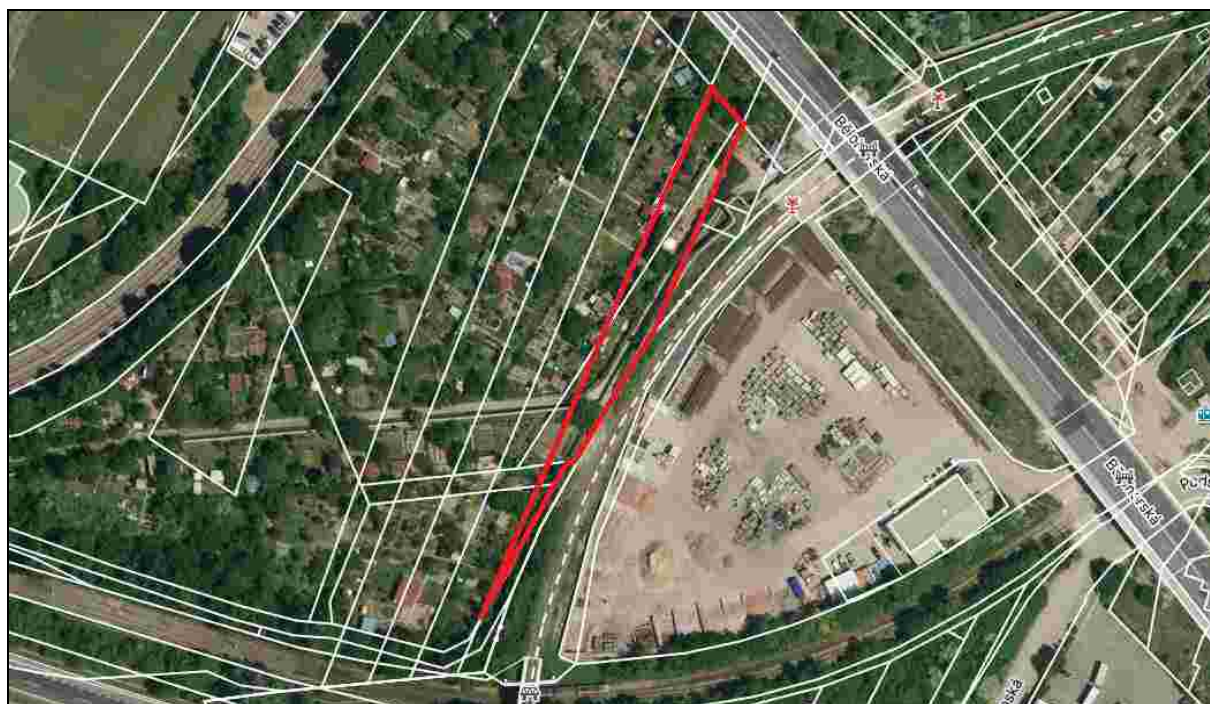
Parc. č. 7875/10, výměra 1 227 m², ostatní plocha ostatní komunikace

Místní poloha:



Město Brno má ke dni ocenění cca 380 tis. obyvatel, je statutárním městem Jihomoravského kraje. Městská část Židenice se rozkládá východním směrem od centra města. Nachází se zde kompletní infrastruktura, dostupnost centra města prostřednictvím MHD i dopravní dostupnost lze charakterizovat jako dobrou. V posuzované lokalitě – v ulicích Bělohorská a Ostravská – jsou dostupné kompletní veřejné IS, lokalita se nachází mimo vymezená záplavová území.

Předmět ocenění:

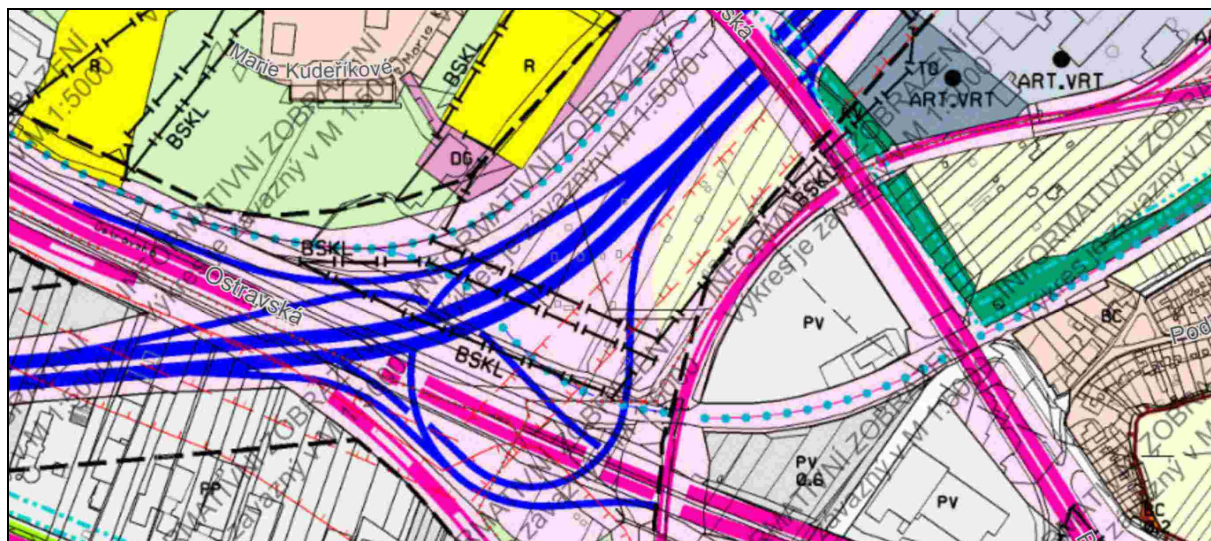


Oceňované pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10 se nacházejí v lokalitě mezi ulicemi Bělohorská a Ostravská na okraji zastavěného území, mimo menší část pozemku parc. č. 7875/10 jsou součástí oplocené zahrádkářské kolonie situované mezi výše uvedenými ulicemi. Pozemky jsou ke dni ocenění užívány zahrádkářským spolkem – „Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Juliánov 2, pobočný spolek“. Pozemky jako součást kolonie jsou prostřednictvím spolku dále v menších částech podnajímány fyzickým osobám – zahrádkářům za účelem individuální rekreace. (Smlouva o pronájmu pozemků pro účely ocenění nebyla doložena). Dle skutečností zjištěných při místním šetření jsou pozemky v kolonii zastavěny stavbami chat a drobných staveb včetně příslušenství – různé druhy oplocení, zpevněné plochy, opěrné zídky apod.

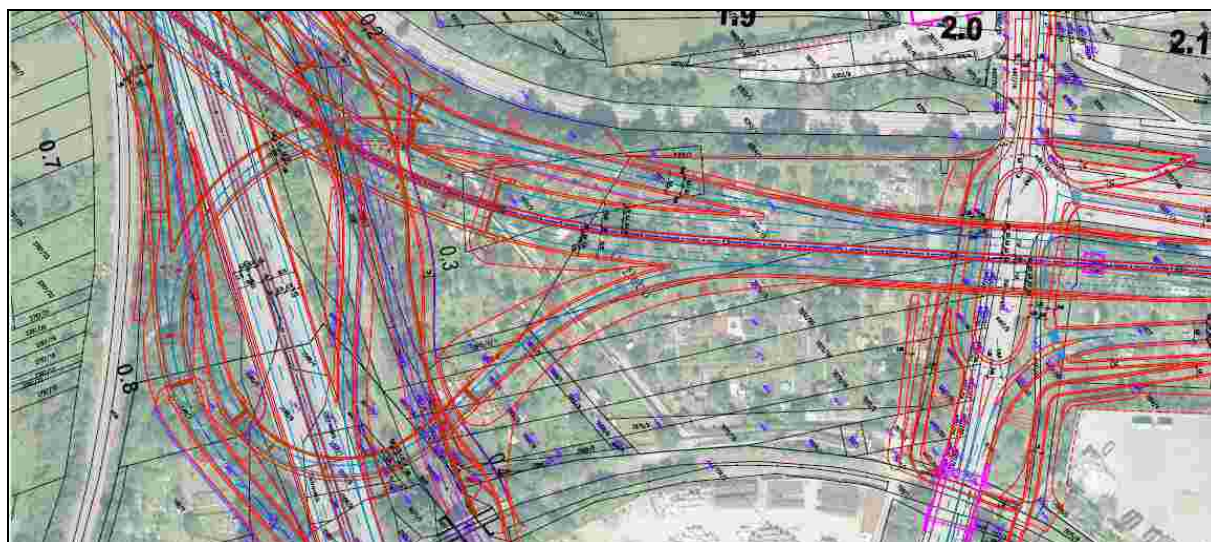
Dle údajů zadavatele posudku nejsou výše uvedené stavby vedeny v evidenci stavebního úřadu. Na pozemcích se nacházejí okrasné i ovocné trvalé porosty. Na části pozemku parc. č. 7875/10 (v kolonii a i v části mimo ní) je umístěna cesta s panelovým povrchem, zajišťující obslužnost kolonie. V místě je možnost připojení pouze na el. energii a sezónní zahradní vodovod. Přístup k zahrádkářské kolonii je zajištěn po nezpevněné veřejně přístupné cestě vedoucí od ulice Podstránská.

Způsob využití dle územního plánu města Brna:

Dle platného územního plánu města Brna jsou posuzované pozemky součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb, dle připravovaného nového územního plánu (bez jeho platnosti ke dni ocenění) jsou situovány v souladu s předpokládaným budoucím skutečným účelem jejich využití v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“ v ploše přestavby pro všeobecnou dopravu.



Dle údajů zadavatele posudku jsou posuzované pozemky součástí plochy určené pro stavbu „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“ – k datu ocenění není ke stavbě vydáno platné územní rozhodnutí.



Zástavní práva, věcná břemena a jiná omezení:

Dle výpisu z KN nejsou evidována.

Dle skutečností zjištěných při místním šetření je část pozemku parc. č. 7875/10 dotčena umístěním nadzemní stavby teplovodu. Konkrétní umístění případných dalších podzemních vedení inženýrských sítí v ploše posuzovaných pozemků pro účely ocenění nebylo doloženo. Případná práva odpovídající věcným břemenům umístění podzemních vedení IS jsou vzhledem k účelu užití pozemků v budoucích komunikačních plochách hodnocena bez vlivu na výši jejich ceny obvyklé.

Rizika:

Nezjištěné vlastnictví staveb včetně součástí a příslušenství, neuvedených na LV v evidenci KN a neidentifikovaných prostřednictvím stavebního úřadu.

Situování liniové nadzemní stavby IS - teplovodu v ploše posuzovaného pozemku parc. č. 7875/10 bez zřízeného věcného břemene – pro účel ocenění je vzhledem k odhadovanému vyššímu stáří stavby předpokládána existence věcného břemene zřízeného ze zákona.

3.2. Komentář ke stanovení ceny zjištěné a obvyklé

Cena zjištěná pozemků určených k budoucímu zastavění v tělese stavby „Ostravská radiála“ je stanovena podle územního plánu města dle § 3, § 4 a § 9 vyhl. č. 434/2023 Sb. v souladu s navrhovaným účelem budoucího využití pozemků v komunikační ploše tělesa silnice I. třídy. Věcné břemeno nadzemního vedení IS - teplovodu (zřízené ze zákona s předpokladem jeho trvání na dobu neurčitou) je oceněno dle § 39a. V souladu s požadavkem zadavatele posudku nejsou dále oceněny stavby s nezjištěným vlastnictvím včetně součástí a příslušenství, konstrukce zpevněné cesty a trvalé porosty.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu a vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí, MMB apod. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Vzhledem k charakteru budoucího využití pozemků v komunikačních plochách nelze pro účely tohoto ocenění zajistit dostatečný vzorek pozemků, které by byly obchodovány bez omezení na základě nabídky a poptávky na volném realitním trhu, nabyvatelem srovnatelných pozemků je v naprosté většině uskutečněných obchodů Statutární město Brno, příp. další instituce státní správy. Vzhledem k výše uvedenému je cena posuzovaných pozemků v souladu s ust. § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění určena ve výši tržní hodnoty.

Tržní hodnota se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být nemovité věci směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnota posuzovaných nemovitých věcí je v posudku určena na základě veškerých atributů ocenění uvedených v § 1a vyhlášky č. 434/2023 Sb. porovnávacím způsobem ocenění se zohledněním možností nejlepšího a nejvyššího možného využití posuzovaných pozemků. Od tržní hodnoty stanovené porovnáním je dále odečtena hodnota věcného břemene k části pozemku parc. č. 7875/10 dotčeného umístěním nadzemního vedení teplovodu.

3.3. Obsah znaleckého posudku

4.1. Určení ceny zjištěné

- 4.1.1. Pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10
- 4.1.2. Věcné břemeno umístění nadzemního vedení IS – teplovodu
- 4.1.3. Rekapitulace – určení ceny zjištěné celkem

4.2. Určení tržní hodnoty

- 4.2.1. Stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou – pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10
- 4.2.2. Věcné břemeno umístění nadzemního vedení IS – teplovodu
- 4.2.3. Rekapitulace – určení tržní hodnoty celkem

Přílohy znaleckého posudku:

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

4. Posudek

4.1. Určení ceny zjištěné

4.1.1. Pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10

Pozemky jsou hodnoceny jako pozemky určené k zastavění v souvislosti se stavbou „Ostravská radiála“.

Základní cena

označení	popis		
ZCv	Základní cena dle příl. č. 2 tab. 1	Kč/m ²	8 501,00

Index trhu (§ 4 odst. 1, příl. č. 3 tab. 1)

číslo	Znak	Popis	Pi
1	Situace na dílčím trhu	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěné pozemky a pozemky se stavbami neevidovanými v evidenci KN	0,00
3	Změny okolí	II. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu (v souladu s požadavkem zadavatele není zohledněn vliv neevidovaných staveb v evidenci KN na prodejnost posuzovaných pozemků)	0,00
5	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: It = P6 * (1 + ∑ Pi 1 - 5) =			1,000

Index omezujících vlivů (§ 4 odst. 1, příl. č. 3 tab. 2)

číslo	Znak	Popis	Vi
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	I. Pozemky podlouhlého tvaru pouze s doplňkovou funkcí v ploše bez samostatné využitelnosti	-0,03
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV. Do 15%, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů: $lo = 1 + \sum Pi, i = 1 \text{ až } 6$			0,970

Index polohy (§ 4 odst. 1, příl. č. 3 tab. 4)

číslo	Znak	Popis	Pi
1	Druh a účel stavby v jednotném funkčním celku	Inženýrské stavby	0,60
2	Převažující zástavba v okolí a životní prostředí	III. Zahrádkářská kolonie	0,00
3	Možnost napojení na IS	II. Možnost napojení pouze na některé IS	0,00
4	Dopravní dostupnost	I. nehodnoceno	0,00
5.	Parkovací možnosti	I. nehodnoceno	0,00
6.	Poloha z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $lp = P1 * (1 + \sum Pi \text{ 2 - 7 }) =$			0,600

Výpočet ceny

ZC	Základní cena (Kč/m²)		8 501,00
ZCU	Základní cena upravená	§ 4 odst. 1	
It	Index trhu		1,000
lo	Index omezujících vlivů		0,970
lp	index polohy		0,600
I	Index cenového porovnání	$I = It * lo * lp$	0,582
ZCU1	základní cena upravená (Kč/m²)	$ZCU1 = ZC * I$	4 947,58
ZCU	Základní cena upravená dle § 9 odst. 4 (Kč/m²)	$ZCU = ZCU1 * 0,30$	1 484,27

Pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10	
Výměra celkem (m ²)	2 066,00
Základní cena upravená - ZCU (Kč/m ²)	1 484,27
Cena zjištěná celkem (Kč)	3 066 501,82

4.1.2. Věcné břemeno umístění nadzemního vedení IS – teplovodu

Cena zjištěná věcného břemene umístění nadzemního vedení IS na části posuzovaného pozemku parc. č. 7875/10 je určena dle § 39a na základě stanovení ročního užítku při zohlednění doby trvání stavby (pro účel ocenění uvažována doba neurčitá) ze simulovaného nájemného stanoveného dle odst. 2 písm. a) z ceny zjištěné pozemku, a to podle vzorce:

$$CB_N = ru_o / p$$

CB_N cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč

ru_o roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2

p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření – 10%

Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene podle vzorce:

$$ru_o = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i)$$

ru_o roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč

ru_i dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí z výše ročního obvyklého nájemného se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný a pokud nelze obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný a vynásobením počtu měrných jednotek zatížené nemovité věci v m^2

Obvyklá cena nákladů vynaložených ze strany vlastníka stavby na údržbu pozemku je stanovena v nulové výši.

$$ru_i = ZCU \times 0,05 \times pl$$

ZCU zjištěná základní cena upravená pozemku v Kč/ m^2

pl plocha zatížená věcným břemenem v m^2

ko_i koeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkově a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným, zohledňuje míru omezení vlastníka pozemku. Dle příl. č. 22a tab. 2 je určen ve výši 0,25.

Výpočet ceny:

Věcné břemeno umístění nadzemního vedení teplovodu

Odhadovaná výměra plochy dotčené umístěním IS vč. ochranného pásma: 225 m^2

Cena zjištěná pozemku parc. č. 7875/10 v ploše dotčené VB:

225 $m^2 \times 1\,484,27$ Kč/ m^2 = 333 960,75 Kč

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZCU) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
333 960,75	16 698,04	0,00	16 698,04
Součet ročních užítků: [Kč/rok]			16 698,04

Koeficient míry užítku

Roční užitek: [Kč/rok]

* 0,25

= 4 174,51

Míra kapitalizace: 10,00 %

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = 4\,174,51 / 10,00 \%$

Cena zjištěná věcného břemene umístění teplovodu

= 41 745,10 Kč

Cena zjištěná věcného břemene celkem

41 745,10 Kč

4.1.3. Rekapitulace – určení ceny zjištěné celkem

4.1.1. Pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10 3 066 501,82 Kč

4.1.2. Věcné břemeno umístění nadzemního vedení IS – teplovodu - 41 745,10 Kč

Celkem ke dni ocenění

3 024 756,72 Kč

Celkem ke dni ocenění (zaokrouhleno)

3 024 760,00 Kč

4.2. Určení tržní hodnoty

4.2.1. Stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou – pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10

Tržní hodnota posuzovaných pozemků je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění pro určení ceny obvyklé v souladu s ust. § 1a dle § 1b vyhlášky č. 434/2023 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů přiměřeně porovnatelných pozemků určených k zastavění v komunikačních plochách, situovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách. Vzhledem k budoucímu charakteru využití posuzovaných pozemků a jejich nízké obchodovatelnosti jsou pro srovnání použity i prodeje srovnatelných pozemků, realizované s vyšším časovým rozlišením data prodeje včetně úpravy časového rozlišení data prodeje.

	Poloha	Realizovaná cena	Popis a porovnání
1.	k.ú. Černovice ul. Černovická 	1 300 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 5 725 m2, umístěný v ploše orné půdy a veřejné zeleně okrajově s trvalými porosty v blízkosti ulice Černovická. Dle ÚPMB v převažující výměře – cca 70% nestavební návrhová volná plocha městské zeleně typ ZO, cca 30% výměry stavební návrhová plocha pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb, mimo zastavěné území. Pozemek dotčený předpokládaným umístěním stavby „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“. Realizovaný prodej v 12/2022 V-21054/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,10 Využití: 1,20 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,10 (se zohledněním záměru stavby)

			Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 1 888,- Kč/m2
2.	k.ú. Černovice ul. Černovická 	750 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN orná půda a ostatní plocha ostatní komunikace o výměře celkem 14 306 m2, situované ve výrazně převažující výměře v ploše orné půdy v blízkosti ulice Černovická, okrajová část se nachází v ploše tělesa účelové komunikace navazující na místní komunikaci v ulici Havraní. Dle ÚPMB v převažující výměře nestavební návrhová volná plocha určená pro těžbu (přilehlý areál Pískovny Černovice) mimo zastavěné území, dle připravovaného nového ÚP nestavební návrhová plocha ostatní městské zeleně. Pozemky v menším rozsahu (odhad výměry cca 30%) dotčené předpokládaným umístěním stavby „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“. Realizovaný prodej menšinového spoluvlastnického podílu v 6/2023 V-9151/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,15 Využití: 1,20 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,50 (se zohledněním záměru stavby) Další vlivy: 1,20 (převod menšinového spoluvlastnického podílu) Cena pro srovnání: 1 863,- Kč/m2
3.	k.ú. Starý Lískovec ul. Jemelkova 	1 570 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN orná půda a okrajově ostatní plocha ostatní komunikace o výměře celkem 1274 m2, situované v převažující výměře v ploše orné půdy při ulici Jemelkova mimo zastavěné území. Dle ÚPMB cca 50% výměry určeno k zastavění v návrhové stavební ploše pro dopravu, funkční typ DH – hromadná osobní doprava, cca 30% pak návrhová stavební plocha pro dopravu – funkční typ těleso dopravních staveb, cca 20% návrhová nestavební plocha městské zeleně, funkční typ městská zeleň ostatní. Realizovaný prodej v 9/2021 V-22351/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,25 Poloha: 1,00 Velikost: 0,95 Využití: 1,20 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,05 Další vlivy: 1,00

			Cena pro srovnání: 2 349,- Kč/m2
4.	k.ú. Bohunice ul. Podsedky 	1 300 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN ovocný sad o výměře 2867 m2, situovaný v převažující výměře v ploše sadu s ovocnými stromy a okrajově pak v ploše zeleně. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu s předpokládaným budoucím umístěním tělesa komunikace. Realizovaný prodej v 5/2021 V-10612/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,30 Poloha: 1,20 Velikost: 1,00 Využití: 1,10 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 2 231,- Kč/m2
5.	k.ú. Bohunice ul. Jihlavská 	1 200 Kč/m2	Pozemek o výměře celkem 3970 m2 dle výpisu z KN ovocný sad a trvalý travní porost situovaný při ulici Jihlavská v ploše zeleně na okraji zastavěného území. Dle ÚPMB cca 40% stavební návrhová plocha pro dopravu – významná parkoviště, cca 25% stavební návrhová plocha smíšená pro obchod a služby, cca 25% návrhová plocha pracovních aktivit pro výrobu, cca 10% plocha komunikací a prostranství místního významu, dle připravovaného nového ÚPMB plocha přestavby pro veřejná prostranství. Realizovaný prodej v 1/2023 V-23508/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,05 Využití: 1,10 Budoucí využití dle ÚPMB: 0,95 Další vlivy: 1,00 Cena ke srovnání: 1 317,- Kč/m2
6.	k.ú. Dolní Heršpice D1	1 440 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 3 014 m2 situovaný v ploše silniční zeleně umístěné v tělese D1 v blízkosti ulice Kšírova na okraji zastavěného území města v průmyslové zóně. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb mimo zastavěné území. Realizovaný prodej v 9/2020 V-15252/2020

			Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,40 Poloha: 1,10 Velikost: 1,05 Využití: 1,00 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 2 328,- Kč/m2
7.	k.ú. Dolní Heršpice D1 	1 520 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 3 676 m2 situovaný částečně v ploše orné půdy a částečně v ploše silniční zeleně v tělese D1 v blízkosti křižovatky s D2. Dle ÚPMB návrhová dopravní plocha – těleso dopravních staveb a hromadná osobní doprava, dle připravovaného nového ÚP plocha přestavby pro dopravní infrastrukturu. Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Realizovaný prodej v 1/2024 V-23653/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,10 Velikost: 1,05 Využití: 1,00 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 1 756,- Kč/m2
8.	k.ú. Komárov ul. Hněvkovského 	1 924 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 2 784 m2 situovaný v lánu orné půdy navazujícím na lokalitu užívanou pro výrobu a služby v blízkosti ulice Hněvkovského. Dle ÚPMB pozemek určený k zastavění v návrhové stavební ploše pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb. Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Realizovaný prodej v 1/2023 V-68/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,00 Využití: 1,20 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,05 Cena pro srovnání: 2 424,- Kč/m2

Vyhodnocení:

Posuzované pozemky jsou hodnoceny dle skutečného účelu využití, v souladu s jejich budoucím využitím dle územního plánu města a v souvislosti s připravovanou stavbou „Ostravská radiála“ jako pozemky situované v převažující výměře v zahrádkářské kolonii, v budoucnu určené k zastavění tělesem veřejné komunikace – silnice I. třídy. Uvedené porovnávané pozemky jsou plně srovnatelné, rozdíly v poloze, velikosti a významu jejich využití v rámci komunikačních ploch jsou eliminovány úpravnými koeficienty. Realizované ceny jednotlivých srovnávaných nemovitostí jsou upraveny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje. Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková tržní hodnota posuzovaných pozemků. Cena není prostým aritmetickým průměrem srovnávaných hodnot, při jejím určení je současně posouzen i cenový rozptyl mezi hodnotou minimální a maximální.

Určená jednotková tržní hodnota k datu ocenění

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	1 922 Kč/m ²
Aritmetický průměr cen:	2 020 Kč/m ²
Medián:	2 060 Kč/m ²
Minimum:	1 317 Kč/m ²
Maximum:	2 424 Kč/m ²
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	166 Kč/m ²
Určený cenový interval:	1 756 až 2 226 Kč/m ²
Určená jednotková tržní hodnota	1 950 Kč/m²

Určení tržní hodnoty

Pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10	
Výměra celkem (m ²):	2 066,00
Jednotková tržní hodnota (Kč/m ²):	1 950,00
Tržní hodnota celkem ke dni ocenění: (Kč)	4 028 700,00

4.2.2. Věcné břemeno umístění nadzemního vedení IS – teplovodu

Postup ocenění dtto čl. 4.1.2. přepočtem z tržní hodnoty dotčeného pozemku

Věcné břemeno umístění nadzemního vedení teplovodu

Odhadovaná výměra plochy dotčené umístěním IS vč. ochranného pásma: 225 m²

Tržní hodnota pozemku parc. č. 7875/10 v ploše dotčené VB:

225 m² x 1 950 Kč/m² = 438 750,- Kč

Tržní hodnota pozemku [Kč]	Simulované nájemné (5% ZCU) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
438 750,00	21 937,50	0,00	21 937,50
Součet ročních užiteků: [Kč/rok]			21 937,50

Koeficient míry užitku	*	0,25
Roční užitek: [Kč/rok]	=	5 484,38

Míra kapitalizace: 10,00 %

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = 5\,484,38 / 10,00 \%$

Tržní hodnota věcného břemene umístění teplovodu = **54 843,80 Kč**

Věcné břemeno celkem (zaokrouhleno)	54 840,- Kč
--	--------------------

4.2.3. Rekapitulace – určení tržní hodnoty celkem

4.2.1. Stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou – pozemky parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10

4 028 700,00 Kč

4.2.2. Věcné břemeno umístění nadzemního vedení IS – teplovodu

- 54 840,00 Kč

Celkem ke dni ocenění **3 973 860,00 Kč**

5. Odůvodnění

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí byla v posudku určena s využitím § 3, § 4, § 9 a § 39a vyhl. č. 434/2023 Sb., cena je v souladu s výkladem MF cenou bez DPH.

Pro stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných cen obdobných nemovitostí v přiměřeném časovém období, které pocházejí z databáze znalce a zjištěné z evidence katastru nemovitostí. Od tržní hodnoty pozemků určené porovnáním byla odečtena hodnota věcného břemene umístění nadzemního vedení IS stanovená analogickým způsobem výpočtu dle § 39a.

Při stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí se předpokládá, že na posuzovaných pozemcích nevážnou žádná na LV č. 367 neuvedená věcná práva mající vliv na výši určené tržní hodnoty, pozemky jsou ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Tržní hodnota v posudku stanovená je cenou konečnou, tj. včetně DPH.

6. Závěr

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí:

pozemků parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

3 024 760,- Kč

slovy: třimilionydvacetčtyřitisícšedmsetšedesát korun českých

Tržní hodnota posuzovaných nemovitých věcí:

pozemků parc. č. 7868/10, 7869/5, 7872/2 a 7875/10 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

3 973 860,- Kč

slovy: třimilionydevětsetšedmdesáttřitisícšedmsetšedesát korun českých

Ceny byly určeny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obory

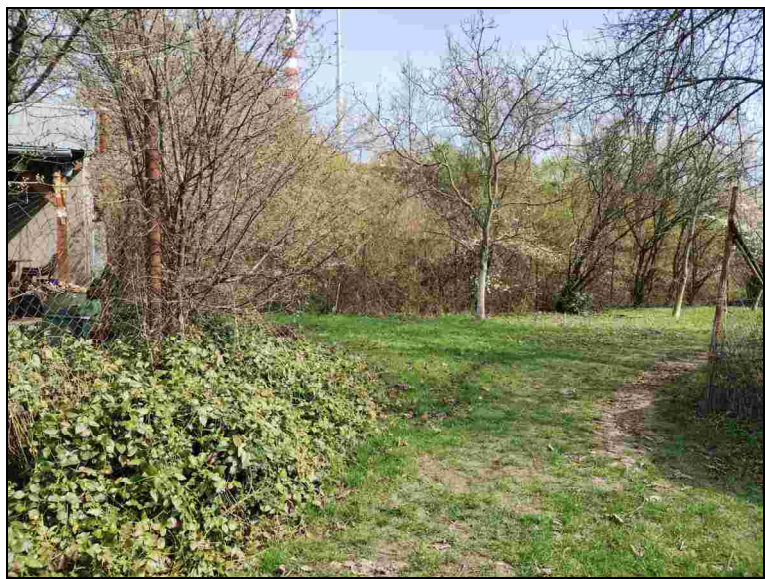
- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 087739/2023.

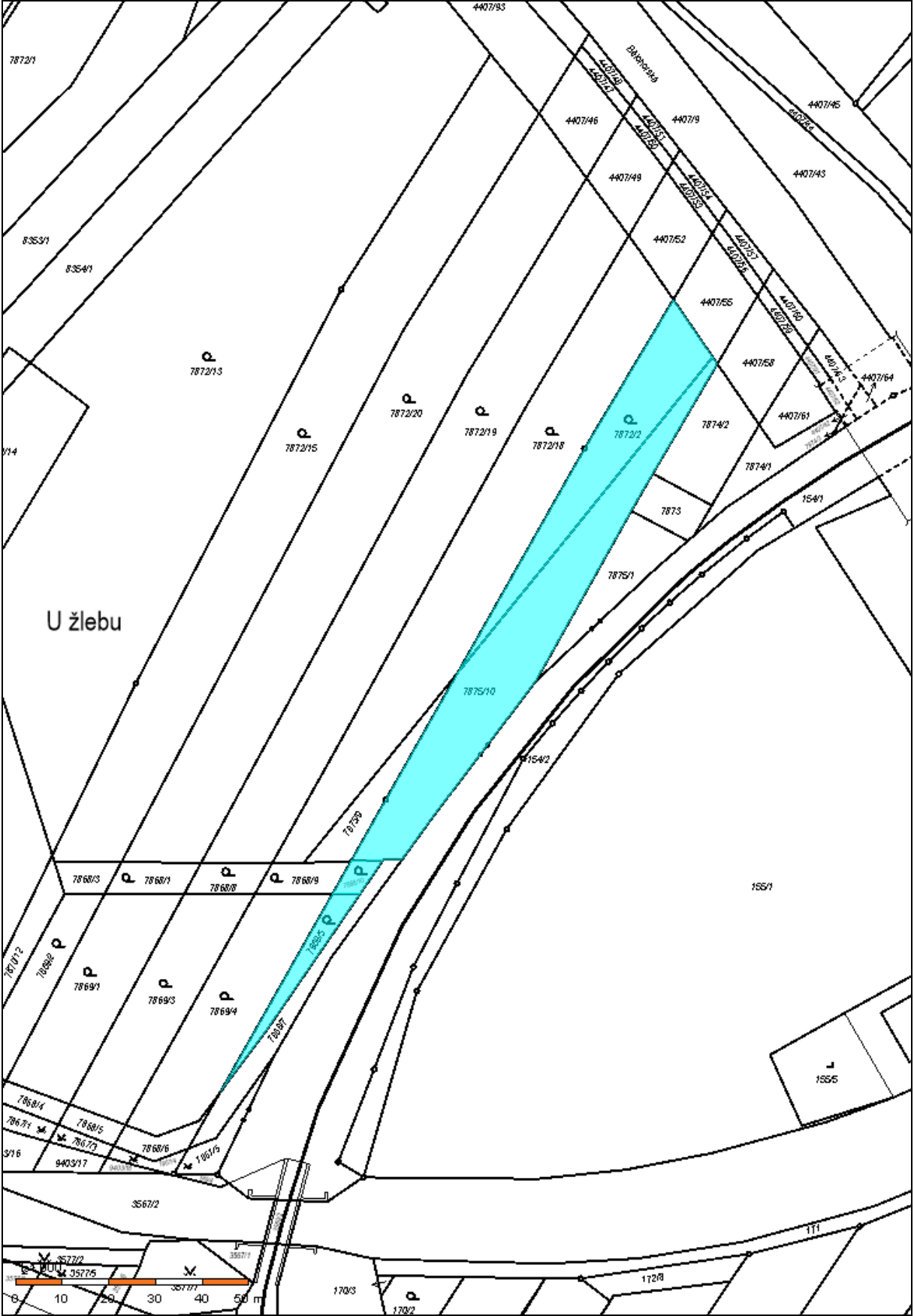
V Brně, dne 9.7.2024

Fotodokumentace





Katastrální mapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 367

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM		1/2
		1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
7868/10	45	zahrada		zemědělský půdní fond
7869/5	141	zahrada		zemědělský půdní fond
7872/2	653	zahrada		zemědělský půdní fond
7875/10	1227	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 7868/10, Parcela: 7869/5, Parcela: 7872/2, Parcela: 7875/10

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 58 D-460/2004 -59 Městský soud v Brně ze dne 23.07.2014, Právní moc ke dni 23.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2014 12:38:45. Zápis proveden dne 23.09.2014.

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 04.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2019 12:16:57. Zápis proveden dne 01.11.2019.

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
7868/10	31010	45

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

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

strana 1

0.1. 8 kn / 21981 / 2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 367

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

7869/5	31010	141
7872/2	31010	653

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.09.2023 12:59:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 5869/62J

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



OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2622 – 42 / 2024

o ceně pozemků parc. č. 7867/5 a 7868/7 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město.



Zadavatel posudku:

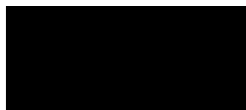
Brněnské komunikace a.s.

Renneská třída 787/1a
639 00 Brno

Účel posudku:

Určení **ceny obvyklé a ceny zjištěné pozemků** jako podklad pro převod nemovitých věcí, ocenění dle objednávky č. VO-2023-100-000443

Posudek vypracovala:



Datum místního šetření:

15.3.2024 a 1.6.2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

1.6.2024

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

V Brně, dne 9.7.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve třech vyhotoveních a v elektronickém provedení, je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 a 4 a § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění **o ceně obvyklé a zjištěné nemovitých věcí:**

pozemků parc. č. 7867/5 a 7868/7 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město
podle stavu ke dni **1.6.2024**.

Posuzované nemovité věci ve vlastnictví paní [REDAKCE] jsou zapsány na LV č. 9417 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro převod nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel požaduje ocenit předmětné pozemky v aktuálním stavu se zohledněním územního plánu – pro majetkoprávní vypořádání bez uplatnění zákona č. 416/2009 Sb. V souladu s požadavkem zadavatele nejsou předmětem ocenění trvalé porosty (pozemky pro účely ocenění nebyly vytýčeny, není možné na jednotlivých pozemcích provést jejich přesnou identifikaci).

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

Dne 1.6.2024 na základě pověření zadavatele posudku, dne 15.3.2024 za přítomnosti zástupců zadavatele pana Mgr. Rostislava Švarného a Mgr. Karla Linharta.

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z Katastru nemovitostí – LV č. 9417 pro k.ú. Židenice
- Kopie katastrální a ortofoto mapy
- Informace poskytnuté zadavatelem posudku
- Podklady ke stavbě „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna
- Povodňový plán České republiky
- Podklady pro určení ceny obvyklé a k vývoji cen pozemků v čase (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí, podklady získané z internetového serveru profi.valuo.cz, HB index, ČSOB index)

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky

č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – Bradáč A. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016

2.4. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala z podkladů viz. výše. Pro účely ocenění pozemky nebyly vytýčeny, zaměření je provedeno srovnáním s katastrální ortofoto mapou. Posuzovaný pozemek parc. č. 7867/5 je užíván v souladu se stavem jeho zápisu do evidence KN, pozemek parc. č. 7868/7 dle evidence KN ostatní plocha ostatní komunikace je dle skutečností zjištěných při místním šetření a s přihlédnutím k omezené přesnosti identifikace pozemku bez jeho geodetického zaměření v terénu tvořen částečně veřejně přístupnou plochou s charakterem krajinné zeleně, na části pozemku se nachází cesta s nepevným povrchem situovaná podél sousedních pozemků umístěných v zahrádkářské kolonii.

3. Nález

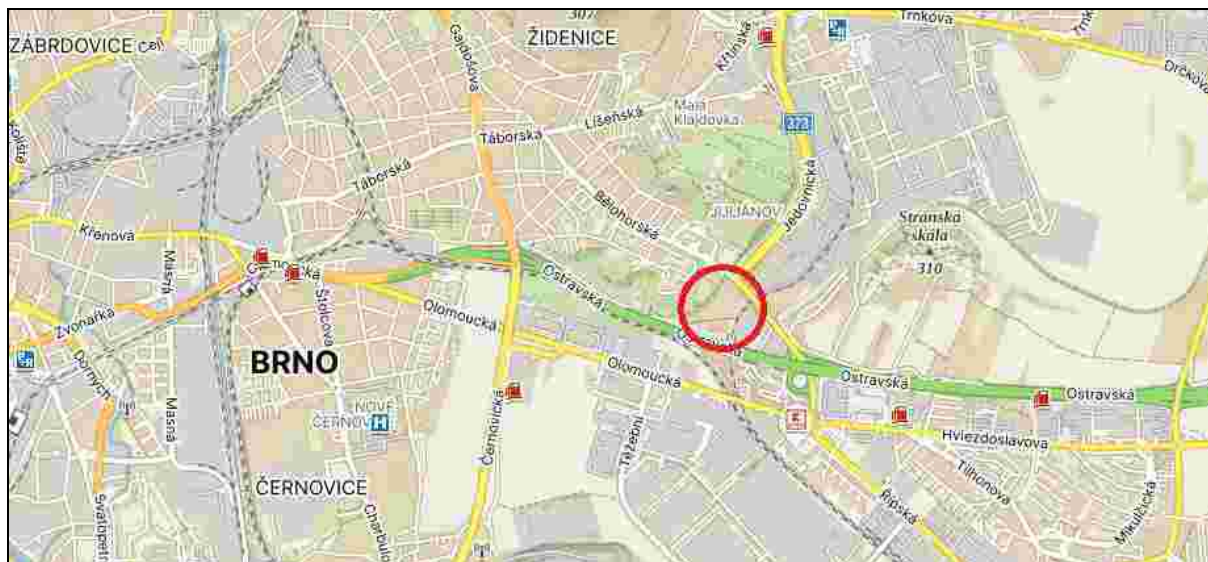
3.1. Popis

Dle výpisu z KN – LV č. 9417 pro k.ú. Židenice:

Parc. č. 7867/5, výměra 101 m², ostatní plocha zeleň

Parc. č. 7868/7, výměra 266 m², ostatní plocha ostatní komunikace

Místní poloha:



Město Brno má ke dni ocenění cca 380 tis. obyvatel, je statutárním městem Jihomoravského kraje. Městská část Židenice se rozkládá východním směrem od centra města. Nachází se zde kompletní infrastruktura, dostupnost centra města prostřednictvím MHD i dopravní dostupnost lze charakterizovat jako dobrou. V lokalitě v ulicích Bělohorská a Ostravská jsou dostupné kompletní veřejné IS, lokalita se nachází mimo vymezená záplavová území.

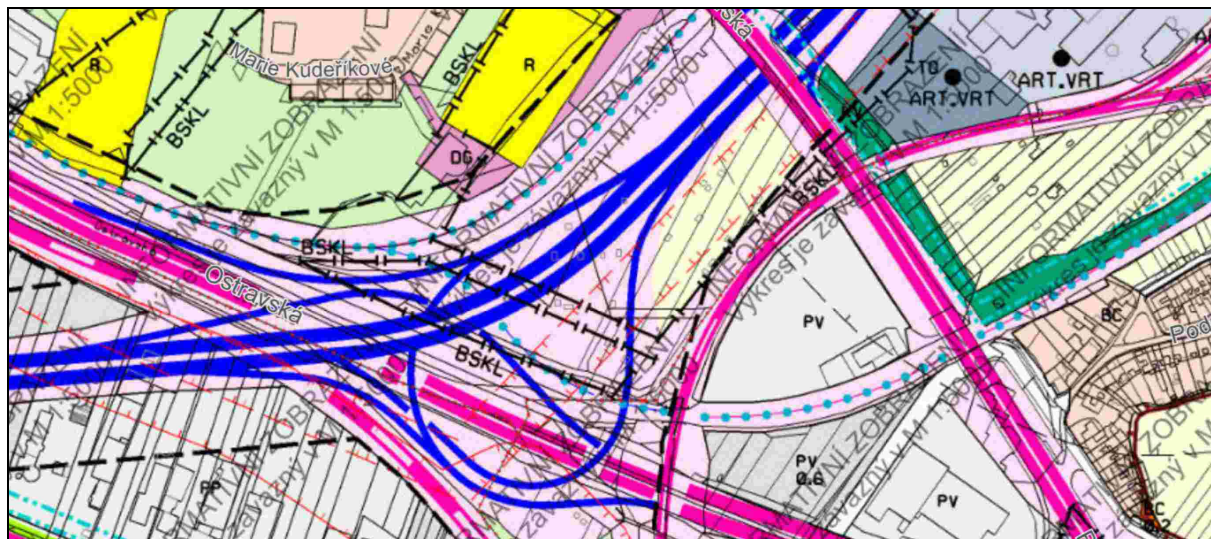
Předmět ocenění:



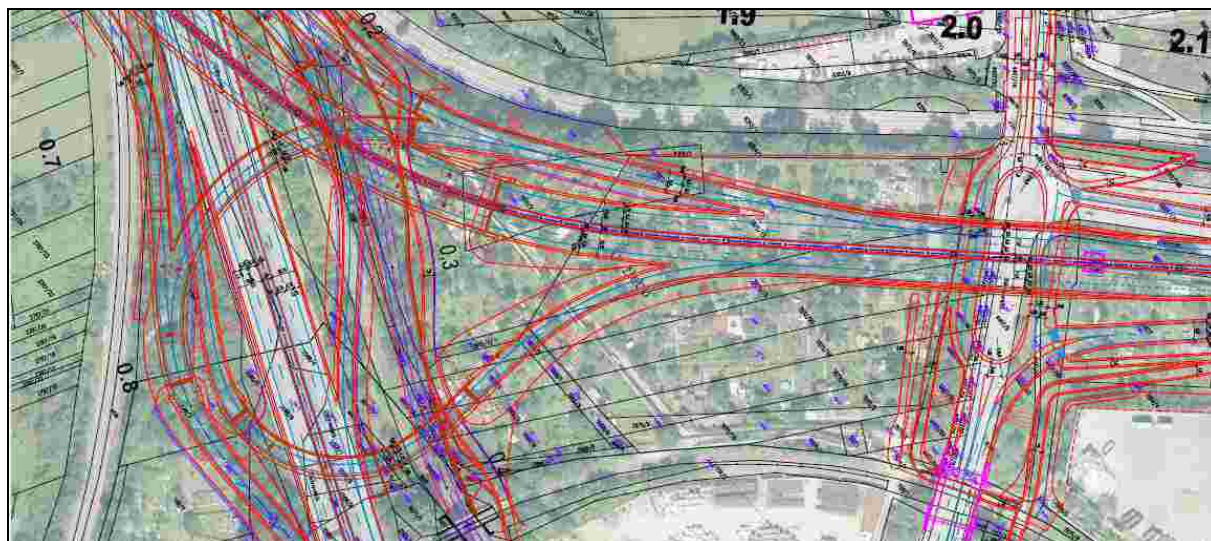
Oceňované pozemky parc. č. 7867/5 a 7868/7 se nacházejí v lokalitě mezi ulicemi Bělohorská a Ostravská na okraji zastavěného území, jsou situovány v ploše s charakterem krajinné zeleně s umístěním části cesty s nepevným povrchem, vše umístěné mezi tělesy dráhy, tramvajové trati a přilehlé oplocené zahrádkářské kolonie. Na pozemcích se vyskytují náletové neudržované trvalé porosty. V místě je ve vyšší vzdálenosti možnost připojení na el. energii a sezónní zahradní vodovod (v kolonii). Přístup k pozemkům od místní veřejné komunikace v ulici Podstránská je zajištěn po navazující částečně nepevněné cestě situované na pozemcích jiných vlastníků.

Způsob využití dle územního plánu města Brna:

Dle platného územního plánu města Brna jsou posuzované pozemky součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb, dle připravovaného nového územního plánu (bez jeho platnosti ke dni ocenění) jsou situovány v souladu s předpokládaným budoucím skutečným účelem jejich využití v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“ v ploše přestavby pro všeobecnou dopravu.



Dle údajů zadavatele posudku jsou posuzované pozemky součástí plochy určené pro stavbu „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“ – k datu ocenění není ke stavbě vydáno platné územní rozhodnutí.



Zástavní práva, věcná břemena a jiná omezení:

Dle výpisu z KN nejsou evidována.

Rizika:

Nezjištěna

3.2. Komentář ke stanovení ceny zjištěné a obvyklé

Cena zjištěná pozemků určených k budoucímu zastavění v tělese stavby „Ostravská radiála“ je stanovena podle územního plánu města dle § 3, § 4 a § 9 vyhl. č. 434/2023 Sb. v souladu s navrhovaným účelem budoucího využití pozemků v komunikační ploše tělesa silnice I. třídy. V souladu s požadavkem zadavatele posudku nejsou oceněny trvalé porosty.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu a vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, správci nemovitostí, MMB apod. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Vzhledem k charakteru budoucího využití pozemků v komunikačních plochách nelze pro účely tohoto ocenění zajistit dostatečný vzorek pozemků, které by byly obchodovány bez omezení na základě nabídky a poptávky na volném realitním trhu, nabyvatelem srovnatelných pozemků je v naprosté většině uskutečněných obchodů Statutární město Brno, příp. další instituce státní správy. Vzhledem k výše uvedenému je cena posuzovaných pozemků v souladu s ust. § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění určena ve výši tržní hodnoty.

Tržní hodnota se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být nemovité věci směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnota posuzovaných nemovitých věcí je v posudku určena na základě veškerých atributů ocenění uvedených v § 1a vyhlášky č. 434/2023 Sb. porovnávacím způsobem ocenění se zohledněním možností nejlepšího a nejvyššího využití posuzovaných pozemků.

3.3. Obsah znaleckého posudku

4.1. Určení ceny zjištěné

4.1.1. Pozemky parc. č. 7867/5, 7868/7

4.2. Určení tržní hodnoty

4.2.1. Stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou – pozemky parc. č. 7867/5, 7868/7

Přílohy znaleckého posudku:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitostí

4. Posudek

4.1. Určení ceny zjištěné

4.1.1. Pozemky parc. č. 7867/5, 7868/7

Pozemky jsou hodnoceny jako pozemky určené k zastavění v souvislosti se stavbou „Ostravská radiála“.

Základní cena

označení	popis		
ZCv	Základní cena dle příl. č. 2 tab. 1	Kč/m ²	8 501,00

Index trhu (§ 4 odst. 1, příl. č. 3 tab. 1)

číslo	Znak	Popis	Pi
1	Situace na dílčím trhu	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěné pozemky	0,00
3	Změny okolí	II. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_t = P_6 * (1 + \sum P_i \text{ 1 - 5 }) =$			1,000

Index omezujících vlivů (§ 4 odst. 1, příl. č. 3 tab. 2)

číslo	Znak	Popis	Vi
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	I. Pozemky podlouhlého tvaru pouze s doplňkovou funkcí v ploše bez samostatné využitelnosti	-0,03
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Do 15%, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů: $I_o = 1 + \sum P_i, i = 1 \text{ až } 6$			0,970

Index polohy (§ 4 odst. 1, příl. č. 3 tab. 4)

číslo	Znak	Popis	Pi
1	Druh a účel stavby v jednotném funkčním celku	Inženýrské stavby	0,60
2	Převažující zástavba v okolí a životní prostředí	III. Zahrádkářská kolonie	0,00

3	Možnost napojení na IS	II. Možnost napojení pouze na některé IS	0,00
4	Dopravní dostupnost	I. nehodnoceno	0,00
5.	Parkovací možnosti	I. nehodnoceno	0,00
6.	Poloha z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $lp = P1 * (1 + \sum Pi \text{ 2 - 7}) =$			0,600

Výpočet ceny

ZC	Základní cena (Kč/m2)		8 501,00
ZCU	Základní cena upravená	§ 4 odst. 1	
It	Index trhu		1,000
Io	Index omezujících vlivů		0,970
Ip	index polohy		0,600
I	Index cenového porovnání	$I = It * Io * Ip$	0,582
ZCU1	základní cena upravená (Kč/m2)	$ZCU1 = ZC * I$	4 947,58
ZCU	Základní cena upravená dle § 9 odst. 4 (Kč/m2)	$ZCU = ZCU1 * 0,30$	1 484,27

Pozemky parc. č. 7867/5, 7868/7	
Výměra celkem (m2)	367,00
Základní cena upravená - ZCU (Kč/m2)	1 484,27
Cena zjištěná celkem (Kč)	544 728,09
Cena zjištěná celkem ke dni ocenění (zaokrouhleno, Kč)	544 730,00

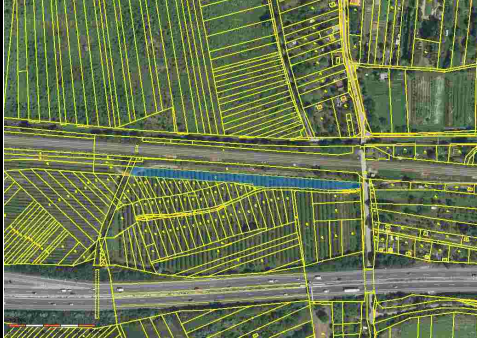
4.2. Určení tržní hodnoty

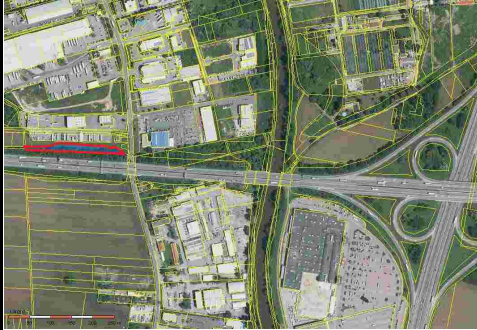
4.2.1. Stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou – pozemky parc. č. 7867/5 a 7868/7

Tržní hodnota posuzovaných pozemků je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění pro určení ceny obvyklé v souladu s ust. § 1a dle § 1b vyhlášky č. 434/2023 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů přiměřeně porovnatelných pozemků určených k zastavění v komunikačních plochách, situovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách. Vzhledem k budoucímu charakteru využití posuzovaných pozemků a jejich nízké obchodovatelnosti jsou pro srovnání použity i prodeje srovnatelných pozemků, realizované s vyšším časovým rozlišením data prodeje včetně úpravy časového rozlišení data prodeje.

	Poloha	Realizovaná cena	Popis a porovnání
1.	k.ú. Černovice ul. Černovická	1 300 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 5 725 m2, umístěný v ploše orné půdy a veřejné zeleně okrajově s trvalými porosty v blízkosti ulice Černovická. Dle ÚPMB v převažující výměře – cca 70% nestavební návrhová volná plocha městské zeleně typ ZO,

			cca 30% výměry stavební návrhová plocha pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb, mimo zastavěné území. Pozemek dotčený předpokládaným umístěním stavby „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“. Realizovaný prodej v 12/2022 V-21054/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,20 Využití: 1,00 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,10 (se zohledněním záměru stavby) Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 1 716,- Kč/m2
2.	k.ú. Černovice ul. Černovická 	750 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN orná půda a ostatní plocha ostatní komunikace o výměře celkem 14 306 m2, situované ve výrazně převažující výměře v ploše orné půdy v blízkosti ulice Černovická, okrajová část se nachází v ploše tělesa účelové komunikace navazující na místní komunikaci v ulici Havraní. Dle ÚPMB v převažující výměře nestavební návrhová volná plocha určená pro těžbu (přilehlý areál Pískovny Černovice) mimo zastavěné území, dle připravovaného nového ÚP nestavební návrhová plocha ostatní městské zeleně. Pozemky v menším rozsahu (odhad výměry cca 30%) dotčené předpokládaným umístěním stavby „I/42 Brno, VMO MÚK Ostravská radiála“. Realizovaný prodej menšinového spoluvlastnického podílu v 6/2023 V-9151/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,25 Využití: 1,00 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,50 (se zohledněním záměru stavby) Další vlivy: 1,20 (převod menšinového spoluvlastnického podílu) Cena pro srovnání: 1 680,- Kč/m2
3.	k.ú. Starý Lískovec ul. Jemelkova	1 570 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN orná půda a okrajově ostatní plocha ostatní komunikace o výměře celkem 1274 m2, situované v převažující výměře v ploše orné půdy při ulici Jemelkova mimo zastavěné území. Dle ÚPMB cca 50% výměry určeno k zastavění v návrhové stavební ploše pro dopravu, funkční typ DH – hromadná osobní doprava, cca 30% pak návrhová stavební plocha pro

			dopravu – funkční typ těleso dopravních staveb, cca 20% návrhová nestavební plocha městské zeleně, funkční typ městská zeleň ostatní. Realizovaný prodej v 9/2021 V-22351/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,25 Poloha: 1,00 Velikost: 1,05 Využití: 1,00 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,05 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 2 164,- Kč/m2
4.	k.ú. Bohunice ul. Podsedky 	1 300 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN ovocný sad o výměře 2867 m2, situovaný v převažující výměře v ploše sadu s ovocnými stromy a okrajově pak v ploše zeleně. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu s předpokládaným budoucím umístěním tělesa komunikace. Realizovaný prodej v 5/2021 V-10612/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,30 Poloha: 1,20 Velikost: 1,10 Využití: 0,90 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 2 008,- Kč/m2
5.	k.ú. Bohunice ul. Jihlavská 	1 200 Kč/m2	Pozemek o výměře celkem 3970 m2 dle výpisu z KN ovocný sad a trvalý travní porost situovaný při ulici Jihlavská v ploše zeleně na okraji zastavěného území. Dle ÚPMB cca 40% stavební návrhová plocha pro dopravu – významná parkoviště, cca 25% stavební návrhová plocha smíšená pro obchod a služby, cca 25% návrhová plocha pracovních aktivit pro výrobu, cca 10% plocha komunikací a prostranství místního významu, dle připravovaného nového ÚPMB plocha přestavby pro veřejná prostranství. Realizovaný prodej v 1/2023 V-23508/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,15 Využití: 0,90 Budoucí využití dle ÚPMB: 0,95 Další vlivy: 1,00

			Cena ke srovnání: 1 180,- Kč/m2
6.	k.ú. Dolní Heršpice D1 	1 440 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 3 014 m2 situovaný v ploše silniční zeleně umístěné v tělese D1 v blízkosti ulice Kšírova na okraji zastavěného území města v průmyslové zóně. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb mimo zastavěné území. Realizovaný prodej v 9/2020 V-15252/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,40 Poloha: 1,10 Velikost: 1,15 Využití: 0,80 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 2 040,- Kč/m2
7.	k.ú. Dolní Heršpice D1 	1 520 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 3 676 m2 situovaný částečně v ploše orné půdy a částečně v ploše silniční zeleně v tělese D1 v blízkosti křižovatky s D2. Dle ÚPMB návrhová dopravní plocha – těleso dopravních staveb a hromadná osobní doprava, dle připravovaného nového ÚP plocha přestavby pro dopravní infrastrukturu. Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Realizovaný prodej v 1/2024 V-23653/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,10 Velikost: 1,15 Využití: 0,90 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 1 731,- Kč/m2
8.	k.ú. Komárov ul. Hněvkovského	1 924 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 2 784 m2 situovaný v lánu orné půdy navazujícím na lokalitu užívanou pro výrobu a služby v blízkosti ulice Hněvkovského. Dle ÚPMB pozemek určený k zastavění v návrhové stavební ploše pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb. Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Realizovaný prodej v 1/2023 V-68/2023

		Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Velikost: 1,10 Využití: 1,00 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,05 Cena pro srovnání: 2 222,- Kč/m2
9. k.ú. Maloměřice ul. Žarošická 	1 650 Kč/m2	Pozemek o výměře 66 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace, situovaný v ploše silniční zeleně v tělese komunikace – silnice II. třídy při ulici Žarošická. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha pro dopravu – těleso dopravních staveb. Realizovaný prodej v 5/2021 V-12802/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,30 Poloha: 1,00 Velikost: 0,95 Využití: 0,80 Budoucí využití dle ÚPMB: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 1 630,- Kč/m2

Vyhodnocení:

Posuzované pozemky jsou hodnoceny dle skutečného účelu využití a v souvislosti s připravovanou stavbou „Ostravská radiála“ jako pozemky situované v ploše krajinné zeleně navazující na zahrádkářskou kolonii, s umístěním nezpevněné cesty, v budoucnu určené k zastavění tělesem veřejné komunikace – silnice I. třídy. Uvedené porovnávané pozemky jsou plně srovnatelné, rozdíly v poloze, velikosti a významu jejich využití v rámci komunikačních ploch jsou eliminovány úpravnými koeficienty. Realizované ceny jednotlivých srovnávaných nemovitostí jsou upraveny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje. Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková tržní hodnota posuzovaných pozemků. Cena není prostým aritmetickým průměrem srovnávaných hodnot, při jejím určení je současně posouzen i cenový rozptyl mezi hodnotou minimální a maximální. Při určení cen ke srovnání je zohledněna i výrazně vyšší výměra srovnávaných pozemků (pro účel ocenění nebylo vzhledem k nízké obchodovatelnosti pozemků ke srovnání možné zajistit pozemky se stejným účelem jejich stávajícího i budoucího využití podobné velikosti).

Určená jednotková tržní hodnota k datu ocenění

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	1 751 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	1 819 Kč/m2
Medián:	1 731 Kč/m2
Minimum:	1 180 Kč/m2
Maximum:	2 222 Kč/m2

15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	156 Kč/m2
Určený cenový interval:	1 575 až 1 976 Kč/m2
Určená jednotková tržní hodnota	1 750 Kč/m2

Určení tržní hodnoty

Pozemky parc. č. 7867/5, 7868/7	
Výměra celkem (m2):	367,00
Jednotková tržní hodnota (Kč/m2):	1 750,00
Tržní hodnota celkem ke dni ocenění: (Kč)	642 250,00

5. Odůvodnění

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí byla v posudku určena s využitím § 3, § 4, § 9 vyhl. č. 434/2023 Sb., cena je v souladu s výkladem MF cenou bez DPH.

Pro stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných cen obdobných nemovitostí v přiměřeném časovém období, které pocházejí z databáze znalce a zjištěné z evidence katastru nemovitostí.

Při stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí se předpokládá, že na posuzovaných pozemcích nevážnou žádná na LV č. 9417 neuvedená věcná práva mající vliv na výši určené tržní hodnoty, pozemky jsou ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Tržní hodnota v posudku stanovená je cenou konečnou, tj. včetně DPH.

6. Závěr

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí:

pozemků parc. č. 7867/5 a 7868/7 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

544 730,- Kč

slovy: pětsetčtyřicetčtyřitisícdsmsetřicet korun českých

Tržní hodnota posuzovaných nemovitých věcí:

pozemků parc. č. 7867/5 a 7868/7 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

642 250,- Kč

slovy: šestsetčtyřicetdvatisícdvěšestpadesát korun českých

Ceny byly určeny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obory

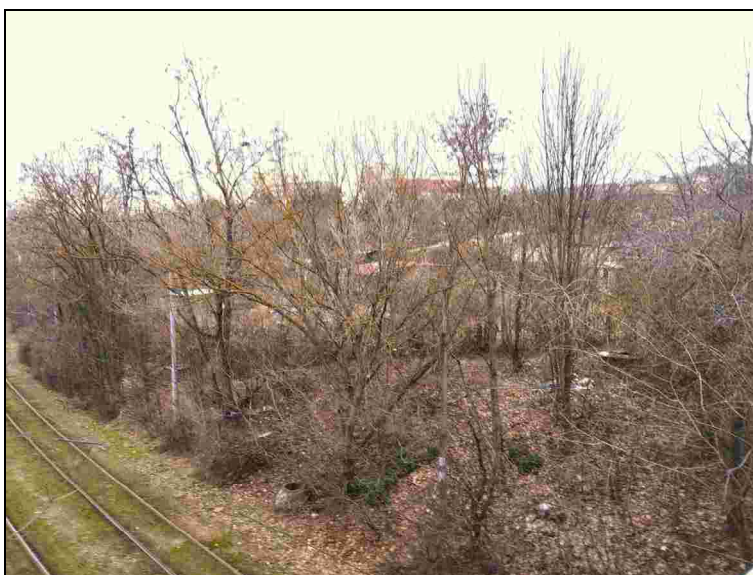
- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 087742/2023.

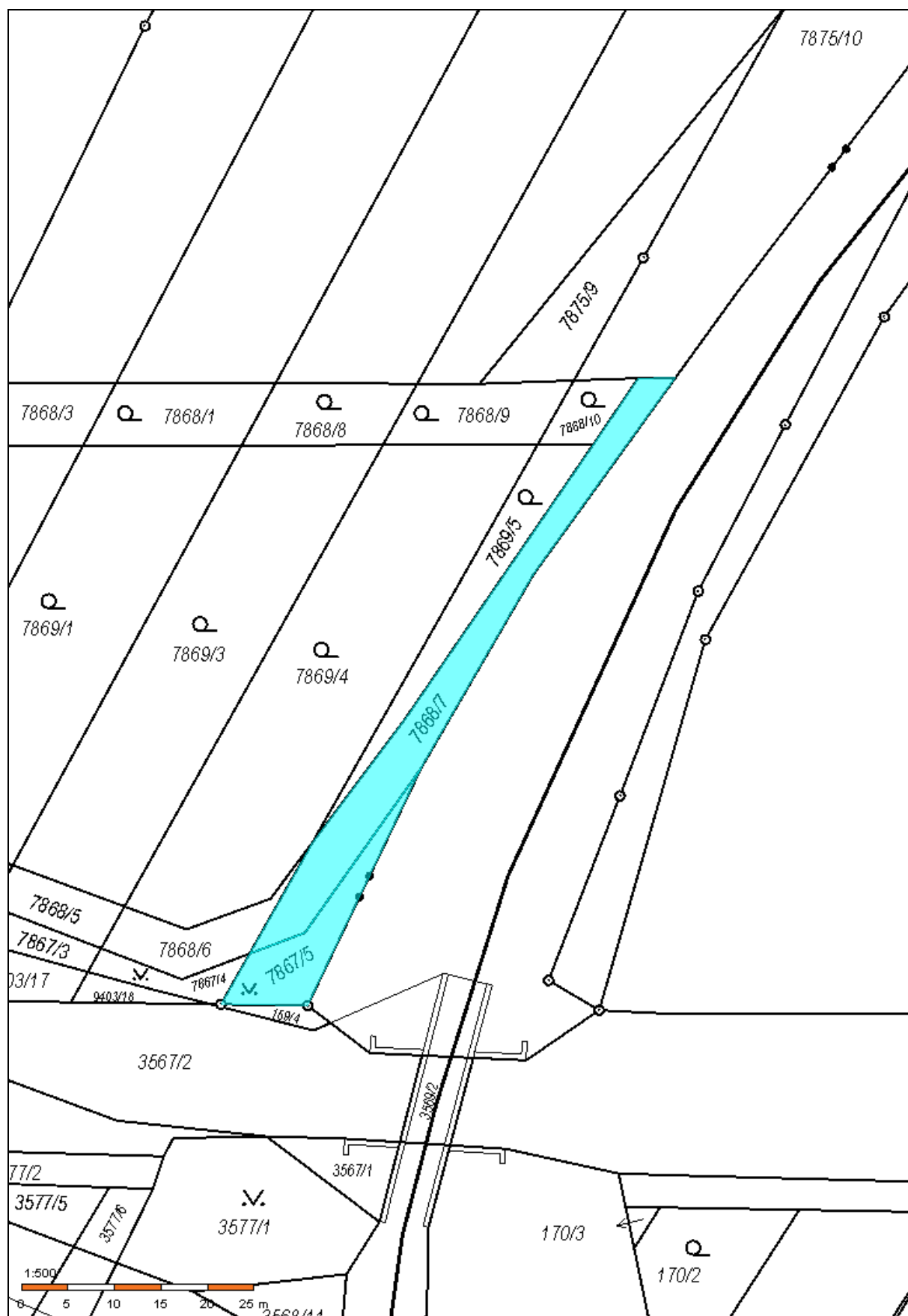
V Brně, dne 9.7.2024



Fotodokumentace



Katastrální mapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 9417

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

7867/5

101 ostatní plocha

zeleň

7868/7

266 ostatní plocha

ostatní
komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 7867/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví 58 D 460/2004 -15 Městského soudu v Brně ze dne 03.03.2005. Právní moc ke dni 09.04.2005.

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Wu> K



Vyhotoveno: 11.09.2023 12:59:22

Řízení PÚ:

5869/021

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

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

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

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

strana 1

07.1. 3 km / 21 980 / 023