

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

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

Anotace

Je předkládán materiál ve věci opětovného návrhu zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (dále též jen RSMB) za vyvolávací cenu ve výši 27.219.400 Kč. Vzhledem k tomu, že předmětné nemovité věci jsou svěřeny městské části Brno-střed, je současně navrhováno odejmutí svěřených předmětných nemovitých věcí se souhlasem této městské části z kategorie 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, uvedené v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Předmětné nemovité věci nebyly v dražbě dne 8.10.2025 vydraženy, dražba bude opakována.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - skutečnost, že pozemek p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k.ú. Stránice jsou svěřeny na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen Statut města Brna), městské části Brno-střed v kategorii 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek

- dne 8. 10. 2025 proběhla veřejná elektronická dražba výše uvedených nemovitých věcí podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťovaná prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen Realitní společnost města Brna, a.s.) s tím, že vyvolávací cena byla stanovena ve výši 36.292.000 Kč, kdy se k dražbě nepřihlásil žádný zájemce a nemovité věci nebyly vydraženy

2. schvaluje

1.odejmutí svěřených nemovitých věcí:

-pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m²

vše v k.ú. Stránice,

se souhlasem městské části Brno-střed z kategorie 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, uvedené v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

2.zpeněžení-prodej:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m2 jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m2

vše v k.ú. Stránice

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 13.10.2025 za cenu obvyklou ve výši 27.219.400 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.700.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Stanoviska

- Rada města Brna na R9/164. schůzi konané dne 11.2.2026 souhlasila se záměrem zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí a doporučila schválit zpeněžení-prodej předmětných nemovitých věcí ve veřejné elektronické dražbě

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.2.2026 v 11:30

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 15:57

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 14
Příloha (majetkova mapa.pdf)	15 - 15
Příloha (mapa_svěření.pdf)	16 - 17
Příloha (Letecký snímek.pdf)	18 - 18
Příloha (Reporty z ÚPmB.pdf)	19 - 22
Příloha (Fotografie.pdf)	23 - 25
Příloha (Cenový návrh říjen 2025.pdf)	26 - 26
Informační dokument (ZP č. pol. 086831_2024 RD Stránice.pdf)	27 - 48

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán materiál ve věci opětovného návrhu zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (dále též jen RSMB) za vyvolávací cenu ve výši 27.219.400 Kč. Vzhledem k tomu, že předmětné nemovité věci jsou svěřeny městské části Brno-střed, je současně navrhováno odejmutí svěřených předmětných nemovitých věcí se souhlasem této městské části z kategorie 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, uvedené v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Předmětné nemovité věci nebyly v dražbě dne 8.10.2025 vydraženy, dražba bude opakována.

Aktuální stav:

Zastupitelstvo města Brna na Z9/25 zasedání konaném dne 25.3.2025 přijalo následující usnesení:

„ZMB schvaluje

zpeněžení-prodej:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k.ú. Stránice

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

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

Dle znaleckého posudku č. 086831/2024 o ceně obvyklé předmětných nemovitých věcí, vypracovaného znalcem Ing. Jiřím Zimou dne 22.11.2024, činí cena obvyklá **36.292.000 Kč**.

Rada města Brna na R9/134. schůzi konané dne 11.6.2025 přijala následující usnesení:

1.bere na vědomí

- skutečnost, že Zastupitelstvo města Brna na Z9/25. zasedání konaném dne 25.3.2025, bod č. 52 schválilo zpeněžení-prodej:
 - pozemku p. č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
 - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p. č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k. ú. Stránice
- ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
 - odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 3.000.000 Kč
 - minimální příhoz 50.000 Kč
- skutečnost, že Rada města Brna na své R9/110. schůzi konané dne 04.12.2024 pod bodem č. 66 schválila Rámcovou smlouvu o provádění dražeb č. 6324226177, která byla uzavřena dne 10.12.2024 mezi statutárním městem Brnem a společností Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, jejíž přílohou č. 1

byla Smlouva o provedení veřejné dražby jako rámcové znění, která bude vždy uzavírána ke každé samostatné dražbě prováděné touto společností ve spojení s Rámcovou smlouvou o provádění dražeb č. 6324226177

2. schvaluje

Smlouvu o provedení veřejné dražby mezi statutárním městem Brnem a společností Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, jejímž předmětem je provedení veřejné elektronické dražby hmotných nemovitých věcí:

- pozemku p. č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,

- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p. č. 543/1 zahrada o výměře 375 m²

vše v k. ú. Stránice

za níže uvedených podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 3.000.000 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

Smlouva o provedení veřejné dražby tvoří přílohu č. 17 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

3. pověřuje

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem smlouvy o provedení veřejné dražby.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Smlouva o provedení veřejné dražby č. 6325173708 mezi SMB a RSMB byla uzavřena dne 9.7.2025.

Dne 8.10.2025 proběhla veřejná elektronická dražba na portále www.drazby-brno.cz. Příklepem nedošlo k uzavření kupní smlouvy. K dražbě se nepřihlásil žádný zájemce.

Byl aktualizován cenový návrh, kdy s ohledem na neúspěšnou dražbu, byla vyvolávací cena snížena o přibližně 25 %, tj. na částku 27.219.400 Kč (bez DPH), která bude lépe reflektovat současnou poptávku po obdobných nemovitostech.

Dle Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku (dále jen „Strategie“) jsou předmětné nemovité věci zařazeny do Seznamu zbytného majetku určeného k prodeji.

Dle aktualizovaného stanoviska městské části Brno-střed ze dne 2.2.2026, tato souhlasí s prodejem předmětných nemovitých věcí formou veřejné elektronické dražby, souhlasí se změnou přílohy č.3 Statutu města Brna vyvolanou odnětím svěřených nemovitých věcí a souhlasí s odnětím předmětných svěřených nemovitých věcí.

Závěr:

Nyní je navrhováno schválit zpeněžení-prodej pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům, spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 13.10.2025 za cenu obvyklou ve výši 27.219.400 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.700.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Současně je v materiálu navrhováno odejmutí svěřených předmětných nemovitých věcí se souhlasem městské části Brno-střed z kategorie 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, uvedené v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Ve smlouvě o provedení veřejné dražby, které bude uzavřena po schválení zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí Zastupitelstvem města Brna, budou obsaženy další podmínky dražby, a to:

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

Rada města Brna na R9/164. schůzi konané dne 11.2.2026 přijala následující usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že pozemek p. č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na pozemku p. č. 543/1 zahrada o výměře 375 m² vše v k. ú. Stránice jsou svěřeny na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen Statut města Brna), městské části Brno-střed v kategorii 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek

- dne 8. 10. 2025 proběhla veřejná elektronická dražba výše uvedených nemovitých věcí podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťovaná prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a. s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen Realitní společnost města Brna a. s.) s tím, že vyvolávací cena byla stanovena ve výši 36.292.000 Kč, kdy se k dražbě nepřihlásil žádný zájemce a nemovité věci nebyly vydraženy

2. souhlasí

se záměrem zpeněžení-prodeje:

- pozemku p. č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p.192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p. č. 543/1 zahrada o výměře 375 m²,
vše v k. ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 27.219.400 Kč za cenu obvyklou na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 13.10.2025, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a. s.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit

1. odejmutí svěřených nemovitých věcí:

-pozemku p. č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or.4/č.p.192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p. č. 543/1 zahrada o výměře 375 m²,
vše v k. ú. Stránice,
se souhlasem městské části Brno-střed z kategorie 2. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, uvedené v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

2.zpeněžení-prodej:

- pozemku p. č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or.4/č.p.192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p. č. 543/1 zahrada o výměře 375 m²,
vše v k. ú. Stránice
ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a. s., za těchto podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 13.10.2025 za cenu obvyklou ve výši 27.219.400 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.700.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratohvil	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
==	pro	==	pro	pro	pro	pro	pro	==	==	pro

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných nemovitých věcí na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění.
Pozemek p.č. 543/1 je ve spoluvlastnictví České republiky (*podíl 1/3*) a statutárního města Brna (*podíl 2/3*) zapsaný na LV 1090.

Správa pozemku se stavbou:

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

Popis nemovitých věcí:

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

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

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

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

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

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

Dopravní napojení

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

Napojení na technickou infrastrukturu

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

Napojení na vodovod

Předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

Kanalizace

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

Elektro

Předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

Sdělovací vedení (SEK)

Předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

Možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě

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

Popis stavby

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

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

Podrobný stavebně-technický průzkum nebyl vykonán.

Objekt je kompletně vyklizen.

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

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

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

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

Fasádní otvory

Okna

Okna jsou původní kastlová, dřevěná zasklená jednoduchým sklem.

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

Dveře

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

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

Objekt je vybaven jímací soustavou.

Podzemní podlaží

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

1. NP

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

2. NP

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

Podkroví

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

Průkaz energetické náročnosti budovy pro bytový dům Heinrichova 192/4, 602 00 Brno byl vypracován dne 23.09.2025 Ing. Evou Vítkovou a budova je řazena v klasifikační třídě primární energie z neobnovitelných zdrojů – mimořádně ne hospodárná G.

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

1. Zprůchodnit a opravit svody ze střeš tak, aby dešťová voda dále nepodmývala podloží v zadní části objektu a opravit okapové chodníky kolem objektu.

2. Opravit případně zatékání do střešy, kvůli kterému nejspíš opadáva lokální omítka na stěnách pod střešou.

3. Opravit balkon tak, aby dále nedocházelo k jeho degradaci.

Dále bylo doporučeno objekt po dobu jednoho roku monitorovat za pomoci sádrových terčíků v místě trhlin a následně vyhodnotit stav trhlín.

Podle platného ÚpmB:

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

Inženýrské sítě:

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

2. V zájmové území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a v provozování společnosti EG.D, a.s.

3. V zájmovém území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice nebo v jejich blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.

4. V zájmovém území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

Nájemní smlouvy:

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

Ocenění:

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

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

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

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

Cena je stanovena bez DPH jako cena konečná.

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

Aktuální nové ocenění viz. – Aktuální stav.

Dražba připravovaná v roce 2025:

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

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

Z uvedeného důvodu byly předmětné nemovité věci připraveny k realizaci prodeje formou veřejné dražby dle zákona č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, v platném znění (dále též jen dražební zákon), účinného od 1.1.2025. Podle dražebního zákona dochází při veřejné dražbě k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené příklepem. Obsah této smlouvy bude z většiny vyjádřen již v dražební vyhlášce a v dražbě samotné bude doplněn o osobu kupujícího a kupní cenu. To vše v souhrnu vytvoří kupní smlouvu, která bude uzavřena příklepem. Žádná písemná kupní smlouva se

tedy po dražbě podepisovat nebude. Písemným dokladem o uzavření kupní smlouvy ve veřejné dražbě bude potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

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

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

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

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

Rámcová smlouva o provádění dražeb, která nabyla účinnosti 1.1.2025, vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Schválená odměna dražebníka zůstane stejná a bude činit 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení veřejné dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení-prodeje nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě, rozhodnutí o zpeněžení nemovitých věcí ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

Průběh projednávání v roce 2025:

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

Rada města Brna

1. souhlasí se záměrem

zpeněžení-prodeje:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m2 jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
 - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m2
- vše v k.ú. Stránice

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

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

s c h v á l i t

zpeněžení-prodej:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m2 jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
 - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m2
- vše v k.ú. Stránice

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

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

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

Usnesení bylo přijato

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

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

1. souhlasí

se záměrem zpeněžení-prodeje:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m2 jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
 - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m2 vše v k.ú. Stránice
- ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 36.292.000 Kč za cenu obvyklou na základě znaleckého posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024 zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení-prodeje:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m2 jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
 - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m2 vše v k.ú. Stránice
- ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
 - odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 3.000.000 Kč
 - minimální příhoz 50.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Záměr zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce MMB od 21.2.2025 do 10.3.2025.

Na základě ustanovení § 39a a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, informovalo SMB o úmyslu zcizit předmětné nemovité věci organizační složky státu, státní organizace a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ode dne 1.4.2025 do dne 1.6.2025. Organizační složky státu, státní organizace a Ředitelství silnic a dálnic s. p. neprojevily v uvedené zákonné lhůtě zájem o převod vlastnického práva k předmětným nemovitým věcem.

Zastupitelstvo města Brna na Z9/25 zasedání konaném dne 25.3.2025 schválilo zpeněžení-prodej předmětných nemovitých věcí. Rada města Brna na R9/134. schůzi konané dne 11.6.2025 schválila Smlouvu o provedení veřejné dražby mezi statutárním městem Brnem a společností Realitní společnost města Brna a.s. – celá znění usnesení viz. Aktuální stav.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

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

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

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

- ve vyjádření ze dne 2.2.2026 uvádí:

RMČ BS na 136. schůzi, konané dne 26.01.2026. trvá na usnesení 129. RMČ BS ze dne 10.11.2025, c. usn. RMČ/2025/129/05, která souhlasila:

- s prodejem pozemku p.č. 544, jehož součástí je stavba č.p. 192 (Heinrichova 4) a spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemku p.č. 543/1, k.ú. Stránice, formou veřejné elektronické dražby z úrovně. SmB a konstatuje, že stanoviska MČ Brno-střed k uvedenému záměru, schválena 49. RMČ BS dne 23.11.2015, č. usn. 149.30., 179. RMČ BS dne 05.03.2018, č. usn. RMČ/2018/179/34 a 18. ZMČ BS dne 14.04.2021, č. usn. ZMČ/2021/18/07, zůstávají nadále v platnosti,

-se změnou Přílohy č. 3 Statutu města Brna "Majetek svěřený městským částem", vyvolanou odnětím svěřeného pozemku p.č. 544, jehož součástí je stavba č.p. 192 (Heinrichova 4) a spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemku p.č. 543/1, k.ú. Stránice,

-souhlasí s odnětím svěřeného pozemku p.č. 544, jehož součástí je stavba č.p. 192 (Heinrichova 4) a spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemku p.č. 543/1, k.ú. Stránice a

- ukládá vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko MO MMB.

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

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

Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/06. zasedání dne 04.04.2023 souhlasilo mimo jiné s odsvědřením pozemku p.č. 544 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², jehož součástí je dům č.p. 192, Heinrichova 4, Brno, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 – zahrada o výměře 375 m², vše v k.ú. Stránice, k datu prodeje, a dále s prodejem pozemku p.č. 544 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², jehož součástí je dům č.p. 192, Heinrichova 4, Brno, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 – zahrada o výměře 375 m², vše v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, městská část Brno-střed, formou veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.. o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

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

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

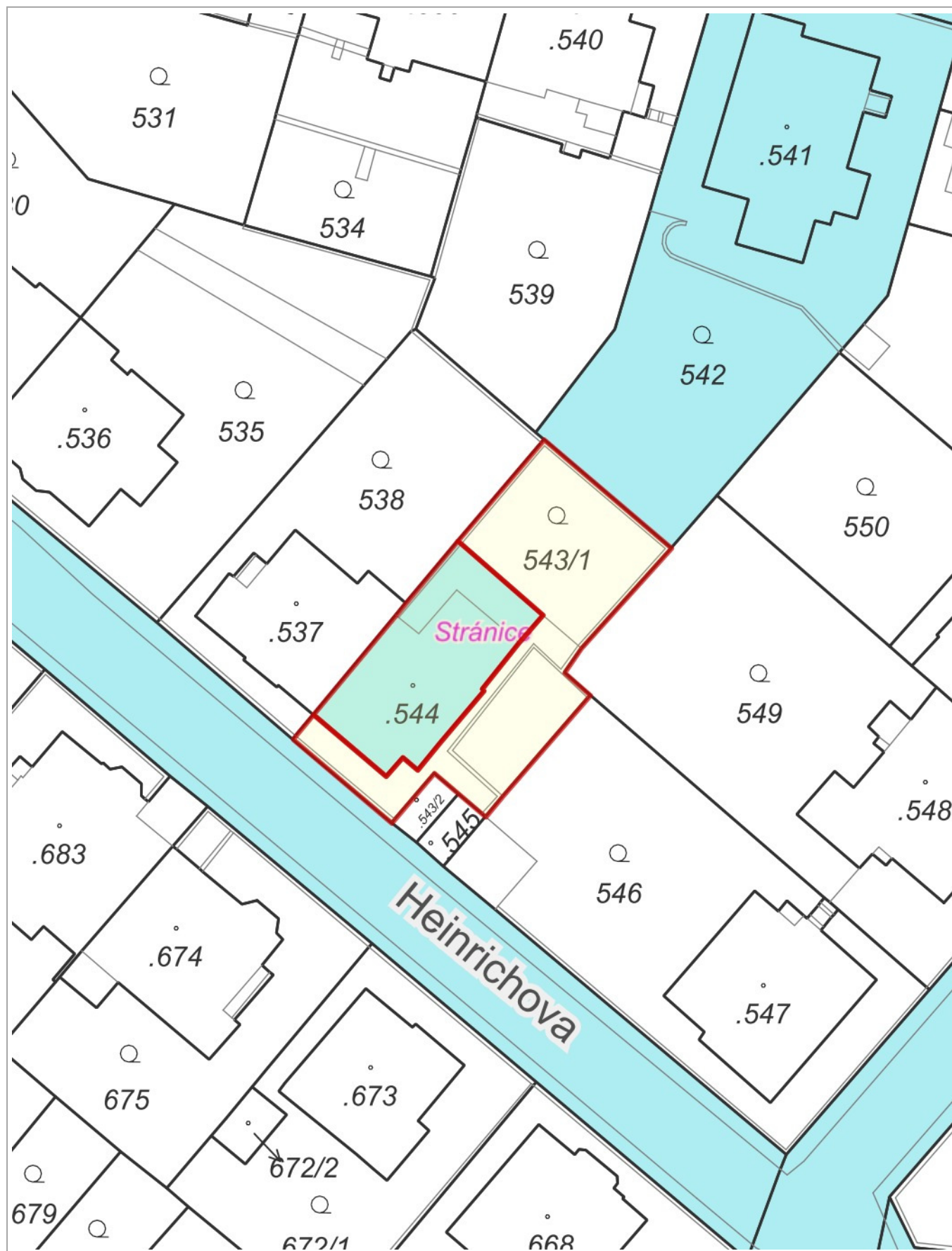
S majetkovou dispozicí dražba pozemků p.č. 543/1, 544 souhlasíme – pozemky nejsou v současné době dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

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

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

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

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



0 10 m 20 m

1 : 500

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 600

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

VŠECHNY KATEGORIE



Svěření části pozemku - kat. I.



Svěření celého pozemku - kat. I.



Svěření části pozemku - kat. II.



Svěření celého pozemku - kat. II.



Svěření části pozemku - kat. III.



Svěření celého pozemku - kat. III.

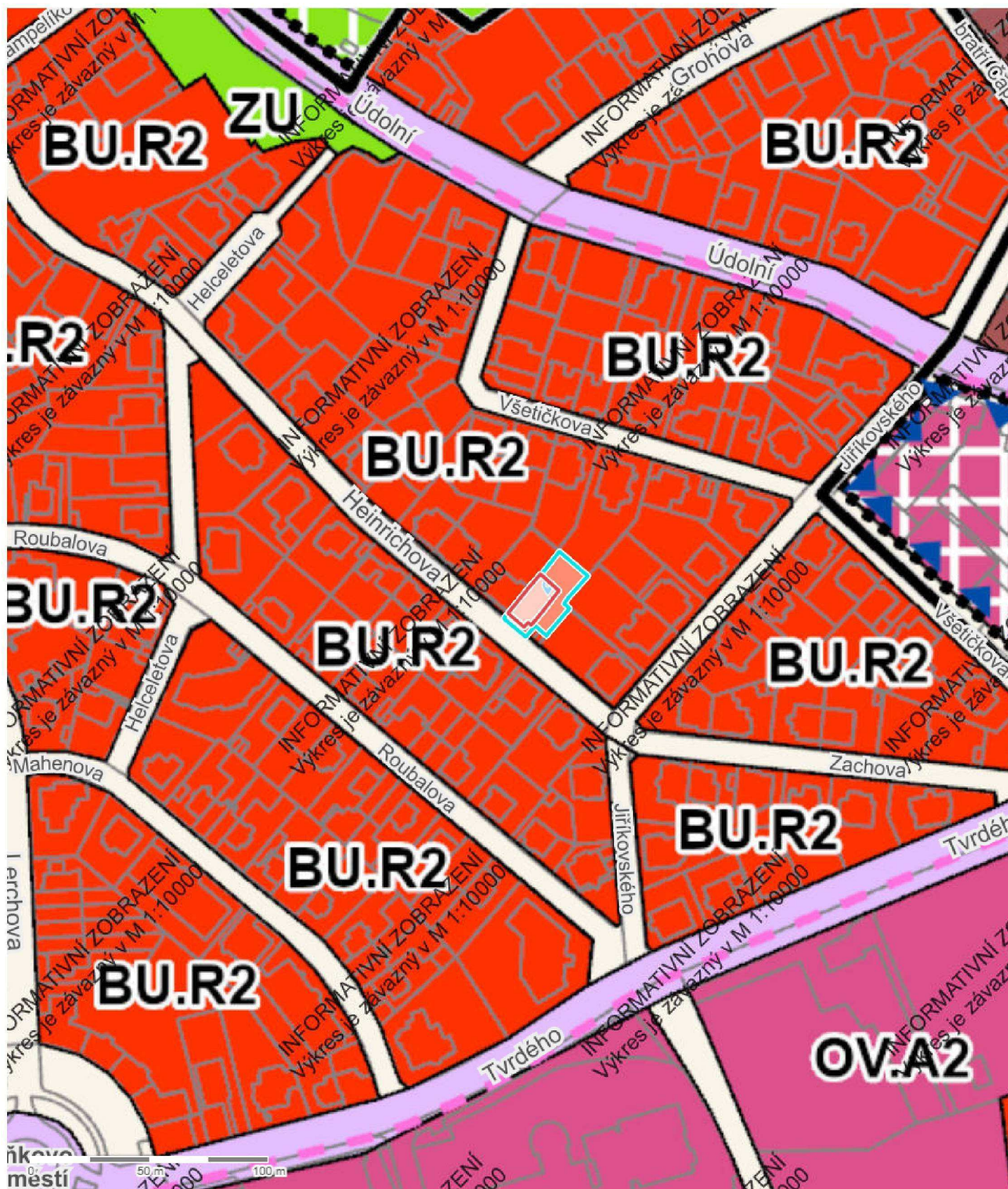


0 5 m 10 m

1 : 250

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 544, k.ú. Stránice



Parcela

Katastrální území	Stránice
Číslo parcely	.544
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	223 m ²
Výměra dle geometrie	223 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

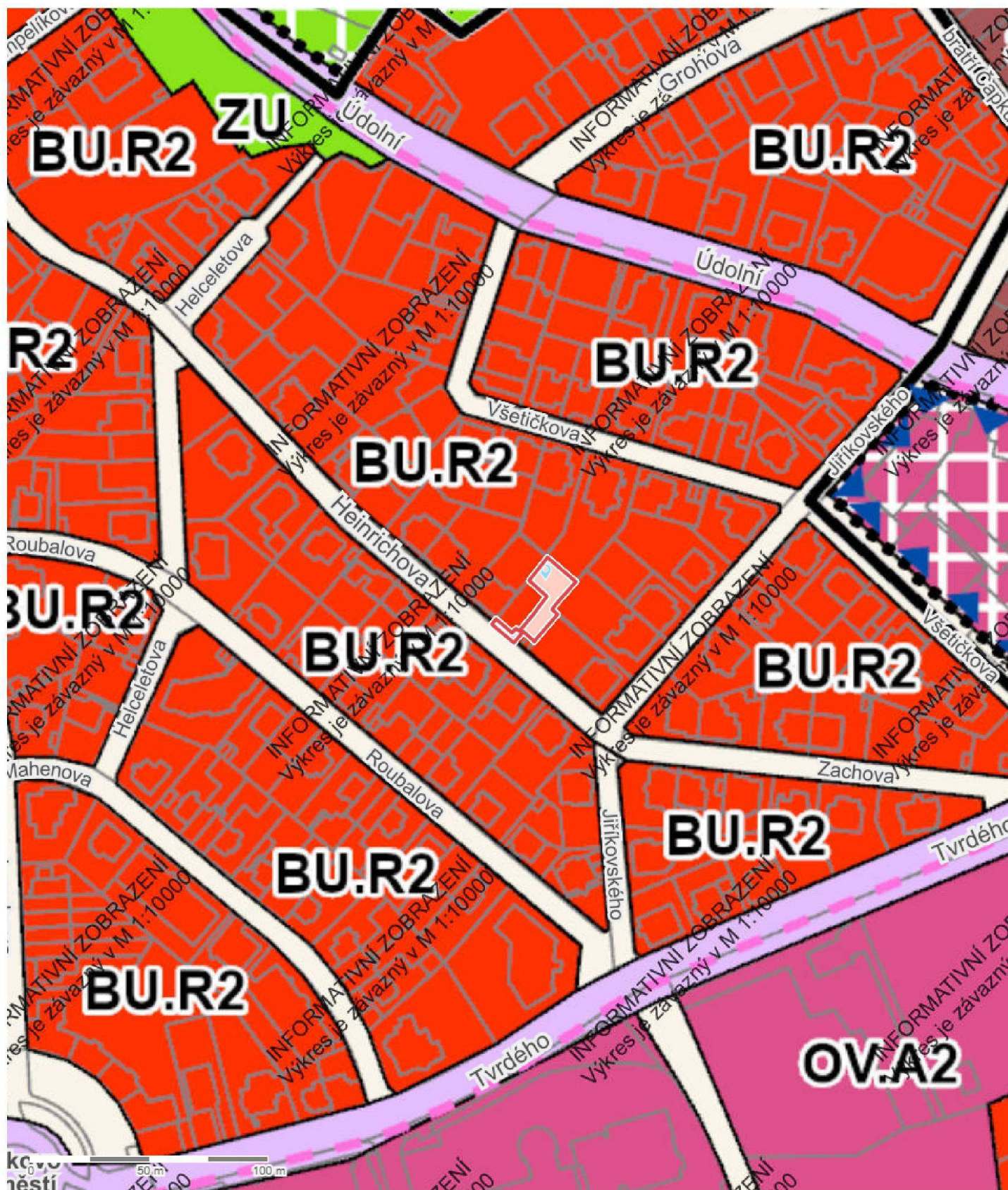
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	223 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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. 543/1, k.ú. Stránice



Parcela

Katastrální území	Stránice
Číslo parcely	543/1
List vlastnictví	1090
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	375 m ²
Výměra dle geometrie	375 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

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	366 m ² (98%)

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	10 m ² (3%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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	–

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



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



Zahrada za rodinným domem Heinrichova č.or. 4



Interiér rodinného domu Heinrichova č.or. 4





Vyjádření k žádosti o cenu předmětu dražby – pozemek p.č. 544 včetně stavby Heinrichova 192/4 a id. podíl 2/3 pozemku p.č. 543/1 vše v k.ú. Stránice

Zpracováno na žádost: Mgr. Irena Ráčková
Vypracováno dne: 13.10.2025

Vážená paní Ráčková,

na základě Vaší žádosti sdělujeme následující:

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 544 včetně stavby Heinrichova 192/4 a id. podíl 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše v k.ú. Stránice. Ocenění je požadováno pro stanovení vyvolávací ceny při opakované dražbě.

Obvyklá cena předmětných nemovitých věcí byla stanovena ve znaleckém posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024 ve výši 36 292 000 Kč. Dražba těchto nemovitostí konaná dne 8.1.2025 byla neúspěšná, neboť se do ní nepřihlásil žádný zájemce. Lze tedy předpokládat, že výše původní vyvolávací ceny byla příliš vysoká vzhledem k aktuálním tržním podmínkám a ke stavu prodávané stavby rodinného domu.

S ohledem na tuto skutečnost je vhodné snížit vyvolávací cenu o přibližně 25 %, tj. na částku 27 219 400 Kč, která by měla lépe reflektovat současnou poptávku po obdobných nemovitostech. Jelikož vycházíme z ceny ze ZP, která byla stanovena bez DPH, tak i tato cena je uvedena bez případně DPH.


Ing. Marek Pošmura
referent oceňování


Ing. Ivana Vidovicová
vedoucí oddělení realitní ekonomiky

Znalecký posudek

číslo položky 086831/2024



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

Objednávka č.: 9632400126

Datum: 22.11.2024

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

Obor, odvětví: Ekonomika, oceňování nemovitých věcí.

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Zima
znalec
Sloup 93, 679 13 Sloup v Moravském krasu
mobil: 606 660 985
e-mail: odhadce@tiscali.cz
IČO: 70463271

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně:

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

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

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

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Vypracování podkladu pro elektronickou aukci.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Zdroje dat a jejich popis

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

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

b) Předpisy a literatura

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

2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

3.2 Popis postupu při zpracování dat

a) Obvyklá cena

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

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Informace o pozemcích

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

c) Majetkoprávní vztahy

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

e) Celkový popis a situace

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

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

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



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



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



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



Zídka na hranici pozemku je za hranicí své životnosti.

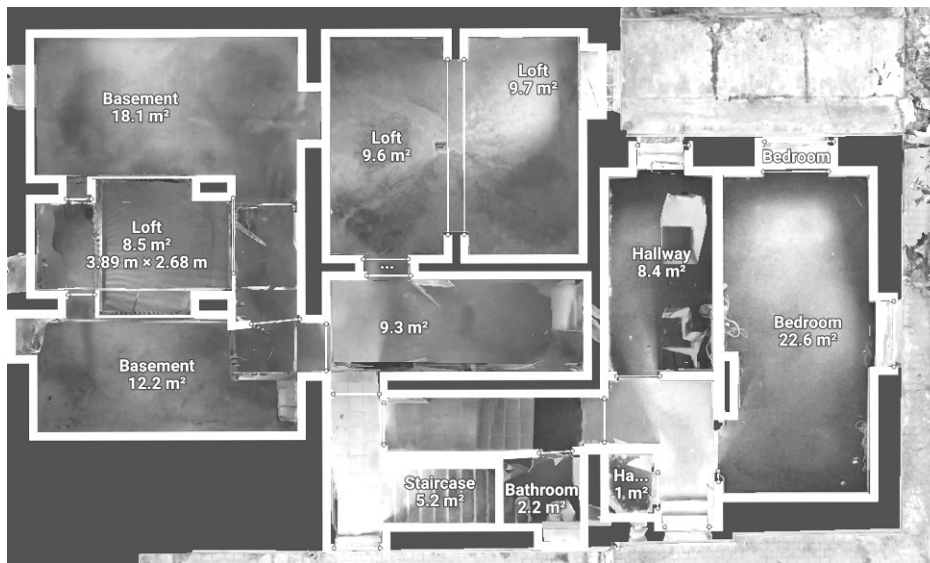
Půdní prostor je vyklizen, dostatečně zabezpečen proti holubům. Při prohlídce bylo zjištěno drobné nevýznamné zatékání, dřevěný krov je bez známek napadení dřevokaznými houbami. V současnosti je dům, vyjma kuchyňské linky bez hodnoty, kompletně vyklizen, není obydlen, není temperován a je odpojen od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

Zastavěná plocha obytné části rodinného domu

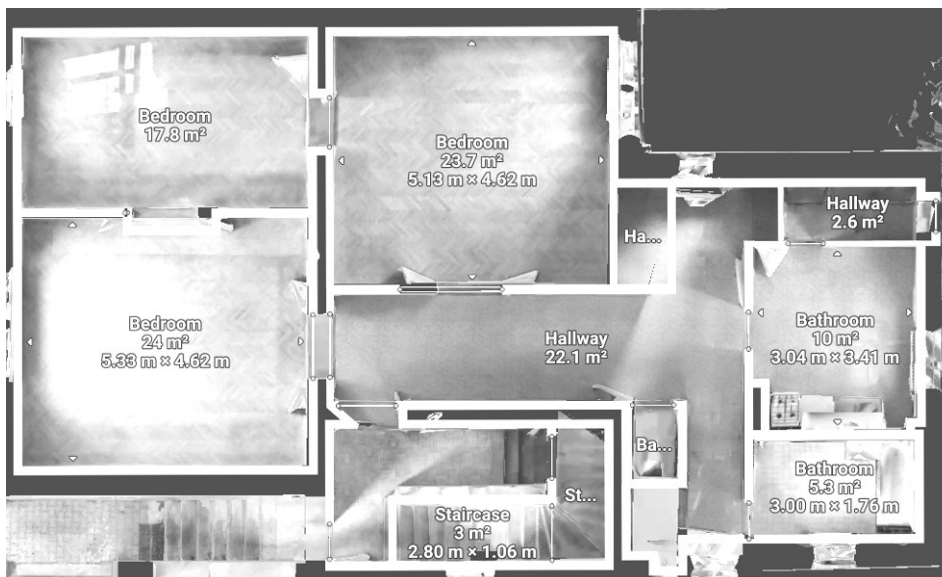
Délka [m]	Šířka [m]	Plocha [m ²]
9,00	12,23	110,07
10,46	5,73	59,94
		170,01

Dispoziční řešení je následující:

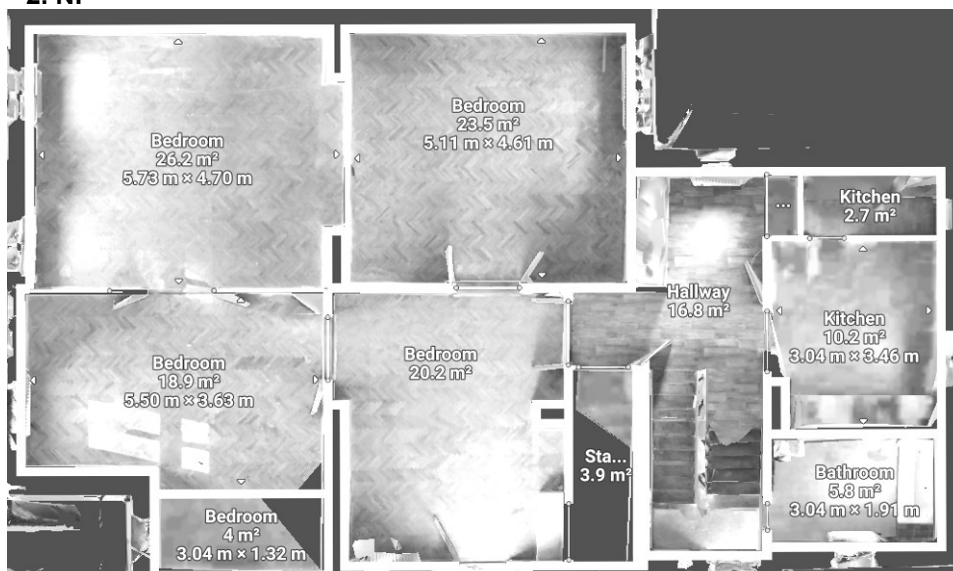
SUTERÉN



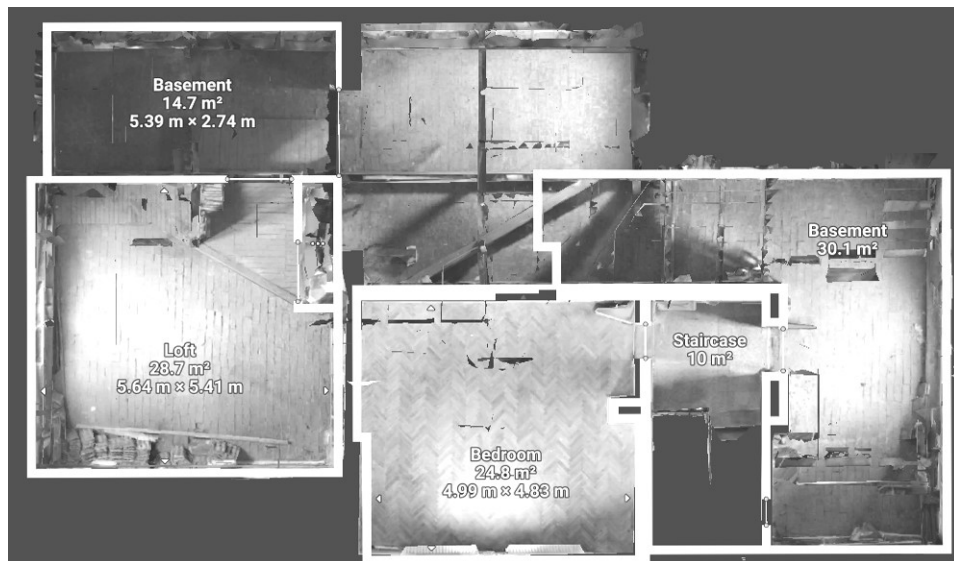
1. NP



2. NP



PODKROVÍ



4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

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

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.2 Výsledky analýzy dat

A. OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 544

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

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

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

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

b) Objektivizace na pramen ceny

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

c) Časová objektivizace

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

d) Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu

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

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

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

e) Výpočet základní upravené ceny ZCU

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

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

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

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

f) Výsledná obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 544, k.ú. Stránice	
ZCU [Kč/m ²]	21 817
S [m ²]	223
CP _p [Kč]	4 865 191

Kde:

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

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

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

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

*) Spoluvlastnický podíl id. 1/4

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

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

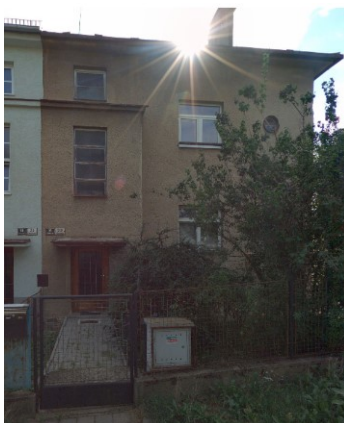
Vzorek č. 4 (V-8933/2024-702)**Zastavěná plocha RD: 99 m² (zaokrouhleno)****Zahrada a předzahrádka: 410 + (143 – 99) = 454 m²****Prodávající: Fyzická osoba, Kupující: Fyzická osoba**

Vzorek č. 5

(V-5464/2023-709)

**Zastavěná plocha RD: 117 m² (zaokrouhleno)****Zahrada: 484 m²****Prodávající:** Fyzická osoba, **Kupující:** Materna Family Office s.r.o.**Vzorek č. 6**

(V-16273/2023-709)

**Zastavěná plocha RD: 112 m² (zaokrouhleno)****Zahrada a předzahrádka: 630 + (125 – 112) = 643 m²****Prodávající:** Fyzická osoba, **Kupující:** Fyzická osoba**Oceňovaný rodinný dům č.p. 192****Zastavěná plocha RD: 223 m²****b) Objektivizace na pramen ceny**

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

c) Časová objektivizace

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

d) Simulovaná kupní cena pozemků (zastavěná plocha)

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

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

e) Simulovaná kupní cena pozemků (zahrada a předzahrádka)

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

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

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

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

e) Simulovaná kupní cena staveb rodinných domů

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

f) Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží

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

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

g) Jednotková simulovaná kupní cena staveb rodinných domů

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

h) Výpočet základní upravené ceny ZCU

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

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:

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

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

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

i) Výsledná obvyklá cena rodinného domu určená porovnávací metodou

Stavba RD č.p. 192 na pozemku p.č. 544, k.ú. Stránice	
ZCU [Kč/m ²]	58 765
ZP [m ²]	510
CRD _p [Kč]	29 970 150

Kde:

ZCU	základní cena upravená
ZP	zastavěná plocha rodinným domem
CRD _p	cena rodinného domu stanovená porovnávacím způsobem

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

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

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

Vzorek č. 7	
k.ú. Stránice	
parc.č.	výměra [m ²]
1143/4	103
	103

Vzorek č. 8	
k.ú. Město Brno	
parc.č.	výměra [m ²]*
686	211
	211

Vzorek č. 9	
k.ú. Staré Brno	
parc.č.	výměra [m ²]
281/8	477
	477

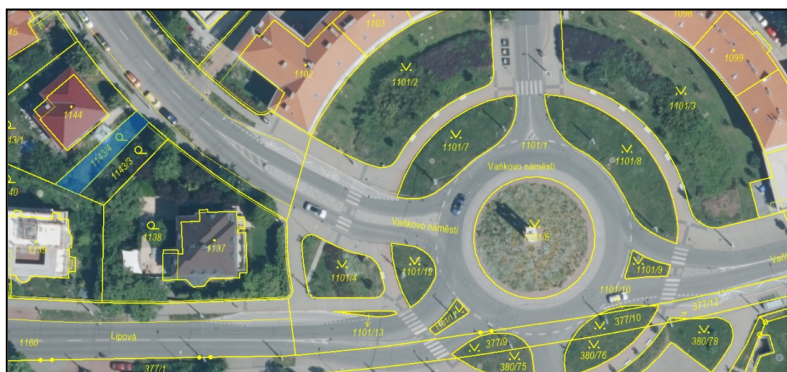
*) přepočtený podíl 1/2, zaokrouhleno.

Vzorek č. 10	
k.ú. Veveří	
parc.č.	výměra [m ²]
1064	190
	190

Vzorek č. 11	
k.ú. Žabovřesky	
parc.č.	výměra [m ²]
613/5	184
	184

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

Vzorek č. 7



Prodávající: Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 8



Prodávající: Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 9



Prodávající: Česká republika (SPÚ)

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 10

**Prodávající:** Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 11

**Prodávající:** Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

b) Objektivizace na pramen ceny

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

c) Posouzení odlehklých cenových údajů

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

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

Celkem průměr	2 852
Minimum	47
Maximum	6 650
Relace = maximum/minimum	141

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

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

Celkem průměr	4 527
Minimum	3 398
Maximum	6 650
Relace = maximum/minimum	2

Posouzení relace **vyhovuje** doporučenému rozpětí.

d) Výpočet základní upravené ceny ZCU

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

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

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

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

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

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

f) Obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 543/1, k.ú. Stránice	
ZCU [Kč/m ²]	5 828
S [m ²]	375
CP _P [Kč]	2 185 500
CP _{P 2/3} [Kč]	1 457 000

Kde:

ZCU	základní cena upravená
S	výměra oceňovaného pozemku
CP _P	cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem
CP _{P 2/3}	cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3

4.3 Interpretace výsledků analýzy

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

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

5. KONTROLA POSTUPŮ

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

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

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

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá cena:

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

6.2 Odpověď

Obvyklá cena

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

29 970 000,- Kč

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

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

4 865 000,- Kč

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

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

1 457 000,- Kč

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

Uvedené ceny jsou bez DPH.

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

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

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

b) Období platnosti ceny

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

c) Skutečnosti snižující jeho přesnost

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

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

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

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

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

V Sloupu dne 22.11.2024



[Redacted signature area]
Ing. Jiří Zima

Přílohy

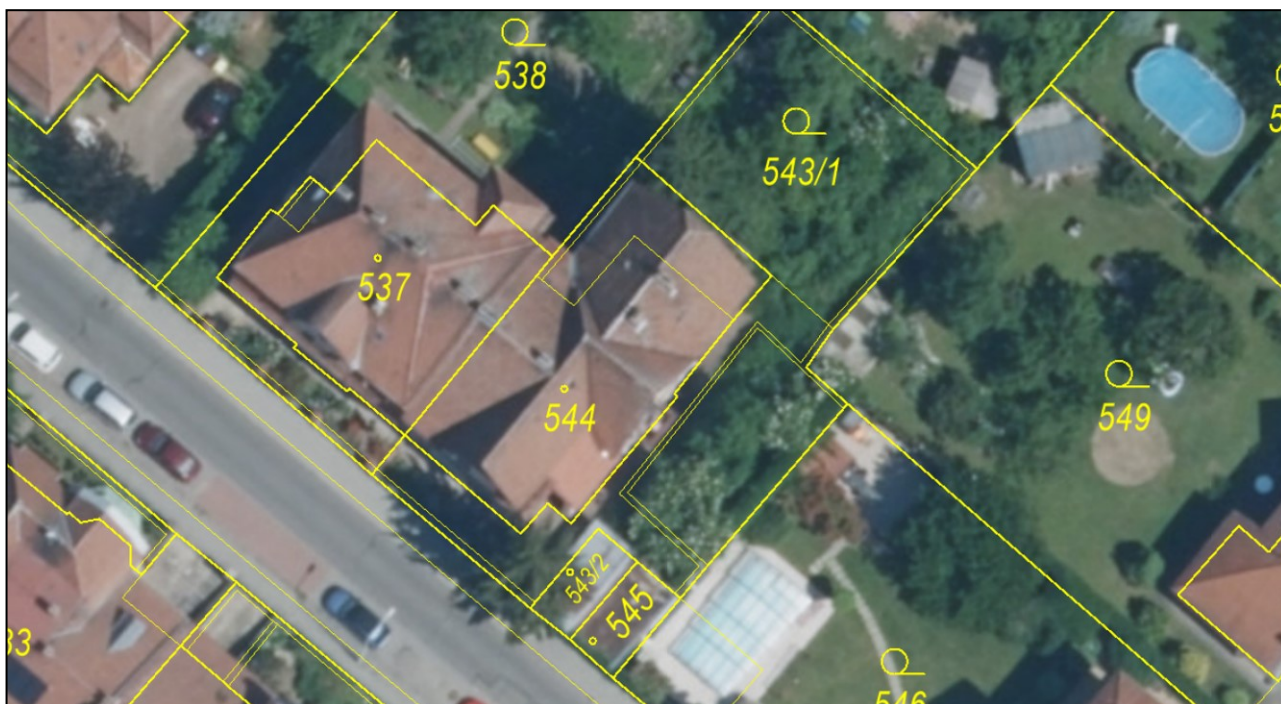
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Snímek katastrální mapy

Příloha 2 – LV č. 1090

Příloha 3 – LV č. 10001

Příloha č. 1



Příloha č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Výhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti

Pozemky

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

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

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

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

Z-627/2003-702

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
543/1	20810	375

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

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.10.2024 12:41:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

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

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

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

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

V-21154/2012-702

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.10.2024 12:41:53

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

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