

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 20.6.2023

## 94. Návrh prodeje pozemků p.č. 1472 a p.č. 1471, vše v k.ú. Stránice

### Anotace

Podání ve věci prodeje pozemků p.č. 1472 (zastavěná plocha a nádvoří, stavba bydlení č.p. 417) o výměře 169 m<sup>2</sup> a p.č. 1471 (zahrada) o výměře 481 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku včetně zázemí, přístupu a užívání zahrady funkčně propojené s rodinným domem navrhovatelů. ZP č. 1188-08/2023 je v papírové podobě k dispozici u předkladatele a elektronicky je k nahlédnutí v informačních dokumentech.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej

- pozemku p.č. 1471 zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 1472 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m<sup>2</sup>,

vše v k.ú. Stránice

do podílového spoluvlastnictví [REDAKCE] (ideální podíl ½) a [REDAKCE] [REDAKCE] (ideální podíl ½) za dohodnutou kupní cenu ve výši 8.252.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu č...tohoto zápisu.

### Stanoviska

R9/030. Rada města Brna dne 3. 5. 2023 návrh projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.  
Schváleno jednomyslně 10 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]  
vedoucí odboru - Majetkový odbor

13.6.2023 v 08:23

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - 3. úsek

9.6.2023 v 12:07

**Obsah materiálu**

|  |         |
|--|---------|
| Návrh usnesení   | 1 - 2   |
| Obsah materiálu  | 3 - 3   |
| Důvodová zpráva  | 4 - 6   |
| Příloha (majetková mapa (17).pdf)  | 7 - 7   |
| Příloha (ortofoto (20).pdf)  | 8 - 8   |
| Příloha (ÚPmB (10).pdf)  | 9 - 9   |
| Příloha (návrh ÚPmB (7).pdf)   | 10 - 10 |
| Příloha (Fotodokumentace (2).pdf)  | 11 - 15 |
| Příloha k usnesení (Kupní smlouva [redacted] dsouhlasené TSB, a.s.,.pdf) | 16 - 19 |
| Příloha k usnesení (GP (11).pdf)   | 20 - 21 |
| Informační dokument (ZP č. 1188-08-2023.pdf)                             | 22 - 52 |

### Důvodová zpráva

Majetkový odbor MMB předkládá Zastupitelstvu města Brna podání [redacted] a [redacted] ve věci prodeje pozemků p.č. 1472 (*zastavěná plocha a nádvoří, stavba bydlení č.p. 417*) o výměře 169 m<sup>2</sup> a p.č. 1471 (*zahrada*) o výměře 481 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku včetně zázemí, přístupu a užívání zahrady funkčně propojené s rodinným domem. Dotčená stavba na ulici Rezkova [redacted] Brno je ve spoluvlastnictví navrhovatelů dle LV č. 162.

### Předmět dispozice

pozemek p.č. 1471 k.ú. Stránice, zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 1472 k.ú. Stránice, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 169 m<sup>2</sup>

### Majetkové poměry

Pozemky jsou zapsány na LV č. 10001 dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. Majetkové poměry včetně restitučních nároků byly prověřeny.

### Správce pozemků

Pozemky p.č. 1472 a p.č. 1471 k.ú. Stránice jsou ve správě OSM MMB. Dle sdělení správce jsou předmětné pozemky užívány na základě nájemní smlouvy NS 6200-2-017a nájemné je hrazeno řádně a včas.

### Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno v blízkosti pozemků p.č. 1472 (*zastavěná plocha a nádvoří, bydlení č.p. 417*) a p.č. 1471 (*zahrada*) v k.ú. Stránice, a to na základě návrhu [redacted] a [redacted] ve věci prodeje uvedených pozemků za účelem sjednocení vlastnictví.

Na předmětném pozemku p.č. 1472 k.ú. Stránice je umístěna stavba pro bydlení, a to na ulici Rezkova [redacted] Brno ve vlastnictví navrhovatelů dle LV č. [redacted] oplocené zázemí kolem předmětné stavby tvořené udržovanou předzahrádkou a navazující zaplacenou a zatravněnou zahradou se vzrostlými stromy na pozemku p.č. 1471 k.ú. Stránice. Vstup k předmětné stavbě je z komunikačních ploch z ulice Rezkova vstupní brankou a dále z boční strany z rovnoběžné vydlážděné komunikace vstupní brankou, kde se jedná pravděpodobně o oficiální vstup, vzhledem k umístění, a označení zvonků.

### Ocenění dle ZP č. 1188-08/2023:

Na doporučení R9/013. Rady města Brna dne 4. 1. 2023 bylo zadáno zpracování znaleckého posudku na ocenění obou pozemků. *Následuje ocenění dle ZP č. 1188-08/2023 ze dne 2. 3. 2023:*



| Označení                                    | Pozemek p.č. | Výměra dotčené části [m <sup>2</sup> ] | Typ plochy, dle kterého je provedeno ocenění | Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Obvyklá cena příslušné části [Kč] |
|---|--------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| A   | 1471         | 314                                    | Bydlení čisté – zahrada                      | 12 000                               | 3 768 000                         |
| B   | 1472, 1471   | 336                                    | Bydlení čisté – zastavěná plocha             | 13 425                               | 4 510 800                         |
| Celkem                                      |              |  |  |                                      | 8 278 800                         |
| Celkem po zaokrouhlení, včetně případné DPH |              |  |  |                                      | 8 250 000                         |

🚩 **Oba spoluvlastníci vyslovili s cenou dle ZP č. 1188-08/2023 SOUHLAS.**

ZP č. 1188-08/2023 je k dispozici v papírové podobě u předkladatele a elektronicky je vložen v informačních dokumentech.



## Historie projednání:

### • 81. Komise majetková Rady města Brna dne 9. 6. 2022 doporučuje Radě města Brna

#### souhlasit se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 1471, zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 1472, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 169 m<sup>2</sup>,

vše v k.ú. Stránice

### doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

#### schválit prodej

- pozemku p.č. 1471, zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 1472, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 169 m<sup>2</sup>,

vše v k.ú. Stránice

do podílového spoluvlastnictví [redacted] (ideální podíl 1/2) a [redacted] (ideální podíl 1/2) za dohodnutou kupní cenu ve výši 5.527.000 Kč (tj. 8.500 Kč/m<sup>2</sup>) a za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.

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

**Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.**

**Usnesení bylo přijato.**

| Bc. Doležal | Ing. Vašina | Ing. Pokorný | Ing. Trllo | p. Šafařík | Mgr. Haluza | Mgr. Nevrla | Ing. Boleslav | Mgr. Leder | p. Janíček | Ing. Havelka |
|-------------|-------------|--------------|------------|------------|-------------|-------------|---------------|------------|------------|--------------|
| omluven     | pro         | omluven      | nepřítomen | omluven    | pro         | omluven     | pro           | pro        | pro        | pro          |

Po Komisi majetkové RMB byl zadán požadavek na zpracování GP pro vyznačení služebnosti pro Technické sítě Brno a řešení podmínky služebnosti ze strany TSB, a.s.

- Následně byl záměr a návrh předložen na R9/013. Radě města Brna dne 4. 1. 2023 pod bodem č. 23. Bod byl stažen z programu v rámci projednávání programu schůze. R9/013. Rada města Brna a byl vznesen požadavek na zpracování znaleckého posudku.

- R9/030. Rada města Brna dne 3. 5. 2023

#### 1. souhlasí

se záměrem prodeje

- pozemku p. č. 1471 zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 1472 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Stránice,

#### 2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

#### schválit prodej

- pozemku p. č. 1471 zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 1472 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Stránice

do podílového spoluvlastnictví [redacted] (ideální podíl 1/2) a [redacted] (ideální podíl 1/2) za dohodnutou kupní cenu ve výši 8.252.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.

**Schváleno jednomyslně 10 členy.**

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

## Stanoviska

**OÚPR MMB** – dle sdělení jsou pozemky p.č. 1472 a p.č. 1471 k.ú. Stránice požadované k prodeji dle Územního plánu města Brna stavební funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plocha bydlení čistého BC a nejsou z územního hlediska dotčeny zájmem statutárního města Brna.

**Závěrem OÚPR MMB sděluje, že z územně plánovacího hlediska nemá námítky k prodeji pozemků p.č. 1472 a p.č. 1471, k.ú. Stránice Brno.**

**Dle připravovaného ÚPmB jsou pozemky zařazeny rovněž do stabilizované plochy bydlení.**

**MČ Brno-střed** – na základě sdělení RMČ BS se na 123. schůzi usnesla, že nemá námitek k návrhu na případnou dispozici s pozemky p.č. 1471 o vým. 481 m<sup>2</sup> a p.č. 1472 o vým. 169 m<sup>2</sup>, k.ú. Stránice, [REDAKCE] a p. [REDAKCE] za účelem zajištění přístupu k RD a vyu

**OSM MMB** – na základě vyjádření ve věci připravovaného prodeje p.č. 1472 a p.č. 1471 v k.ú. Stránice sděluje, že předmětné pozemky jsou užívány žadateli o prodej a jedná se o rodinný dům ve vlastnictví navrhovatelů a zahradu u domu. Aktuálně mají žadatelé uzavřenou na užívání NS 6200-2-017 a nájemné vyplývající z NS ve výši 2.336, - Kč je hrazeno řádně a včas.

**Závěrem správce sděluje, že k záměru prodeje pozemků p.č. 1472 a p.č. 1471 v k.ú. Stránice nemá z hlediska správy námítky.**

**Brněnské vodárny a kanalizace a.s.** – dle vyjádření společnost sděluje, že s prodejem pozemků p.č. 1472 a p.č. 1471 vše k.ú. Stránice za účelem sjednocení vlastnictví vzhledem k umístění stavbě, jejímu přístupu a funkčně propojené zahradě souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejich provozování.

Společnost zároveň upozorňuje, že pozemek p.č. 1472 v k.ú. Stránice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06009/97, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací a.s. (viz příložená situace). Dále se na pozemku nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.

**Technické sítě Brno a.s.** – dle vyjádření k prodeji pozemků p.č. 1471 a p.č. 1472 k.ú. Stránice, ul. Rezkova 14 sděluje společnost následující:

**S majetkovou dispozicí prodej pozemku p.č. 1472 souhlasíme bez připomínek – pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.**

**Dle podkladů z GIS je pozemek p.č. 1471 dotčen zařízením veřejného osvětlení. Po vyhotovení geometrického plánu se zákresem našich sítí (s ochranným pásmem 1m od osy kabelu na každou stranu) lze naše vyjádření upřesnit.**

**V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, požadujeme spolu se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti. Přesnou polohu a rozsah služebnosti určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud se nebude břemenit celý pozemek).**

**Případně navrhuje, pokud je to možné, oddělit část pozemku dotčeného zařízením VO.**

**EG. D, a.s.** – dle sdělení se v zájmovém území uvedené stavby nachází podzemní vedení NN.

**Společnost dále poukazuje na skutečnosti, že ke stavbě činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích. Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.**

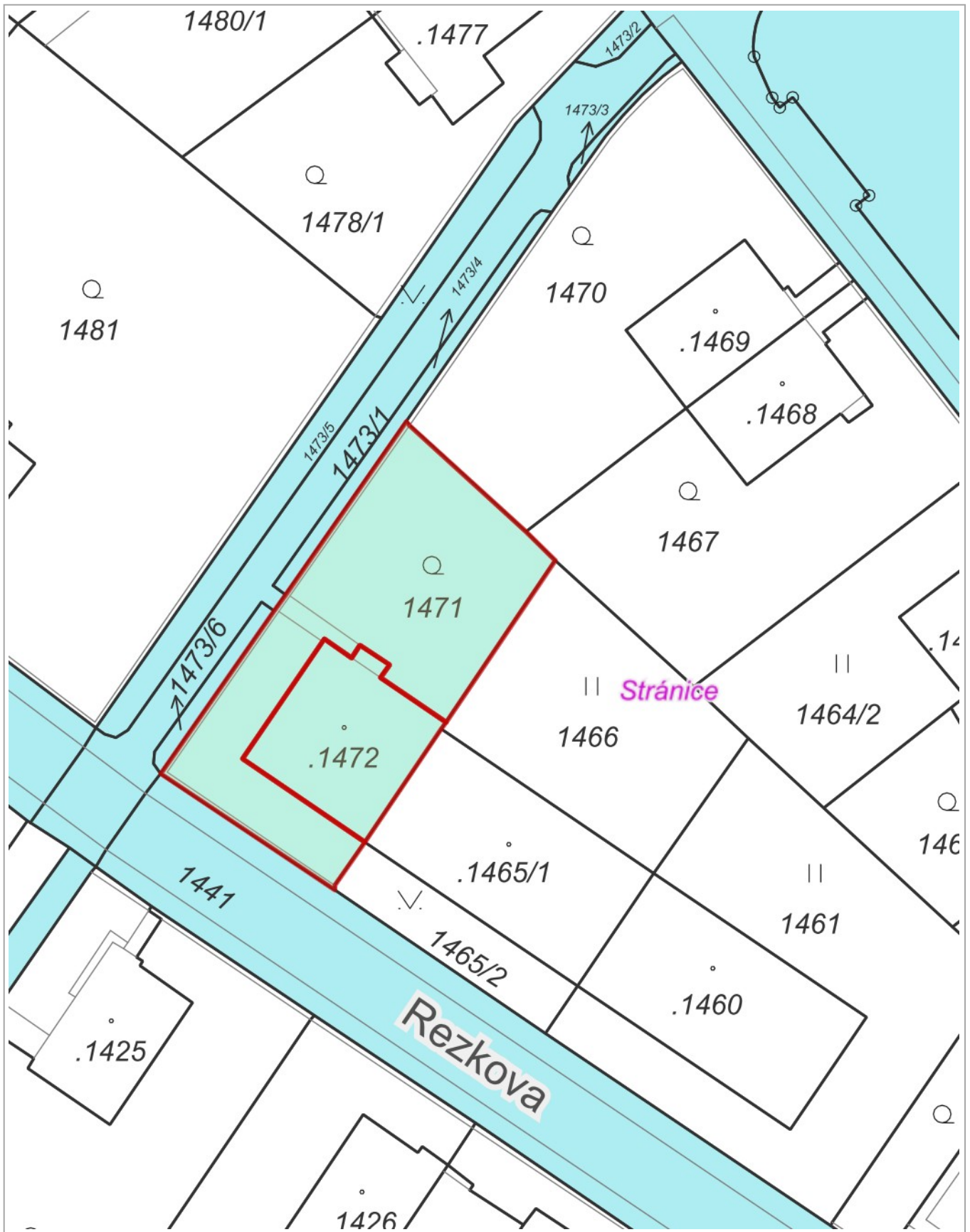
**GasNet s.r.o.** (provozovatel) zastoupen GasNet Služby, s.r.o., s.r.o. – dle stanoviska, se v zájmovém území vyznačeném v příloze stanoviska nebo v jeho blízkosti nachází provozovaná PZ ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o.

**Společnost dále upozorňuje, že v zájmovém území se mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet s.r.o. k provozování.**

**Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.**

**CETIN a.s.** – dle vyjádření v označeném zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

**Stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.**



10 m

1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

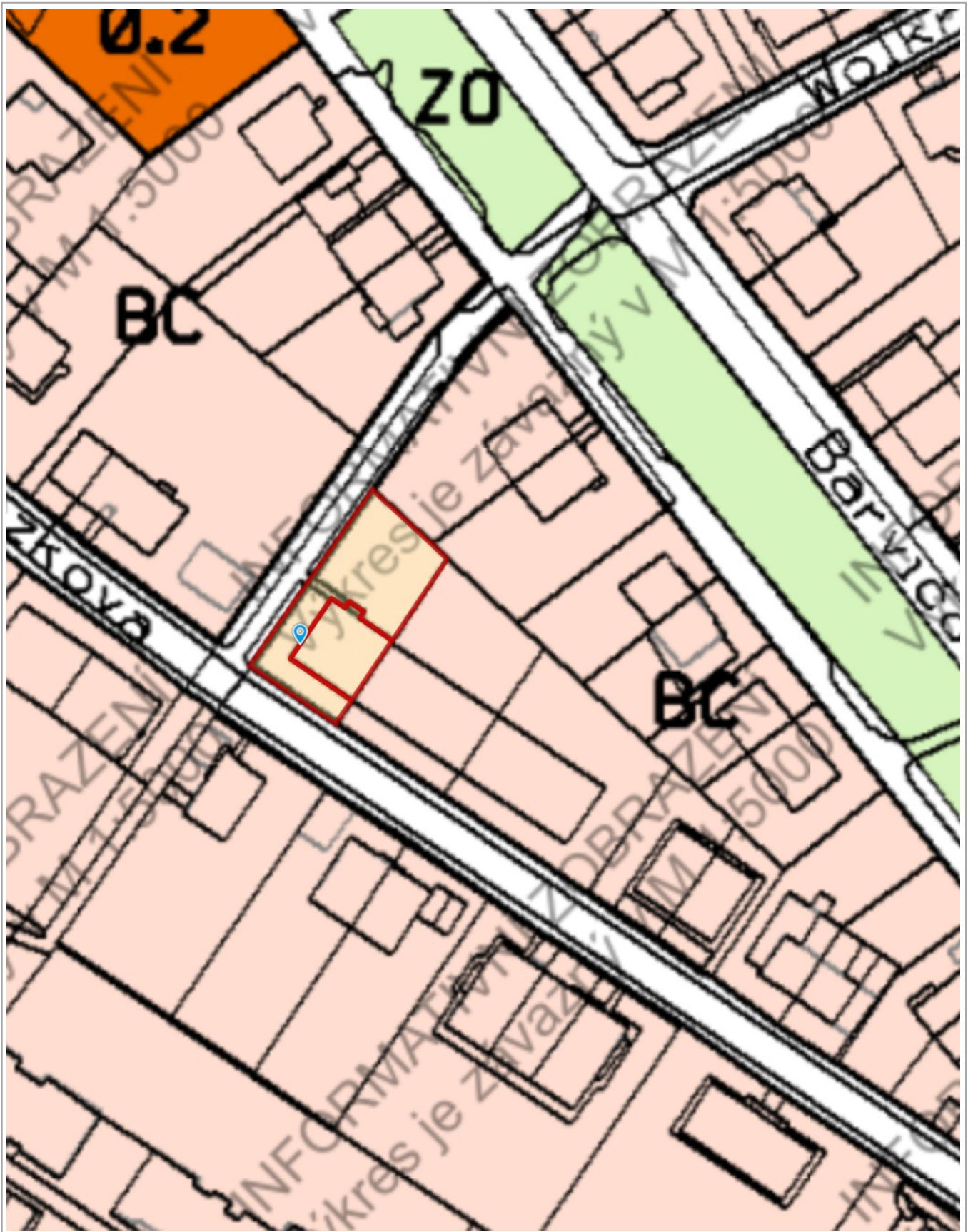




10 m

1 : 472



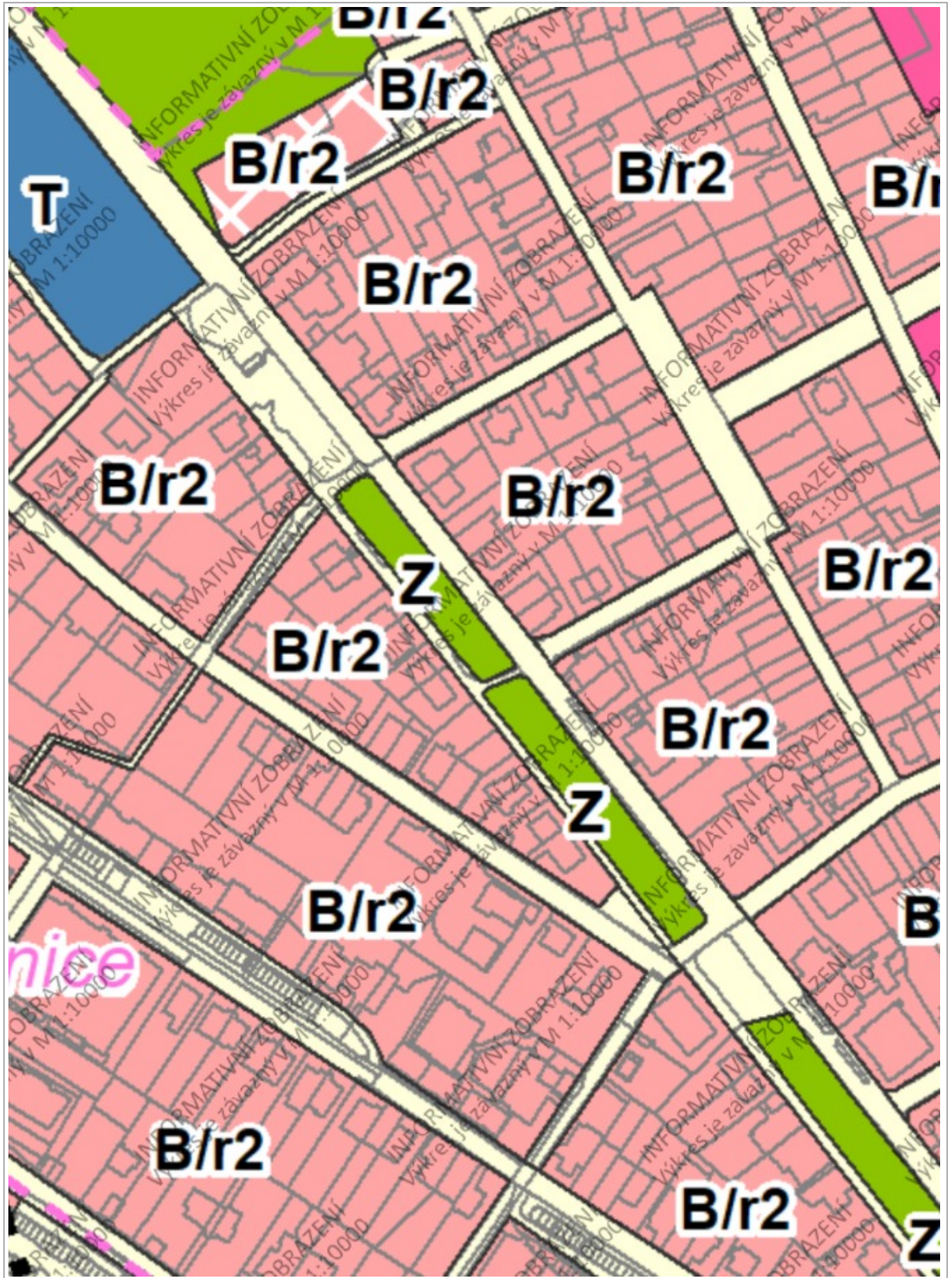


20 m

1 : 944



# Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251



RD REZKOVA 14 BRNO (VSTUP Z PŘEDNÍ ČÁSTI)



1.





6.



BOČNI VSTUP , ZABRADA ZAPLOČENA ZA RD P.Č. 1471 k.v.  
STRANICE



7.









9.



Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
č. účtu: 111 158 222/0800  
VS: ...  
(dále také jako „prodávající“)

a

trvale bydlištěm [redacted]

a

trvale bydlištěm [redacted]  
(dále také jako „kupující“ nebo „povinní ze služebnosti“)

a

Technické sítě Brno, akciová společnost  
IČO: 25512285  
se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno  
zastoupené generálním ředitelem Ing. Pavlem Roučkem, MBA, LL.M. [redacted]  
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500  
(dále také jako „oprávněný ze služebnosti“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti

#### Čl. I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemků:

- p.č. 1471 zahrada o výměře 481 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1472 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m<sup>2</sup>,
- vše v k.ú. Stránice (dále také jako „Předmět koupě“).

1.2. Předmět koupě je zapsán jako vlastnictví prodávajícího v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město.

#### Čl. II.

2.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující vlastnické právo k Předmětu koupě a kupující výše specifikovaný Předmět koupě touto smlouvou z vlastnictví prodávajícího přijímají do svého podílového spoluvlastnictví tak, že kupující [redacted] nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 k Předmětu koupě a kupující [redacted] nabývá spoluvlastnický podíl

o velikosti id. ½ k Předmětu koupě a zavazují se za něj zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu celkem ve výši 8.252.000 Kč (slovy: osm milionů dvě stě padesát dva tisíc korun českých).

2.2. Kupující zaplatili prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 8.252.000 Kč (slovy: osm milionů dvě stě padesát dva tisíc korun českých) před podpisem této smlouvy na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

2.3. Prodej Předmětu koupě je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2.4. Kupující předloží prodávajícímu podepsanou smlouvu do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy.

### Čl. III.

3.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že Předmět koupě není zatížen dluhy, zástavním právem, věcným břemenem či dalšími jinými právy, jež se zapisují do katastru nemovitostí, není ohledně něho veden výkon rozhodnutí či exekuce.

3.2. Kupující prohlašují, že je jim ke dni podpisu smlouvy znám skutečný stav Předmětu koupě, a že ho v tomto stavu bez výhrad nabývají do podílového spoluvlastnictví.

### Čl. IV. Služebnost

4.1. Povinní ze služebnosti touto smlouvou zřizují oprávněnému ze služebnosti, jako vlastníkově zařízení veřejného osvětlení (dále také jako „VO“) služebnost k části pozemku p.č. 1471 v k.ú. Stránice v rozsahu dle geometrického plánu č. 937-176/2022 (dále také jako „služebný pozemek“), spočívající v tom, že povinní ze služebnosti jsou povinni strpět následující omezení:

a. povinní ze služebnosti strpí na služebném pozemku umístění zařízení VO,

b. povinní ze služebnosti umožní oprávněnému ze služebnosti správu zařízení VO, která spočívá v tom, že povinní ze služebnosti umožní oprávněnému ze služebnosti přístup ke služebnému pozemku za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav vč. stavebních za účelem modernizace nebo zlepšení výkonosti VO.

4.2. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinní ze služebnosti jsou povinni toto právo strpět.

4.3. Další ujednání:

- Případné škody na služebném pozemku způsobené pracemi na zařízení VO opraví oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.
- Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Povinní ze služebnosti smí jen s písemným souhlasem oprávněného ze služebnosti v ochranném pásmu:
  - zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
  - provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu,
  - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.
- Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
- Opravy a údržbu zařízení VO bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady.
- Povinní ze služebnosti se musí zdržet všeho, čím by narušovali výkon práv odpovídajících služebnosti.

- Právo služebnosti zřizované touto smlouvou přechází s vlastnictvím služebného pozemku na nabyvatele.
- Právo služebnosti se zřizuje na dobu neurčitou a bezplatně.
- Přesná poloha, rozsah služebnosti, je vyjádřena v geometrickém plánu č. 937-176/2022, který je nedílnou součástí této smlouvy.

#### Čl. V.

5.1. Kupující nabývají vlastnické právo k Předmětu koupě vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že protokolární převzetí Předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí Předmětu koupě se považuje den právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází nebezpečí škody na Předmětu koupě na kupující.

5.3. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu Předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

#### Čl. VI.

6.1. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené, nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené smlouvy – v tomto případě se původní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.

6.2. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.

6.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

6.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy bude podepsána všemi smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle předchozího odstavce.

6.5. Kupující berou na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

6.6. Kupující potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).

6.7. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

6.8. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva a práva služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající.

## VII.

7.1. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.

7.2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy kupujících úředně ověřeny.

### Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr obce prodat Předmět koupě byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej Předmětu koupě za podmínek této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti byl schválen na Z9/... zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne ...2023, bod č. ....

V Brně dne:

V Brně dne:

-----  
za statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka

-----  
[Redacted Signature]

V Brně dne:

V Brně dne:

-----  
za Technické sítě Brno, akciová společnost  
[Redacted Signature]  
generální ředitel


-----  
[Redacted Signature]

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav                |                |                      | Nový stav              |                               |                |    |                |                |                |                |                     |  |  |       |                         |             |
|-------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|--|--|-------|-------------------------|-------------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |                      | Druh pozemku           | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |    | Druh pozemku   | Typ stavby     | Způsob využití | Způsob využití | Způsob určení výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů |  |       |                         |             |
|                               | ha             | m <sup>2</sup>       |                        |                               | Způsob využití | ha | m <sup>2</sup> | Způsob využití |                |                |                     | Způsob využití                               | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí |       | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu |
|                               |                | katastru nemovitostí | dřívější poz. evidence |                               |                |    |                |                |                |                |                     | ha   | m <sup>2</sup>   |       |                         |             |
| Věcné břemeno<br>1471         |                |                      |                        |                               |                |    |                |                |                |                |                     | 1471   |  | 10001 |                         |             |

Oprávněný: dle listiny

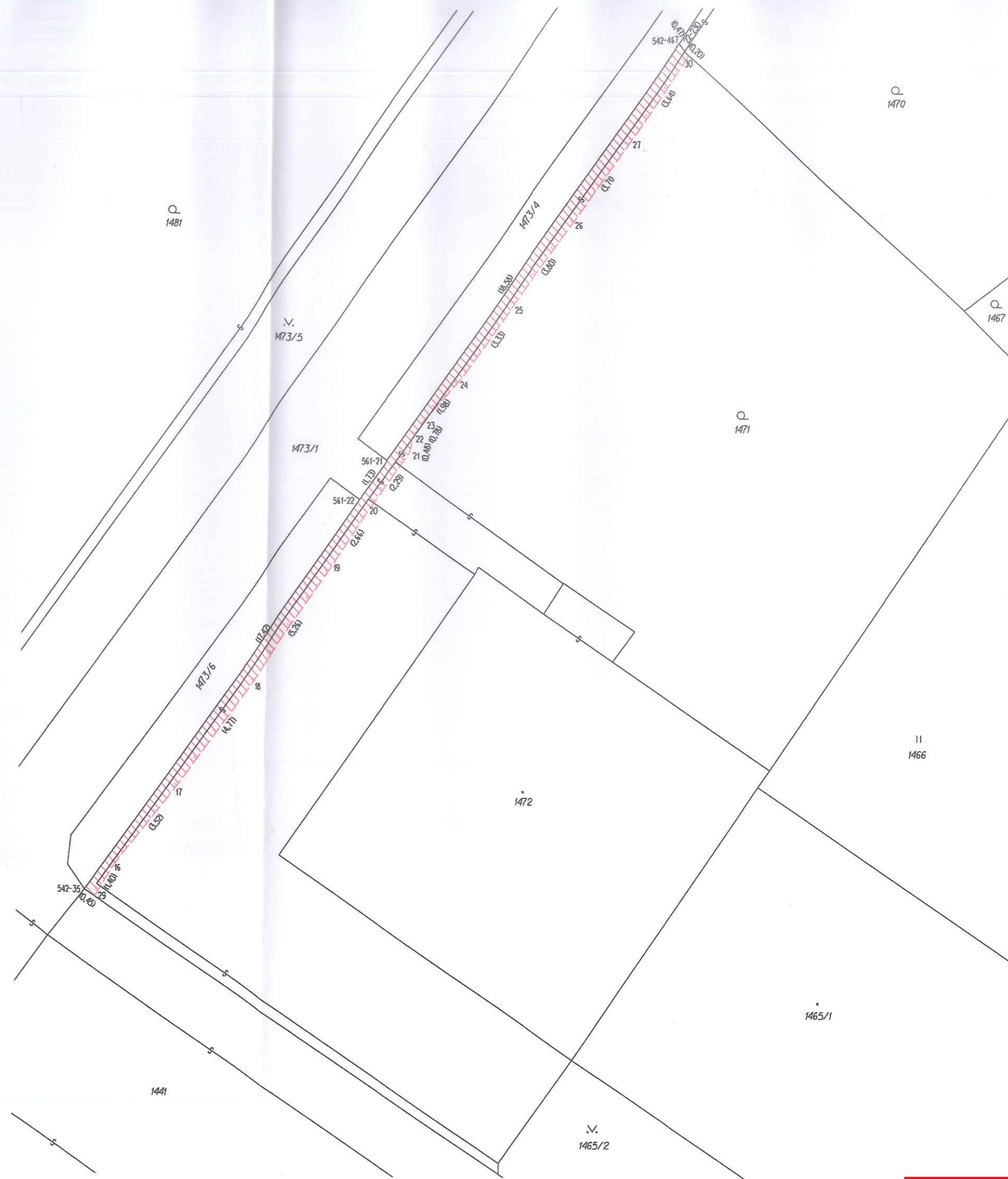
Druh věcného břemene: dle listiny

|   |  |   |
|---|--|---|
| <h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN<br/>pro</h2> <p style="margin: 0;">vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku</p>                             | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:  | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:  |
|   | Jméno, příjmení: <span style="float: right;">Ing. Zbyněk Červinka</span>   | Jméno, příjmení: <span style="float: right;">Ing. Zbyněk Červinka</span>                                      |
|   | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <span style="float: right;">1696/1997</span>                | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <span style="float: right;">1696/1997</span> |
|   | Dne: 11.8.2022 <span style="float: right;">Číslo: 321/2022</span>  | Dne: 18.8.2022 <span style="float: right;">Číslo: 333/2022</span>   |
| Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.   | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.              |   |
| Vyhotovitel: <b>MapKart s.r.o.</b><br>Souhrady 4, 625 00 Brno<br>IČO: 25572822  | Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  |   |
| Číslo plánu: 937-176/2022   | Ing. Bc. Vladimír Konvalina<br>KÚ pro Jihomoravský kraj<br>KP Brno-město<br>PGP-1557/2022-702<br>2022.08.17 10:03:16 +02'00' |   |
| Okres: Brno – město   |  |   |
| Obec: Brno  |  |   |
| Kat. území: Stránice  |  |   |
| Mapový list: DKM (Tišnov 0-9/44)  | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  |   |
| Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: |   |   |



### Seznam souřadnic (S-JTSK)

| Číslo bodu | Souřadnice pro zápis do KN |            |             | Poznámka  |
|------------|----------------------------|------------|-------------|-----------|
|            | Y                          | X          | Kód kvality |           |
| 22-230     | 600421,87                  | 1159943,63 | 6           |           |
| 542-35     | 600443,70                  | 1159974,22 | 3           | roh zídky |
| 542-467    | 600422,15                  | 1159943,25 | 3           |           |
| 561-21     | 600432,76                  | 1159958,50 | 3           | roh zídky |
| 561-22     | 600433,75                  | 1159959,92 | 3           |           |
| 16         | 600442,62                  | 1159973,26 | 3           |           |
| 17         | 600440,47                  | 1159970,47 | 3           |           |
| 18         | 600437,69                  | 1159966,60 | 3           |           |
| 19         | 600434,71                  | 1159962,26 | 3           |           |
| 20         | 600433,24                  | 1159960,04 | 3           |           |
| 21         | 600431,93                  | 1159958,16 | 3           |           |
| 22         | 600431,85                  | 1159957,69 | 3           |           |
| 23         | 600431,44                  | 1159957,03 | 3           |           |
| 24         | 600430,13                  | 1159955,54 | 3           |           |
| 25         | 600428,19                  | 1159952,83 | 3           |           |
| 26         | 600425,97                  | 1159949,75 | 3           |           |
| 27         | 600423,86                  | 1159946,70 | 3           |           |
| 29         | 600443,33                  | 1159974,47 | 3           |           |
| 30         | 600421,79                  | 1159943,70 | 6           |           |





o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 1471 a pozemku parc.č. 1472, v katastrálním území Stránice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

**Znalec:**

Ing. Tomáš Janas  
[redacted] 644 00 Brno  
tel.: 511 156 347

**Obor, odvětví, specializace:**

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

**Zadavatel:**

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

**Objednávka:**

9632300016

**Vyhotovení číslo:**

1-2-3+ elektronická verze

**Datum:**

02. 03. 2023

**Posudek obsahuje:**

31 stran, včetně strany titulní a příloh

**Seznam příloh:**

1. Část. výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Stránice
2. Výřez z katastrální mapy a mapy
3. Fotodokumentace
4. HB index – vývoj cen nemovitostí
5. Objednávka č. 9632300016 ze dne 12. 01. 2023

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení, jedno vyhotovení v elektronické podobě a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

## OBSAH

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ZADÁNÍ</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE                                       | 3         |
| 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU   | 3         |
| 1.3. SKUTEČNOSTI MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU                      | 3         |
| 1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA                                      | 3         |
| <b>2. VÝČET PODKLADŮ</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1. ZDROJE DAT  | 4         |
| 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT                                      | 4         |
| 2.3. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY   | 4         |
| <b>3. NÁLEZ</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT  | 5         |
| 3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT                                       | 5         |
| 3.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PRO LIST VLASTNICTVÍ Č. 10001               | 5         |
| 3.3.1 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí | 6         |
| 3.3.2 Podklady dodané objednatelům znaleckého posudku                | 6         |
| 3.3.3 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku              | 6         |
| 3.3.4 Použité předpisy, literatura a další podklady                  | 6         |
| 3.3.5 Místní šetření   | 7         |
| 3.4. SITUACE   | 7         |
| 3.4.1 Popis města a městské části                                    | 7         |
| 3.4.2 Umístění pozemků   | 7         |
| 3.4.3 Popis z hlediska územního plánování                            | 7         |
| <b>4. POSUDEK</b>  | <b>10</b> |
| 4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT  | 10        |
| 4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí                            | 10        |
| 4.1.2 Určení obvyklé ceny  | 10        |
| 4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním                 | 11        |
| 4.1.4 Popis oceňovaných částí pozemku                                | 11        |
| 4.1.5 Zatřídění pozemků pro potřeby ocenění                          | 12        |
| 4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT  | 13        |
| 4.2.1 Část pozemku zahrady - A                                       | 13        |
| 4.2.2 Část pozemků „stavebních“ - B                                  | 16        |
| <b>5. ODŮVODNĚNÍ</b>   | <b>20</b> |
| 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ   | 20        |
| 5.1.1 Určení obvyklé ceny  | 20        |
| 5.1.2 Zohlednění vlivu existence staveb třetí osoby                  | 20        |
| 5.1.3 Rekapitulace   | 21        |
| 5.2. KONTROLA POSTUPU  | 21        |
| <b>6. ZÁVĚR</b>  | <b>22</b> |
| 6.1. ODBORNÁ OTÁZKA  | 22        |
| 6.2. ODPOVĚĎ   | 22        |
| 6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU                                      | 22        |
| 6.4. CENA A DPH  | 22        |
| <b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>  | <b>23</b> |

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632300016 ze dne 12. 01. 2023. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu nemovitých věcí*:

- **Pozemků parc.č. 1471, parc.č. 1472, v katastrálním území Stránice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.**

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem ocenění pro přípravu majetkové dispozice – směny.

### 1.3. Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru

Zadavatel znalci sdělil tyto skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru odpovědi na znaleckou otázku:

- Na oceňovaných pozemcích se nacházejí stavby třetích osob. Jedná se o stavbu budovy č.pop. 417, která stojí na pozemku parc.č. 1472. Dle předané důvodové zprávy zadavatel sděluje, že pozemky jsou využívány na základě nájemní smlouvy. Bližší podmínky sděleny nebyly a proto pro účely tohoto znaleckého posudku znalec vychází z premisy, že sjednané cenové i ostatní podmínky jsou ujednány v obvyklé výši i rozsahu.
- Znalec obdržel od zadavatele geometrický plán pro oddělení části pozemku s označením, že se jedná o GP pro věcné břemeno. V důvodové zprávě je uvedeno, že se jedná o VB s ohledem na ochranné pásmo vedení veřejného osvětlení. V katastru nemovitostí není žádné věcné břemeno evidováno. S ohledem na uvedené skutečnosti znalec v tomto znaleckém posudku jeho vliv či omezení nezohledňuje.

### 1.4. Výhrada vlastnického práva

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem úplného zaplacení ceny za jeho zpracování. Do této doby je tento znalecký posudek vlastnictvím znalce a nesmí s ním být nakládáno jinak, než je dohodnuto. Po přechodu vlastnického práva smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, s přílohami. Znalecký posudek je znalcem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 a.n. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.



## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Zdroje dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil čtyři základní zdroje, a to data získaná od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem, data získaná při místním šetření a data získaná z veřejných zdrojů.

Data získaná od zadavatele znaleckého posudku a data získaná z veřejných zdrojů je možné označit za data SEBRANÁ a pro účely tohoto znaleckého posudku je možné je považovat za využitelná.

Data získaná znalcem a získaná z výsledků místního šetření je možné pro účely tohoto znaleckého posudku považovat za data VĚROHODNÁ a pro účely tohoto posudku jsou zcela využitelná.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- Internetové realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další realitní servery
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data získaná při místním šetření na předmětu ocenění
- Data získaná z Územního plánu města Brna
- Data získaná z Návrhu připravovaného Územního plánu města Brna

### 2.3. Omezující výhrady

S ohledem na skutečnost, že znalec pro vypracování znaleckého posudku využívá 4 zdroje dat s jejichž informace dále pracuje, jsou závěry tohoto znaleckého posudku vypracovány s následujícími výhradami.

- objednatel znaleckého posudku prohlásil, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej při zpracování znaleckého posudku uvedly v omyl a se zpracováním znaleckého posudku po předchozích konzultacích souhlasí
- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravdivých informací a nepravých podkladů.
- znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, které vznikly na základě využití nepravdivých podkladů či informací předaných objednatelem znaleckého posudku či jinými třetími stranami.
- znalec při zpracování znaleckého posudku vychází z toho, že předané informace či údaje z předaných podkladů jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich úplnosti, správnosti a přesnosti dále ověřovány.
- informace získané z veřejných zdrojů a využité v tomto znaleckém posudku jsou taktéž považovány za věrohodné, správné a pravdivé.
- znalec zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a pro konkrétní účel. K tomuto datu a pro uvedený účel se vztahují závěry tohoto znaleckého posudku a za případné změny v účelu využití objednatelem či změny v tržním prostředí nebo oblasti legislativy po uvedeném datu tak znalec nenese odpovědnost a tyto změny nejsou v závěrech zohledněny.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Postup při sběru dat

Data získaná z veřejných zdrojů znalec pro vypracování posudku zajistil z internetových serverů, uvedených v kapitole 2.2. Data získaná z místního šetření byla zajištěna pořízením fotodokumentace pozemků, jež jsou předmětem ocenění. Data, která obdržel znalec od zadavatele znaleckého posudku byla znalci předána elektronickou formou – emailovou korespondencí.

#### 3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.3. tohoto znaleckého posudku.

Sebraná a získaná data byly zpracována v následujících kapitolách a to formou a postupy, danými zvláštními právními předpisy, znaleckými standardy a doporučené odbornou literaturou.

#### 3.3. Identifikační údaje pro list vlastnictví č. 10001

| ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ   |                               | k datu: 12. 01. 2023       |                       |  |
|---|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|--|
| Okres: CZ0642 Brno-město  |                               | Obec: 582786 Brno          |                       |  |
| Katastrální území: 610330 Stránice  |                               | List vlastnictví: 10001    |                       |  |
| <b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>   |                               | <b>Identifikátor</b>       |                       | <b>Podíl</b>   |
| Vlastnické právo  |                               |                            |                       |  |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno                                       |                               | 44992785                   |                       |  |
| ČÁSTEČNÝ VÝPIS  |                               |                            |                       |  |
| <b>B Nemovitosti</b>  |                               |                            |                       |  |
| Pozemky   |                               |                            |                       |  |
| <b>Parcela</b>  | <b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Druh pozemku</b>        | <b>Způsob využití</b> | <b>Způsob ochrany</b>  |
| 1471  | 481                           | zahrada                    |                       | ochr. pásmo<br>nem. kult. pam. pam. zó<br>ny, rezervace, nem. nár<br>.kult. pam, zpf |
| 1472  | 169                           | zastavěná plocha a nádvoří |                       | ochr. pásmo<br>nem. kult.pam. pam. zó<br>ny, rezervace, nem. nár<br>.kult. pam       |
| Na pozemku stojí stavba: Stránice, č.pop. 417, bydlení, LV 162  |                               |                            |                       |  |
| <b>B1 Jiná práva – Bez zápisu</b>   |                               |                            |                       |  |
| <b>C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu</b>  |                               |                            |                       |  |
| <b>D Jiné zápisy – Bez zápisu</b>   |                               |                            |                       |  |
| <b>Plomby a upozornění – Bez zápisu</b>   |                               |                            |                       |  |
| <b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze znaleckého posudku</b>                           |                               |                            |                       |  |
| <b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz LV v příloze znaleckého posudku</b> |                               |                            |                       |  |
| Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město                                       |                               |                            | <b>Vyhotoveno:</b>    | 12. 01. 2023   |

### 3.3.1 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro předmětné oceňované nemovité věci nejsou uvedena na listu vlastnictví žádná omezení.

### 3.3.2 Podklady dodané objednatelem znaleckého posudku

- Objednávka č. 9632300016, vystavená zástupcem Statutárního města Brna dne 12. 01. 2023.
- Částečný Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, prokazující stav evidovaný k datu 12. 01. 2023.
- Situace předmětných pozemků, vyhotovená zadavatelem ke dni 12. 01. 2023.
- Situace technických sítí, vyhotovená zadavatelem ke dni 12. 01. 2023.
- Návrh na dispozici s majetkem města a výpis z jednání Rady městské části Brno-střed ze dne 08. 07. 2021.
- Majetková mapa, vyhotovená zadavatelem ke dni 31. 08. 2021.
- Důvodová zpráva, vyhotovená zadavatelem.
- Geometrický plán č. 937-176/2022, vyhotovený společností MapKart s.r.o. v srpnu 2022.

### 3.3.3 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Vlastní průzkum, měření a fotografická dokumentace ze dne 24. 01. 2023.
- Informace z vlastní databáze.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a na dalších realitních serverech k datu ocenění.
- Informace o Územním plánu města Brno ze serveru [www.brno.cz](http://www.brno.cz).
- Informace o pozemcích z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

### 3.3.4 Použité předpisy, literatura a další podklady

#### 3.3.4.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. zákona č. 288/2014 Sb. , zákona č. 353/2014 Sb., zákona č. 452/2016 Sb. a zákona č. 183/2017 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

#### 3.3.4.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

#### 3.3.4.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

### 3.3.5 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 24. 01. 2023 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich nejbližší okolí.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání se zajištěnými podklady a byla pořízena fotodokumentace.

## 3.4. Situace

### 3.4.1 Popis města a městské části

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2022 žije v obci k datu ocenění celkem 382 405 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy: v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Katastrální území Staré Brno se rozkládá v údolí Svatky pod jednou z hlavních brněnských památek hradem Špilberk a Žlutým kopcem. Hranice čtvrti vedou ze severu přes ulici Pellicova, dále přes Tvrdého, Vinařskou, Hlinky, Křížkovského, Poříčí, Nové Sady a Husova. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí. Celou čtvrť tvoří 3-6 patrové bytové domy, obchodní centra, jsou tu také restaurace, herny, obchody atd. Mezi nejvýznamnější ulice na Starém Brně patří Poříčí, Nové Sady, Hybešova, Pekařská, Křížová, Úvoz, Hlinky a Veletržní. Sídlí zde Fakultní nemocnice u svaté Anny, Masarykův onkologický ústav či pivovar Starobrna. Staré Brno nabízí z katastrálních území statutárního města Brna druhé největší množství památek, např. gotický augustiniánský Starobrněnský klášter s bazilikou Nanebevzetí Panny Marie, založený roku 1323 Eliškou Rejčkovou, Mendlovo muzeum MU či Letohrádek Mitrovských.

### 3.4.2 Umístění pozemků

V rámci města Brna se předmětné pozemky nacházejí v katastrálním území a městské části Stránice, v městské části Brno-střed. Stránice se rozkládají západně od centra města Brna, její katastrální území má rozlohu cca 0,93 km<sup>2</sup> a vymezení Stránic se v podstatě kryje s územím Masarykovy čtvrti.

Celé území Stránic, nacházející se na svazích Žlutého kopce a Kraví hory, je pokryto téměř výlučně kvalitní rodinnou a činžovní zástavbou s řadou vil, často obklopenou menšími zahradami. Hranice katastru Stránic je vymezena takto: východní hranici tvoří ulice Úvoz, poté se stáčí k severozápadu a vede ulicemi Údolní, náměstím Míru a Krondlovou, dále se stáčí jihozápadním směrem do Foustkovy ulice, pokračuje dál po okraji Wilsonova lesa, a pak se stáčí k jihovýchodu do Preslovky ulice, pokračuje dál k východu ulicemi Lipovou a Tvrdého.

Předmětné pozemky, na kterých je situován objekt bydlení se nacházejí při ulici Rezkova a sousedí s obdobnými objekty rodinných a bytových domů se zahradami. Předmětné pozemky se nacházejí cca 550 m od náměstí Míru, kde je situována ZŠ, soukromá ZUŠ, církevní ZŠ, VŠ koleje a zastávka MHD. Severovýchodně od náměstí Míru se také rozkládá park Kraví Hora s Hvězdárnou a planetárium Brna, kryty plavecký bazén a další sportoviště. Nejbližší zastávka MHD-Barvičova je situována ve vzdálenosti 150 m.

### 3.4.3 Popis z hlediska územního plánování

Rozsah využití pozemků je dán platným územním plánem města Brna, ve kterém se pozemky nacházejí v jedné stabilizované funkční ploše.

#### 3.4.3.1 Využití dle platného Územního plánu města Brna

Pozemky parc.č. 1471, parc.č. 1472 se dle platného Územního plánu města Brna nachází ve stabilizované ploše bydlení, funkční typ: plochy čistého bydlení - BC.



### FUNKCE: PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

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

#### Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy

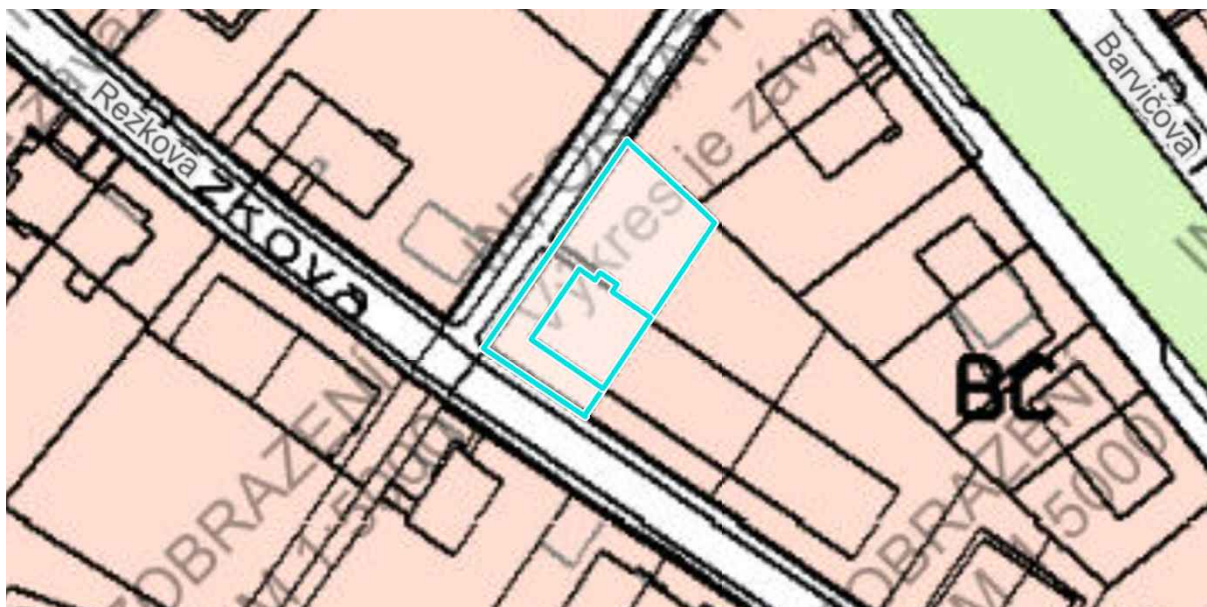
**Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty** (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

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



PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).



#### 3.4.3.2 Využití dle připravovaného Územního plánu města Brna

Předmětné pozemky se dle upraveného návrhu připravovaného Územního plánu města Brna nachází ve stabilizované ploše B/r2 – plochy bydlení. Výšková úroveň zástavby činí 3-10 m.

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m<sup>2</sup>.
- **Podmíněně přípustné** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod

Znalecký posudek č. 1188-08/2023

omezené prodejní plochou do 1 500 m<sup>2</sup> za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

B/-/-/- pl. bydlení



## 4. POSUDEK

### 4.1. Postup při analýze dat

#### 4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

#### 4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětných pozemků určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využité pro ocenění
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehlé údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.
- V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvede možnosti vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.



### 4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

**Ocenění porovnáním** – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

### 4.1.4 Popis oceňovaných částí pozemku

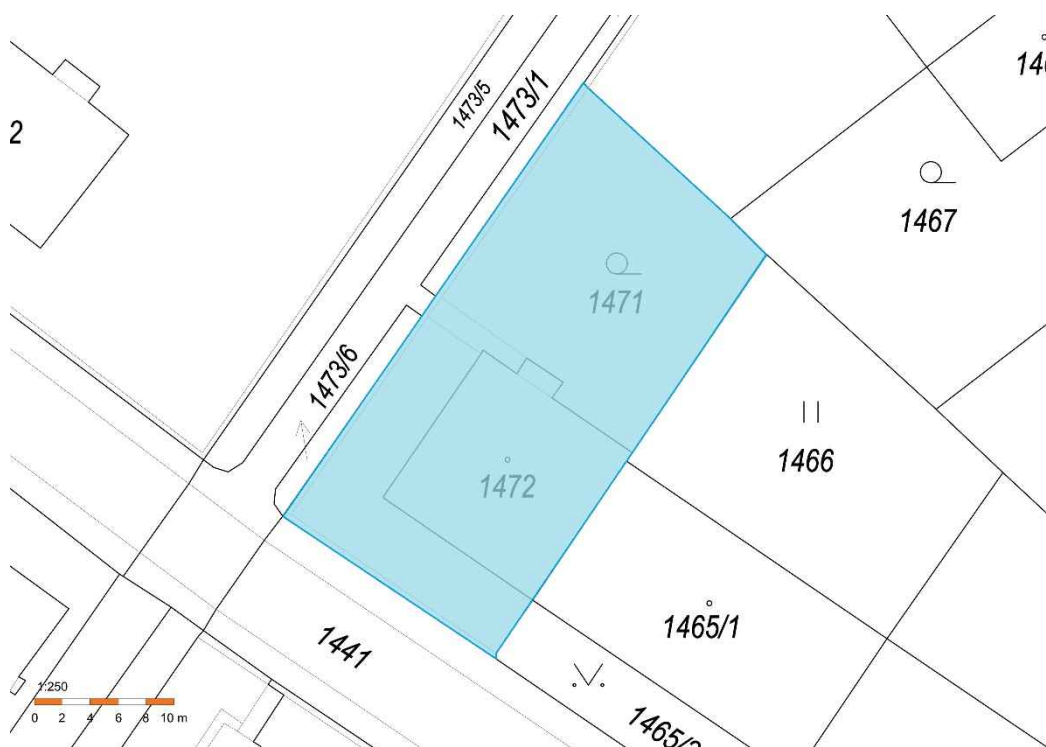
#### 4.1.4.1 Pozemky

**Pozemek parc.č. 1471, k.ú. Stránice** o výměře 481 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada. Z katastrální mapy je zřejmý nepravidelný půdorysný tvar pozemku – pozemek obklopuje pozemek parc.č. 1472 ze třech stran a tvoří předzahrádku u rodinného domu a zahradu za rodinným domem, který stojí na pozemku parc.č. 1472.

Pozemek se rozkládá v mírně svažitém terénu. Jedná se o pozemek, který je k datu ocenění využíván jako obytná a užitná zahrada. Nachází se na něm venkovní úpravy běžného rozsahu.

**Pozemek parc.č. 1472, k.ú. Stránice** o výměře 169 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada. Z katastrální mapy je zřejmý nepravidelný půdorysný tvar pozemku – pozemek obklopuje pozemek parc.č. 1472 ze třech stran a tvoří předzahrádku u rodinného domu a zahradu za rodinným domem, který stojí na pozemku parc.č. 1472.

Pozemek se rozkládá v mírně svažitém terénu. Jedná se o pozemek, který je k datu ocenění využíván obytná a užitná zahrada. Nachází se na něm venkovní úpravy běžného rozsahu.



#### 4.1.5 Zatřídění pozemků pro potřeby ocenění

Předmětem ocenění jsou dva pozemky, tvořící funkční celek. V případě ocenění pozemků, určených k výstavbě objektu pro bydlení, jež je k datu ocenění bez staveb, je celý výměra pozemku zatříděna do jednoho segmentu trhu – stavebního pozemku s jednotnou funkční cenou.

V případě oceňovaných pozemků se na pozemku **parc.č. 1472** nachází stavba objektu bydlení, která je k datu ocenění ve vlastnictví třetí osoby. Užívání tohoto pozemku je tedy pro jeho vlastníka omezeno do konce doby užívání ze strany vlastníka stavby (na dobu životnosti stavby). Z uvedeného důvodu tedy znalec zatřídil tento pozemek v segmentu trhu mezi pozemku, **určené pro výstavbu objektů bydlení**, zatíženého vadou – stavbou jiného vlastníka.

Pozemek parc.č. 1471 je k datu ocenění pozemkem volným, užívaným vlastníkem objektu bydlení jako zahrada. Tento pozemek je jeho vlastníkem možné využívat, avšak část ve velmi omezeném rozsahu – pozemek kolem budovy a téměř neomezeně v části za budovou. Tuto část však s ohledem na rozsah zastavění budovou bydlení není možné využít pro výstavbu dalšího objektu bydlení, lze jej však využít pro výstavbu vedlejší stavby případně objektu garáží. Z uvedeného důvodu se pro potřeby ocenění jedná o pozemky, jejichž hodnota se nachází mezi hodnotou pozemků zahrad a hodnotou pozemků pro výstavbu objektů bydlení.

Znalec tedy pro ocenění rozdělil plochu obou pozemků do dvou základních částí, kdy každá bude mít vlastní cenu.

- A. Plocha zahrady – jedná se o obytnou/užitnou zahradu, kterou lze nezávisle (při rozdělení geometrickým plánem) na ostatních plochách užívat samostatně a lze na ní případně umístit vedlejší stavby, případně stavbu garáže. Plocha zaměřená z mapového podkladu KN činí celkem 314 m<sup>2</sup>.
- B. Plocha zastavěná objektem bydlení vč. předzahrádky – jedná se o pozemek, který je v celé ploše zastavěn objektem bydlení a část pozemku parc.č. 1471, který tvoří tzv. předzahrádku. Jeho hlavní funkcí je však přístup a příjezd k předmětnému objektu bydlení a zároveň jsou přes ní vedeny přípojky inženýrských sítí. Plocha zaměřená z mapového podkladu KN činí celkem 336 m<sup>2</sup>.



Pro ocenění tedy bude sestavena databáze realizovaných prodejů zahrad (A) a databáze stavebních pozemků pro umístění objektů bydlení (B), která bude upravena o skutečnost, že tato plocha je zastavěna objektem ve vlastnictví třetí osoby.

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 4.2.1 Část pozemku zahrady - A

S ohledem na reálné možnosti zástavby části pozemku parc.č. 1471, dané Územním plánem města Brna, je možné pozemek označit jako **pozemek obytné/užitné zahrady, na kterém by bylo, s ohledem na okolní zástavbu, možno umístit drobnou vedlejší stavbu, garáže či kolny.**

Z uvedeného důvodu znalec provedl analýzu trhu se zaměřením na nabídku či prodeje pozemků obytných/užitných zahrad u rodinných domů, které lze zastavět drobnou vedlejší stavbou v obdobném rozsahu.

#### 4.2.1.1 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.


#### 4.2.1.2 Průzkum katastru nemovitostí

Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 - 2023. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně pro veřejnou vybavenost, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:

- Obytných/užitných zahrad, které doplňují užívání rodinných domů
- Na nichž lze umístit drobnou či vedlejší stavbu (garáž, kolna)
- na hranici širšího středu města Brna, v jedné z nejvyhledávanějších lukrativních lokalit pro bydlení s výbornou dostupností centra i veškeré potřebné občanské vybavenosti
- s bezproblémovým napojením vnější městský okruh města Brna

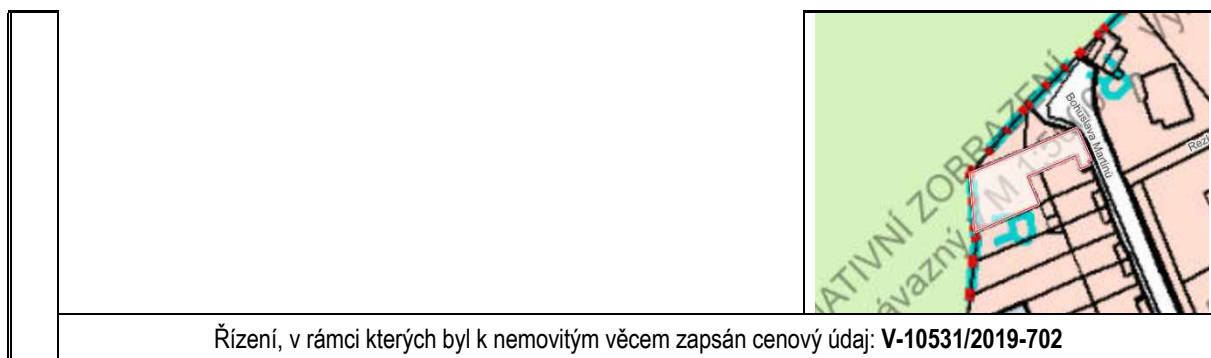
*Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.*

#### 4.2.1.3 Prodej pozemků zahrad, situovaných v ploše čistého bydlení

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | <p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 2 444 000 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 7 406 Kč/m<sup>2</sup></b><br/>                 Vývoj cen pozemků: + 26,30 %<br/>                 Adresa: Žlutý kopec, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 23. 07. 2021<br/>                 Prodaná část: 100 %<br/>                 Plocha celkem: 330 m<sup>2</sup><br/>                 Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b><br/>                 Pozemky parc.č. 388/1, parc.č. 388/2, parc.č. 388/3, parc.č. 388/14, o celkové výměře 330 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaný na LV č. 3235.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 2 444 000,- Kč (konečná cena)</p> <p></p> |   |
|---|---|---|

| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-15334/2021-702 |   |
|--|---|
| 2  | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 12 298 500 Kč Datum vkladu: 14. 01. 2022<br/> <b>Jednotková cena: 9 000 Kč/m<sup>2</sup></b> Prodaná část: id. 1/2<br/>                 Vývoj cen pozemků: + 15,00 % Plocha celkem: 1366,50 m<sup>2</sup><br/>                 Adresa: Marie Pujmanové, Brno- Pisárky Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b><br/>                 Spoluvlastnické podíly na pozemcích parc.č. 729/10, 729/11, 729/14, 729/15, 730/4, 735, 736 o celkové výměře dle příslušných podílů 1 366,50 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Pisárky, zapsáno na LV č. 2279.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 12 298 500,- Kč (konečná cena)</p> <p> PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ<br/>- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).</p>           |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-30518/2021-702 |   |
| 3  | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 3 262 000 Kč Datum vkladu: 17. 09. 2021<br/> <b>Jednotková cena: 7 000 Kč/m<sup>2</sup></b> Prodaná část: 100 %<br/>                 Vývoj cen pozemků: + 26,30 % Plocha celkem: 466 m<sup>2</sup><br/>                 Adresa: Lipová, Brno-Pisárky Kupující: Rezidence Lipová s.r.o.</p> <p><b>Popis:</b><br/>                 Pozemky parc.č. 272/4, parc.č. 272/7 o celkové výměře 466 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Pisárky, zapsáno na LV č. 2393.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 3 262 000,- Kč (konečná cena)</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB<br/>- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>   |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20870/2021-702 |   |
| 4  | <p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 1 700 000 Kč Datum vkladu: 13. 06. 2019<br/> <b>Jednotková cena: 9 315 Kč/m<sup>2</sup></b> Prodaná část: id. 1/2<br/>                 Vývoj cen pozemků: + 64,90 % Plocha celkem: 365 m<sup>2</sup><br/>                 Adresa: Bohuslava Martinů, Brno- Stránice Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 1544/2, o celkové výměře 365 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Stránice v obci Brno, pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 994.<br/>                 Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 1 700 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ<br/>- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).</p> |





Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-10531/2019-702

Z uvedeného průzkumu trhu je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v lukrativních lokalitách města Brna se pohybovaly od 06/2019 do 01/2022 v rozmezí od 7 000 Kč/m<sup>2</sup> do 9 000 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.4 Výpočet porovnávací hodnoty

| Přímé porovnání - část 1 |                                  |                          |              |                        |                                 |  |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------|--|
| Č.                       | Lokalita                         | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Datum vkladu | Územní plán města Brna |                                 | Vlastnosti                                       |
|                          |                                  |                          |              | Kód fce                | Funkční typ                     |  |
| Oceň. objekt             | Rezkova, Brno-Stránice           | 314                      | -            | BC BC                  | plochy čistého bydlení          | Zahrada za RD                                    |
| (1)                      | (2)                              | (3)                      | (4)          | (5)                    |                                 | (6)  |
| 1                        | Žlutý kopec, Staré Brno          | 330                      | 23. 07. 2021 | BC BC                  | plochy čistého bydlení          | zahrada okolo RD                                 |
| 2                        | Marie Pujmanové, Brno-Pisárky    | 1 366,50                 | 14. 01. 2022 | BC BC                  | plochy čistého bydlení          | zahrada  |
| 3                        | Lipová, Brno-Pisárky             | 466                      | 17. 09. 2021 | SO SO                  | smíšené plochy obchodu a služeb | zahrada  |
| 4                        | Bohuslava Martinů, Brno-Stránice | 365                      | 13. 06. 2019 | BC BC                  | plochy čistého bydlení          | Prodej spoluhl. podílu id. 1/2, zahrada okolo RD |

#### 4.2.1.5 Aplikované koeficienty

##### KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (HB index, inflace apod.). Vliv časové informace je s ohledem na vybraný horizont (2019 - 2023) uvažován se 100 % váhou

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

##### **K1** KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

##### **K2** KOEFICIENT ÚPRAVY NA INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient porovnává reálnou možnost využití pozemku pro umístění stavby.

##### **K3** KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘIPRAVOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Vliv zohledňující variabilitu možnosti zástavby s ohledem na připravovaný Územní plán města Brna.

##### **K4** KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A SVAŽITOST - VARIABILITU POZEMKŮ

Vliv zohledňující variabilitu možností urbanistických návrhů vzhledem k rozloze a tvaru pozemku, tedy skutečnost, zda má vlastník možnost volby nebo je výrazně omezen v koncepci.



**K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP A PŘÍJEZD**

Koeficient zohledňuje možnosti přístupu a příjezdu k danému pozemku z veřejné komunikace.

**K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE**

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce (např. prodej spoluvlastnického podílu apod).

| Přímé porovnání - část 2               |                     |                     |                       |  |      |       |      |      |       |      |                           |   |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|--|------|-------|------|------|-------|------|---------------------------|---|
| Č.                                     | Skutečná kupní cena |                     | Vývoj cen nemovitostí | Cena po redukcí<br>Kč / m <sup>2</sup> | K1   | K2    | K3   | K4   | K5    | K6   | KC<br>K1...K7             | Cena jednotková odvozená<br>Kč / m <sup>2</sup> |
|  | Kč                  | Kč / m <sup>2</sup> |                       |  |      |       |      |      |       |      |                           |   |
| (1)                                    | (7)                 | (8)                 | (9)                   | (10)                                   | (11) | (12)  | (13) | (14) | (15)  | (16) | (17)                      | (18)  |
| 1                                      | 2 444 000           | 7 406               | 1,263                 | 9 354                                  | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 1,05 | 1,000 | 0,95 | 1,00                      | 9 354   |
| 2                                      | 12 298 500          | 9 000               | 1,150                 | 10 350                                 | 1,00 | 1,100 | 1,00 | 0,90 | 1,000 | 0,95 | 0,94                      | 11 011  |
| 3                                      | 3 262 000           | 7 000               | 1,263                 | 8 841                                  | 0,97 | 1,000 | 0,90 | 1,00 | 0,800 | 1,00 | 0,70                      | 12 630  |
| 4                                      | 1 700 000           | 9 315               | 1,649                 | 15 361                                 | 1,02 | 1,050 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 0,95 | 1,02                      | 15 060  |
| <b>Celkem jednotková cena - průměr</b> |                     |                     |                       |  |      |       |      |      |       |      | <b>Kč / m<sup>2</sup></b> | <b>12 014</b>                                   |

Porovnáním byla stanovena jednotková cena části pozemku parc.č. 1471, užívané jako zahrada, zaokrouhleně ve výši **12 000 Kč/m<sup>2</sup>**.

**4.2.2 Část pozemků „stavebních“ - B**

S ohledem na reálné možnosti zástavby pozemku parc.č. 1472 a části pozemku parc.č. 1471, dané Územním plánem města Brna, je možné tyto označit jako **pozemky stavební, určené k umístění objektu bydlení, přičemž pozemek parc.č. 1472 je ve skutečnosti objektem bydlení zastavěn v celé ploše.**

Z uvedeného důvodu znalec provedl analýzu trhu se zaměřením na prodej stavebních pozemků pro umístění RD.

**4.2.2.1 Analýza trhu**

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

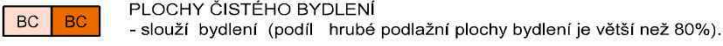

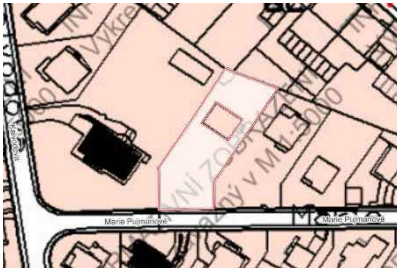
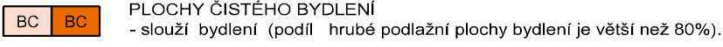

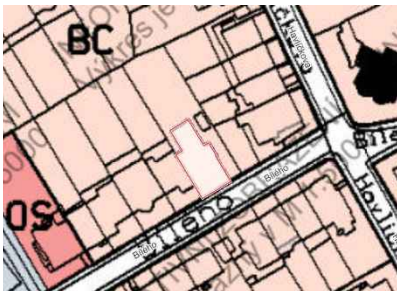
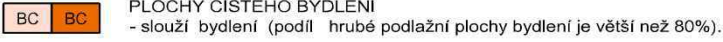
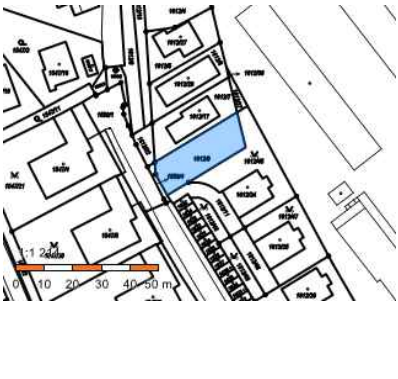
**4.2.2.2 Průzkum katastru nemovitostí**

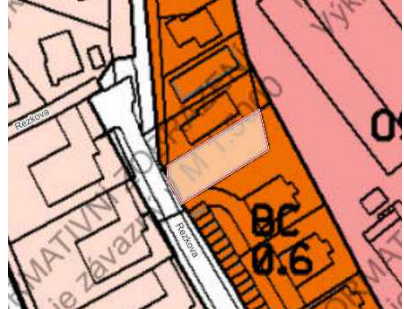
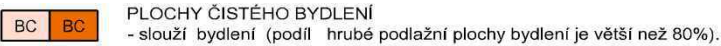


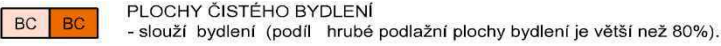

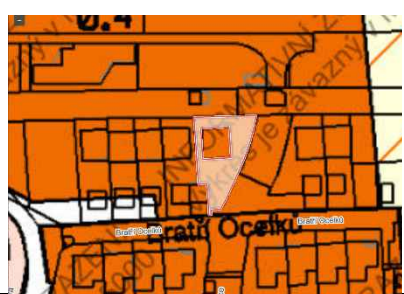
Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 - 2020. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně pro veřejnou vybavenost, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:

- situované ve stabilizované ploše čistého bydlení, zastavěné RD ve vlastnictví třetí osoby
- volných stavebních pozemků pro umístění rodinných domů
- na hranici širšího středu města Brna, v jedné z nejvyhledávanějších lukrativních lokalit pro bydlení s výbornou dostupností centra i veškeré potřebné občanské vybavenosti
- s bezproblémovým napojením vnější městský okruh města Brna

*Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.*

#### 4.2.2.3 Prodej stavebních pozemků, situovaných v ploše čistého bydlení

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1   | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 9 000 000 Kč Datum vkladu: 07. 11. 2019<br/> <b>Jednotková cena: 7 772 Kč/m<sup>2</sup></b> Prodaná část: 1/1<br/> Vývoj cen pozemků: + 72,05 % Plocha celkem: 1 158 m<sup>2</sup><br/> Adresa: Marie Pujmanové, Brno- Pisárky Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky parc.č. 714, parc.č. 715 o celkové výměře 1 158 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Pisárky, zapsáno na LV č. 2674.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 9 000 000,- Kč (konečná cena)</p> <p></p>   |      |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-22930/2019-702</b> |   |  |
| 2   | <p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 11 356 680 Kč Datum vkladu: 23. 12. 2020<br/> <b>Jednotková cena: 14 749 Kč/m<sup>2</sup></b> Prodaná část: 100 %<br/> Vývoj cen pozemků: + 42,10 % Plocha celkem: 770 m<sup>2</sup><br/> Adresa: Bílého, Brno-Stránice Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky parc.č. 15, parc.č. 16/1 a parc.č. 16/2 se všemi součástmi a příslušenstvím (garáž, přípojky, oplocení), o celkové výměře 770 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Stránice, v obci Brno, pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 2097.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 11 356 680,- Kč (konečná cena).</p> <p></p> |   |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-26003/2020-702</b> |   |  |
| 3   | <p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 8 400 000 Kč Datum vkladu: 11. 03. 2020<br/> <b>Jednotková cena: 21 000 Kč/m<sup>2</sup></b> Prodaná část: 100 %<br/> Vývoj cen pozemků: + 51,90 % Plocha celkem: 400 m<sup>2</sup><br/> Adresa: Rezkova, Brno-Stránice Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 1612/9 o výměře 400 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Stránice v obci Brno, pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 986.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 8 400 000,- Kč (konečná cena).</p> <p></p>  |   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |   |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-3044/2020-702</b> |  |  |
| 4  | <p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 5 300 000 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 9 925 Kč/m<sup>2</sup></b><br/>                 Vývoj cen pozemků: + 68,20 %<br/>                 Adresa: Pernštejnská, Brno-Žabovřesky</p> <p>Datum vkladu: 28. 03. 2019<br/>                 Prodaná část: 100 %<br/>                 Plocha celkem: 534 m<sup>2</sup><br/>                 Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 315/5 o výměře 534 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Žabovřesky v obci Brno, pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 1427.<br/>                 Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 5 300 000,- Kč (konečná cena).</p> <p></p>                       | <br>    |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-4864/2019-702</b> |  |  |
| 5  | <p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 4 990 000 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 9 881 Kč/m<sup>2</sup></b><br/>                 Vývoj cen pozemků: + 68,20 %<br/>                 Adresa: Bratří Ocelků, Brno-Jundrov</p> <p>Datum vkladu: 06. 02. 2019<br/>                 Prodaná část: 100 %<br/>                 Plocha celkem: 505 m<sup>2</sup><br/>                 Kupující: soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky parc.č. 2766/4, parc.č. 2771/19, o celkové výměře 505 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Jundrov v obci Brno, pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 3141.<br/>                 Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 990 000,- Kč (konečná cena).</p> <p></p> | <br> |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-1042/2019-702</b> |  |  |

Z uvedeného průzkumu trhu je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v lukrativních lokalitách města Brna se pohybovaly od 06/2019 do 01/2022 v rozmezí od 7 800 Kč/m<sup>2</sup> do 21 000 Kč/m<sup>2</sup>.



## 4.2.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty

| Přímé porovnání - část 1 |                               |                          |              |                        |                        |  |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|------------------------|--|
| Č.                       | Lokalita                      | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Datum vkladu | Územní plán města Brna |                        | Vlastnosti   |
|                          |                               |                          |              | Kód fce                | Funkční typ            |  |
| Oceň. objekt             | Rezkova, Brno-Stránice        | 336                      | -            | BC BC                  | plochy čistého bydlení | Předzahrádka s přístupem a přípojkami IS a plocha zastavěná objektem bydlení |
| (1)                      | (2)                           | (3)                      | (4)          | (5)                    |                        | (6)  |
| 1                        | Marie Pujmanové, Brno-Pisárky | 1 158                    | 07. 11. 2019 | BC BC                  | plochy čistého bydlení | volný stavební pozemek   |
| 2                        | Bílého, Brno-Stránice         | 770                      | 23. 12. 2020 | BC BC                  | plochy čistého bydlení | volný stavební pozemek   |
| 3                        | Rezkova, Brno-Stránice        | 400                      | 11. 03. 2020 | BC BC                  | plochy čistého bydlení | volný stavební pozemek   |
| 4                        | Pernštejská, Brno-Žabovřesky  | 534                      | 28. 03. 2019 | BC BC                  | plochy čistého bydlení | volný stavební pozemek   |
| 5                        | Bratří Ocelků, Brno-Jundrov   | 505                      | 06. 02. 2019 | BC BC                  | plochy čistého bydlení | volný stavební pozemek   |

## 4.2.2.5 Aplikované koeficienty

**KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (HB index, inflace apod.). Vliv časové informace je s ohledem na vybraný horizont (2019 - 2023) uvažován se 100 % váhou

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

**K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ**

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

**K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ**

Koeficient porovnává reálnou možnost využití pozemku pro umístění stavby.

**K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘIPRAVOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

Vliv zohledňující variabilitu možnosti zástavby s ohledem na připravovaný Územní plán města Brna.

**K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A SVAŽITOST - VARIABILITU POZEMKŮ**

Vliv zohledňující variabilitu možností urbanistických návrhů vzhledem k rozloze a tvaru pozemku, tedy skutečnost, zda má vlastník možnost volby nebo je výrazně omezen v koncepci.

**K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP A PŘÍJEZD**

Koeficient zohledňuje možnosti přístupu a příjezdu k danému pozemku z veřejné komunikace.

**K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE**

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce (např. prodej spoluvlastnického podílu apod).

| Přímé porovnání - část 2               |                     |                     |                       |  |      |       |      |      |       |      |                           |   |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|--|------|-------|------|------|-------|------|---------------------------|---|
| Č.                                     | Skutečná kupní cena |                     | Vývoj cen nemovitostí | Cena po redukcí<br>Kč / m <sup>2</sup> | K1   | K2    | K3   | K4   | K5    | K6   | KC<br>K1...K7             | Cena jednotková odvozená<br>Kč / m <sup>2</sup> |
|  | Kč                  | Kč / m <sup>2</sup> |                       |  |      |       |      |      |       |      |                           |   |
| (1)                                    | (7)                 | (8)                 | (9)                   | (10)                                   | (11) | (12)  | (13) | (14) | (15)  | (16) | (17)                      | (18)  |
| 1                                      | 9 000 000           | 7 772               | 1,721                 | 13 372                                 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,95 | 1,000 | 0,95 | 0,90                      | 14 858  |
| 2                                      | 11 356 680          | 14 749              | 1,421                 | 20 958                                 | 1,00 | 0,950 | 1,00 | 1,10 | 1,000 | 1,05 | 1,10                      | 19 053  |
| 3                                      | 8 400 000           | 21 000              | 1,519                 | 31 899                                 | 1,03 | 1,150 | 1,00 | 1,10 | 1,000 | 1,10 | 1,43                      | 22 307  |
| 4                                      | 5 300 000           | 9 925               | 1,682                 | 16 694                                 | 0,95 | 0,950 | 1,00 | 1,15 | 1,000 | 1,05 | 1,09                      | 15 316  |
| 5                                      | 4 990 000           | 9 881               | 1,682                 | 16 620                                 | 0,90 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,90                      | 18 467  |
| <b>Celkem jednotková cena - průměr</b> |                     |                     |                       |  |      |       |      |      |       |      | <b>Kč / m<sup>2</sup></b> | <b>17 884</b>                                   |

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemku parc.č. 1472, v celé ploše zastavěného objektem bydlení a části pozemku parc.č. 1471, užívaného jako předzahrádka, zaokrouhleně ve výši **17 900 Kč/m<sup>2</sup>**.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků

#### 5.1.1 Určení obvyklé ceny

Na obvyklou cenu pozemků má rozhodný vliv:

- Pozemky se nacházejí v jedné z neprestížnějších lokalit pro bydlení v rámci města Brna s uceleným charakterem bydlení v klidové zóně s dostatkem zeleně
- Výměry pozemků pro daný účel využití je optimální, pozemky jsou velmi vhodného tvaru a nacházejí se v přibližné rovině
- Jeden z pozemků je zastavěn stavbou ve vlastnictví třetí osoby, na druhém pozemku se nachází venkovní úpravy.
- Oceňované pozemky jsou užívány na základě řádně uzavřeného právního titulu a jejich užívání ze strany vlastníka je tedy nemožné

Po zvážení všech kladů a záporů oceňované části pozemku a s přihlédnutím ke stavu realitního trhu pro daný segment k datu ocenění lze určenou jednotkovou cenu porovnáním označit za cenu obvyklou.

Obvyklá jednotková cena oceňovaných částí pak činí:

| Pozemek parc.č. | Výměra dotčené části | Typ plochy, dle které je provedeno ocenění | Jednotková cena |
|-----------------|----------------------|--|-----------------|
| 1471            | 314 m <sup>2</sup>   | Bydlení čisté - zahrada                    | 12 000,00 Kč    |
| 1472, 1471      | 336 m <sup>2</sup>   | Bydlení čisté – zastavěná plocha           | 17 900,00 Kč    |

#### 5.1.2 Zohlednění vlivu existence staveb třetí osoby

Pozemek parc.č. 1472 je v celé ploše zastavěn objektem bydlení, který je ve vlastnictví třetí osoby, stejně jako venkovní úpravy na pozemku parc.č. 1471. Vlastník pozemků parc.č. 1471, parc.č. 1472 je tedy omezen v užívání těchto pozemků po dobu jejich užívání vlastníkem staveb, což prokazatelně znehodnocuje cenu pozemků v případě jejich nabídky na volném realitním trhu. Dalším snižujícím vlivem je skutečnost, že při případném prodeji jinému subjektu, než je vlastník stavby, se nový subjekt



musí dohodnout s vlastníkem stavby na výši nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup a příjezd, vedení přípojek IS), což má na obvyklou cenu také vliv.

Z výše uvedených potencionálních omezení vlastníka pozemků, je zřejmé, že vliv existence stavby ve vlastnictví třetí osoby má nezanedbatelný vliv na výslednou hodnotu.

Dle znaleckých standardů (např. standardů Asociace Znalců a Odhadců č.7) a další odborné literatury se takového znehodnocení dá vyjádřit procentuálním snížením hodnoty. Nejčastěji jsou zmiňovány korekce v rozsahu až – 30 %.

Z uvedeného důvodu znalec sníží hodnotu pozemku parc.č. 1472, který je v celé ploše zastavěn stavbou ve vlastnictví třetí osoby a dále část pozemku parc.č. 1471, která tvoří přístup a příjezd k objektu bydlení a jsou jím vedeny inženýrské sítě – tvoří spolu tzv. funkční celek, o 25 %. Takto upravená jednotková obvyklá cena pak činí **13 425,00 Kč**.

### 5.1.3 Rekapitulace

Na základě výše uvedených výpočtů a závěrů, došel znalec k následujícím závěrům:

| Pozemek parc.č. | Výměra dotčené části | Typ plochy, dle které je provedeno ocenění | Jednotková cena | Obvyklá cena příslušné části |
|-----------------|----------------------|--|-----------------|------------------------------|
| 1471            | 314 m <sup>2</sup>   | Bydlení čisté - zahrada                    | 12 000,00 Kč    | 3 768 000,00 Kč              |
| 1472, 1471      | 336 m <sup>2</sup>   | Bydlení čisté – zastavěná plocha           | 13 425,00 Kč    | 4 510 800,00 Kč              |
| <b>CELKEM</b>   |                      |  |                 | <b>8 278 800,00 Kč</b>       |

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi dvěma stranami. Po zvážení všech kladů a záporů a při určení obvyklé ceny porovnáním s ohledem na možnosti reálného využití pozemku, určil znalec obvyklou cenu předmětné části ve výši **8 250 000,00 Kč**.

## 5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, ze kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků při zohlednění všech souvislostí a zásad provedl určení obvyklé ceny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

**Jaká je obvyklá cena nemovité věci – pozemku parc.č. 1471 a pozemku parc.č. 1472, v katastrálním území Stránice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.**

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

### 6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovité věci - pozemku parc.č. 1471 a pozemku parc.č. 1472, v katastrálním území Stránice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, k datu ocenění činí (zaokrouhleně):

**8 250 000,00 Kč (konečná cena)**

(slovy: osm miliónů dvě stě padesát tisíc tisíc korun českých)

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci nejsou mimo uzavřenou nájemní smlouvu zatíženy žádnou právní vadou (pachtovním, předkupním, zástavním právem či jinou právní vadou), jež nebyly znalci sděleny a nejsou evidovány v KN.

### 6.4. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 6.2. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

Pro vyloučení pochybností se má za to, že v případě sjednání takovéto ceny mezi dvěma plátcí DPH /s úvahou DPH uplatnit/, uvedená cena se o DPH již nezvyšuje.



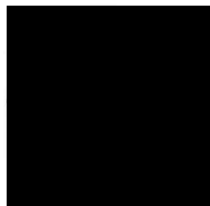
## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1188-08/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

V Brně dne 02. 03. 2023



podpis znalce



otisk znalecké pečeti

## PŘÍLOHY



# 1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2023 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitostí, 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

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití | Způsob ochrany  |
|---------|------------|-------------------------------|----------------|---|
| 1471    | 481        | zahrada                       |                | ochr.pásmo<br>nem.kult.pam., pam.zó<br>ny, rezervace, nem.nár<br>.kult.pam,<br>zemědělský půdní<br>fond |
| 1472    | 169        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                | ochr.pásmo<br>nem.kult.pam., pam.zó<br>ny, rezervace, nem.nár<br>.kult.pam                              |

Na pozemku stojí stavba: Stránice, č.p. 417, bydlení, LV 162

#### 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 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PŘECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU ČR DO VLASTNICTVÍ OBCÍ.

POLVZ:183/1992 Z-3700183/1992-702

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

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:145/1999 Z-3700145/1999-702

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

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 1471    | 20810 | 224        |
|         | 20840 | 257        |

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 12.01.2023 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 10001

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.**

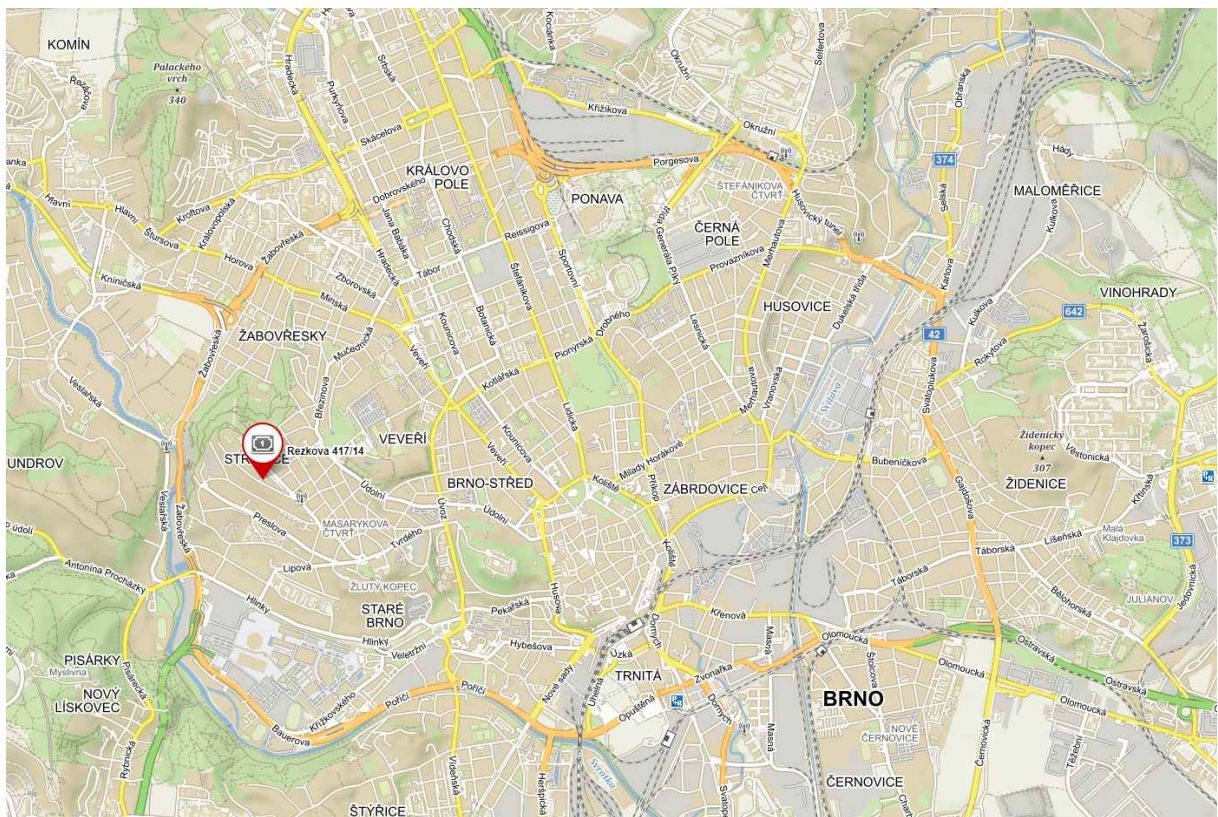
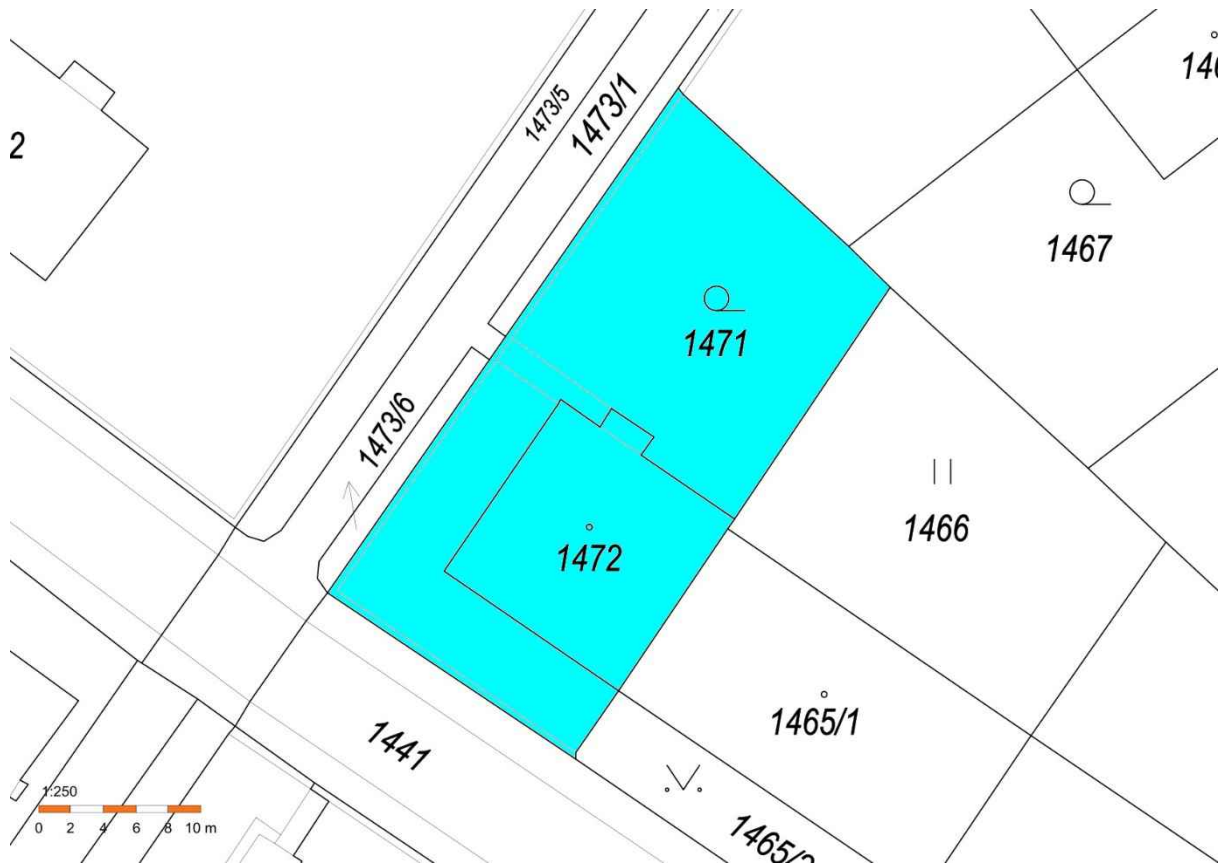
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.01.2023 12:45:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

## 2. Výřez z katastrální mapy a mapy





### 3. Fotodokumentace

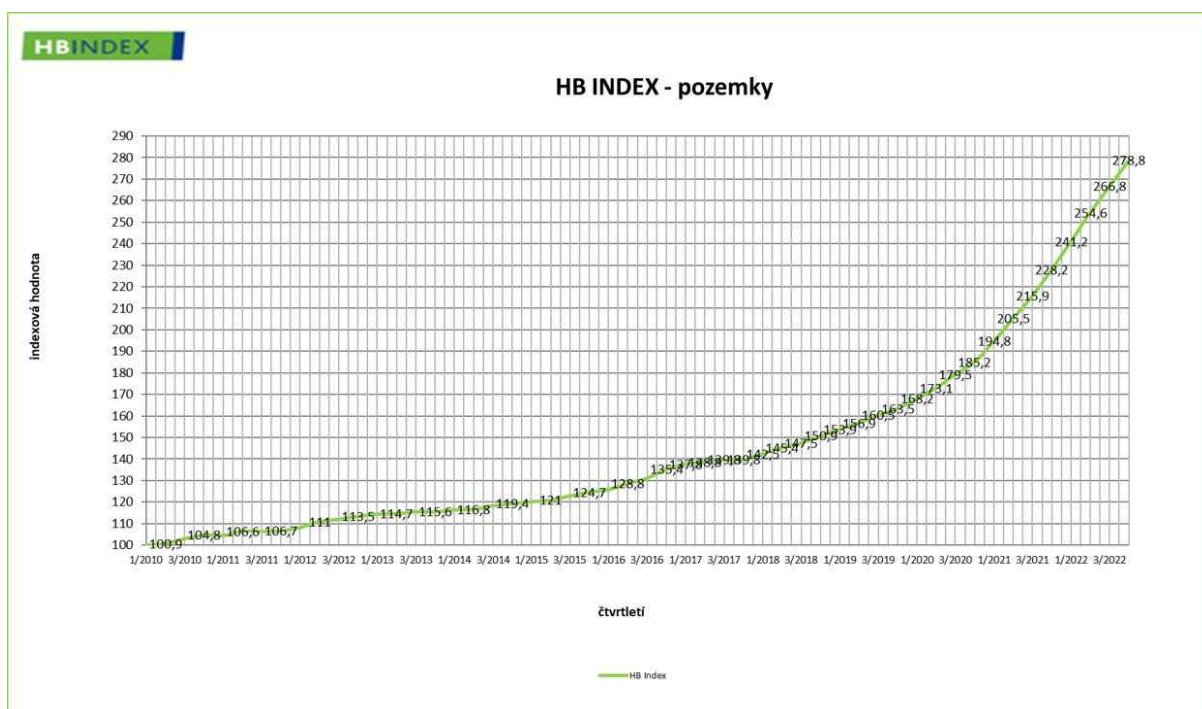






#### 4. Vývoj cen pozemků

| Čtvrtletí | Meziquartletní změna (%) | Index (Q1 2010=100) | Meziroční změna (%) |
|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Q4/2021   | 5,7                      | 228,2               |                     |
| Q1/2022   | 5,6                      | 240,9               |                     |
| Q2/2022   | 5,7                      | 254,6               | 22,2%               |
| Q3/2022   | 4,8                      | 266,8               |                     |
| Q4/2022   | 4,5                      | 278,8               |                     |





## 5. Objednávka

### Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :  
 NAŠE ČJ : MMB/0021374/2023  
 SPIS ZN :

TOMÁŠ JANAS

644 00 Brno

VYŘIZUJE: Pošmura Marek Ing.  
 TELEFON :  
 E-MAIL : posmura.marek@brno.cz  
 FAX :

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno  
 Dominikánské náměstí 1/196  
 602 00 Brno 2

**OBJEDNÁVKA: 9632300016**

ZE DNE: 12.01.2023

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB  
 Malinovského náměstí 3  
 601 67 Brno

Termín dodání : 25.02.2023

Měna objednávky: CZK

**Objednáváme u Vás:**

| Položka | Předmět | Obj.množ. | MJ | Cena celkem |
|---------|---------|-----------|----|-------------|
|---------|---------|-----------|----|-------------|

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemků p.č. 1472 a 1471 k.ú. Stránice. Na pozemku p.č. 1472 se nachází stavba jiného vlastníka, který má zájem o nabytí těchto pozemků. Stavba není součástí ocenění. Prosím uvést, zda je cena ve znaleckém posudku s nebo bez DPH. Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

V případě, že ekonomický systém smluvní strany umožňuje vystavit a zaslat fakturu včetně příloh v elektronické podobě, např. ve formátu ISDOC/ISDOCX či ve formátu PDF, je ze strany SMB požadováno doručení faktury včetně příloh na e-mail: tesarova.lenka@brno.cz. Pokud nelze takto postupovat, smluvní strana zašle fakturu včetně příloh poštou na níže uvedenou adresu: Statutární město Brno, Malinovského nám.3, 601 67 Brno, Majetkový odbor MMB.

Účel posudku: podklad pro jednání o majetkové dispozici  
 Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění  
 Ocenění k datu: místního šetření  
 Zvláštní požadavek: není  
 Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky  
 Znalečné: dle vyhlášky č. 370/2022 Sb.  
 Předání: ZP budou předány na MMB MO – Ing. Pošmura  
 Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: tesarova.lenka@brno.cz  
 Podklady ocenění: LV, mapové podklady, stanoviska

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
 MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Majetkový odbor  
 Malinovského nám. 3  
 601 67 BRNO  
 -003-

Mgr. Dagmar Baborovská  
 vedoucí odborů, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

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

**Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.**

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