

Z9/03. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 13.12.2022

## 69. Návrh nabytí pozemků v k. ú. Komín pro stavbu "Brno, Veslařská II – drobná rekonstrukce vodovodu".

### Anotace

V souvislosti se stavbou "Brno, Veslařská II – drobná rekonstrukce vodovodu" je Zastupitelstvu města Brna předkládán návrh nabytí pozemků p. č. 1545/109, 1545/112 a 4802/101 v k. ú. Komín od [REDAKCE]  
[REDAKCE] Kupní cena činí 27.610,00 Kč. U prodávajícího, jenž je fyzickou osobou, není DPH uplatňováno.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nabytí pozemků:
- p. č. 1545/109 orná půda o výměře 2 m<sup>2</sup>
  - p. č. 1545/112 orná půda o výměře 16 m<sup>2</sup>
  - p. č. 4802/101 ostatní plocha o výměře 24 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Komín v rámci stavby "Brno, Veslařská II – drobná rekonstrukce vodovodu" za dohodnutou kupní cenu 27.610,00 Kč od Ludmily Volejníkové za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.

*Ověřená příloha je uložena na organizačním odboru MMB.*

### Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/007 konané dne 30. 11. 2022 a doporučila ke schválení.  
Hlasování: 11 – pro, 0 – proti, 0 – se zdržel/11 členů.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

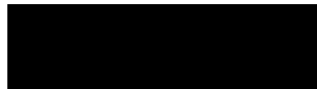
#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



6.12.2022 v 00:04

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (ZP - admin. cena.pdf)	5 - 15
Příloha (ZP - obvyklá cena.pdf)	16 - 28
Příloha (Prohlášení vlastníka.pdf)	29 - 29
Příloha (Určení správce pozemků_MO MMB.pdf)	30 - 30
Příloha (Pozemky výkup.pdf)	31 - 31
Příloha k usnesení (KS - V.pdf)	32 - 34

## Důvodová zpráva

Odbor investiční Magistrátu města Brna připravuje realizaci stavby „**Brno, Veslařská II – drobná rekonstrukce vodovodu**“ (dále jen „stavba“), která bude zajišťována Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. na základě mandátní smlouvy č. 56 01 9 271 ze dne 4. 6. 2001. K této stavbě je zpracována projektová dokumentace. Statutární město Brno bude stavebníkem a investorem akce.

Uvedenou stavbou bude dotčen mimo jiné pozemek **p. č. 1545/112** o výměře 16 m<sup>2</sup> v **k. ú. Komín**, který je ve vlastnictví [REDAKCE] (dále jen „vlastnice dotčeného pozemku“). Vlastnice dotčeného pozemku požaduje vypořádání vztahu k dotčenému pozemku tím způsobem, že tento pozemek nabízí k odprodeji do vlastnictví statutárního města Brna. Vlastnice dotčeného pozemku podmiňuje udělení souhlasu se stavbou dále skutečností, že statutární město Brno (dále jen „SMB“) vykoupí společně s dotčeným pozemkem rovněž i další dva drobné pozemky v jejím vlastnictví, a to pozemek **p. č. 1545/109** o výměře 2 m<sup>2</sup> a **p. č. 4802/101** o výměře 24 m<sup>2</sup> v **k. ú. Komín**.

Pozemek p. č. 1545/112 bude přímo dotčen stavbou. Výkup zbývajících dvou pozemků je nezbytnou podmínkou pro získání souhlasu se stavbou od vlastnice dotčeného pozemku. Souhlas se stavbou je nezbytnou podmínkou pro vydání stavebního povolení ke stavbě.

Kolektivním orgánům města Brna je předkládán návrh kupní smlouvy (dále jen „smlouva“) mezi SMB jako kupujícím a [REDAKCE] jako prodávajícím.

Kupní cena převáděných pozemků činí 27.610,00 Kč a byla stanovena jako administrativní cena nemovitých věcí znaleckým posudkem č. 3264-38/2022 znalce [REDAKCE] ke dni 1. 9. 2022. Obvyklou cenu nemovitých věcí stanovil znalec [REDAKCE] ke dni 1. 9. 2022 znaleckým posudkem č. 3265-39/2022 ve výši 63.000,00 Kč, avšak vlastnice dotčeného pozemku souhlasí s prodejem všech tří pozemků za administrativní cenu v celkové výši 27.610,00 Kč.

**Akce bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v oddíle č. 2321 Odvádění a čištění odpadních vod, ORG 3126.**

Komise majetková RMB R9/KM/01 na svém zasedání konaném dne 24.11.2022 materiál projednala pod bodem č. 01/82:

Hlasování: 10- pro, 0- proti, 0-se zdržel

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

**Usnesení bylo přijato.**

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/007 konané dne 30. 11. 2022 a **doporučila ke schválení.**

Hlasování: 11 — pro, 0 — proti, 0 — se zdržel/11 členů.

[REDAKCE]										
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3264 – 38/2022

---

**Předmět ocenění:** Stanovení ceny administrativní nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, katastrální území Komín, obec Brno, okr. Brno – město

**Znalec:** 

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel posudku:** Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a,  
603 00 Brno

**Číslo objednávky:** VOBJ-2022-710-000047

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 1.9.2022

V Brně dne 30.9.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

# 1. Zadání znaleckého posudku

## 1.1. Odborná otázka zadavatele

Určit cenu administrativní (zjištěnou) nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, katastrální území Komín, obec Brno

## 1.2. Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

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

Objednatelem znaleckého posudku nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na stanovení ceny zjištěné (administrativní).

# 2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o pozemku, LV 1493, katastrální území Komín, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 27.9.2022

Vlastník:



Pozemky:

- parc. č. 1545/112, orná půda, výměra 16 m<sup>2</sup>, zemědělský půdní fond
- parc. č. 1545/109, orná půda, výměra 2 m<sup>2</sup>, zemědělský půdní fond
- parc. č. 4802/101, ostatní plocha, výměra 24 m<sup>2</sup>, jiná plocha

2.2. Kopie katastrální mapy

2.3. Objednávka č. VOBJ-2022-710-000047 ze dne 1.9.2022

2.4. Výsledky šetření ze dne 1.9.2022

2.5. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**

2.6. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl.** č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a **č. 424/2021 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.7. Územní plán města Brna

### **3. Nález**

#### **3.1. Popis postupu při sběru dat**

Ocenění je provedeno dle současně platné oceňovací vyhlášky v programu NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

#### **3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Název předmětu ocenění: Pozemky k.ú. Komín

Adresa předmětu ocenění:

LV:

Kraj:

Okres:

Obec:

Katastrální území:

Počet obyvatel:



382 405

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 958,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **3.3. Stručný popis**

Oceňované nemovité věci (dále jen nemovitosti) se nachází v obci Brno, katastrální území Komín, při ulici Veslařská. Pozemky parc. č. 1545/112 a parc. č. 1545/109 jsou evidovány v druhu orná půda, tvoří zeleň podél komunikace. Pozemek parc. č. 4802/101 je evidován v druhu ostatní plocha (jiná plocha). V územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky začleněny do plochy nestavební volné, návrhové, plochy městské zeleně „ZO“ a „ZR“.

### **4. Posudek - ocenění nemovitosti**

#### **4.1. Ocenění cenou zjištěnou**

##### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Stavební pozemek - veřejné prostranství

### Úprava základních cen

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30
	4
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,183$
	i = 1

### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	6 958,00	0,183	1,000		1 273,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	1545/112	16	1 273,31	20 372,96
Ostatní stavební pozemek - celkem			16		<b>20 372,96</b>
<b>Stavební pozemek - veřejné prostranství - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>20 372,96 Kč</b>

## 2. Jiné pozemky, ostatní pozemky § 9

### Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	6 958,00	0,04				278,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	1545/109	2	278,32		556,64
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	4802/101	24	278,32		6 679,68
Jiné pozemky - celkem			26			<b>7 236,32</b>
<b>Jiné pozemky, ostatní pozemky - zjištěná cena celkem</b>					=	<b>7 236,32 Kč</b>



## 5. Odůvodnění

Pro stanovení ceny pozemků byl použit oceňovací předpis - vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

## 6. Závěr

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit cenu zjištěnou - administrativní pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101 dle současně platné oceňovací vyhlášky.

### 6.2. Odpověď

1. Stavební pozemek - veřejné prostranství	20 373,00 Kč
2. Jiné pozemky, ostatní pozemky	7 236,00 Kč

---

**Celkem cena zaokrouhleno dle § 50** **27 610,00 Kč**

Cena pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, katastrální území Komín, obec Brno zjištěná dle oceňovací vyhlášky č. 424/2021 Sb. činí:

**27 610,00 Kč**

slovy: Dvacetsedmtisícšestsetdeset Kč

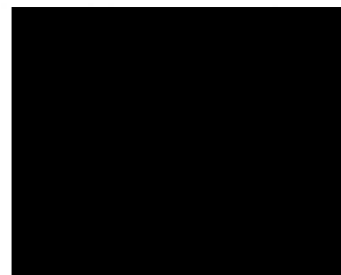
### 6.3. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro základní obor ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro základní obor stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné a stavby průmyslové.  
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3264/2022 znaleckého deníku.

V Brně dne 30.9.2022



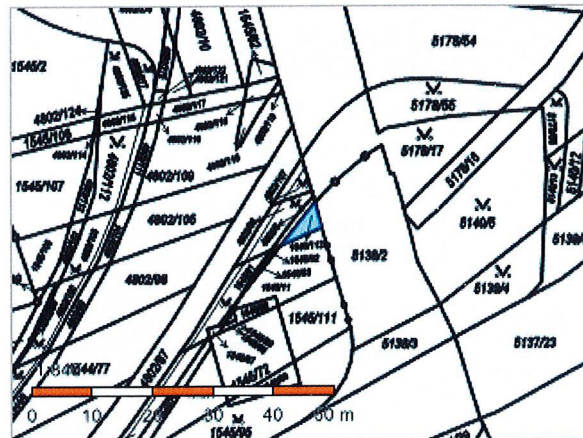
Přílohy:

1. Informace o pozemku, LV 1493
2. Kopie katastrální mapy

3 A4  
1 A4

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1545/112](#) ↗  
Obec: [Brno \[582786\]](#) ↗  
Katastrální území: [Komín \[610585\]](#)  
Číslo LV: [1493](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 16  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [KMD](#)  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ      Výměra

[25600](#) ↗      16

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

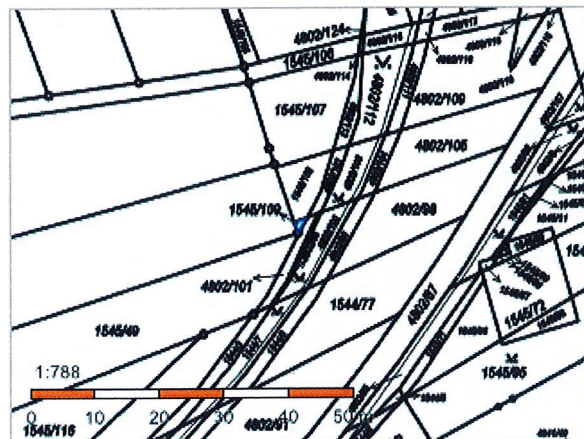
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#) ↗

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 21:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1545/109](#) ↗  
Obec: [Brno \[582786\]](#) ↗  
Katastrální území: [Komín \[610585\]](#)  
Číslo LV: [1493](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 2  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [KMD](#)  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ      Výměra

[25600](#) ↗      2

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

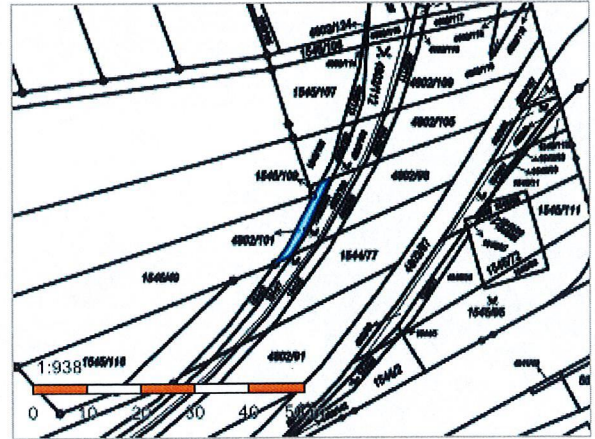
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#) ↗

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 21:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4802/101</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komín [610585]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1493</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Účinné zápisy

Typ

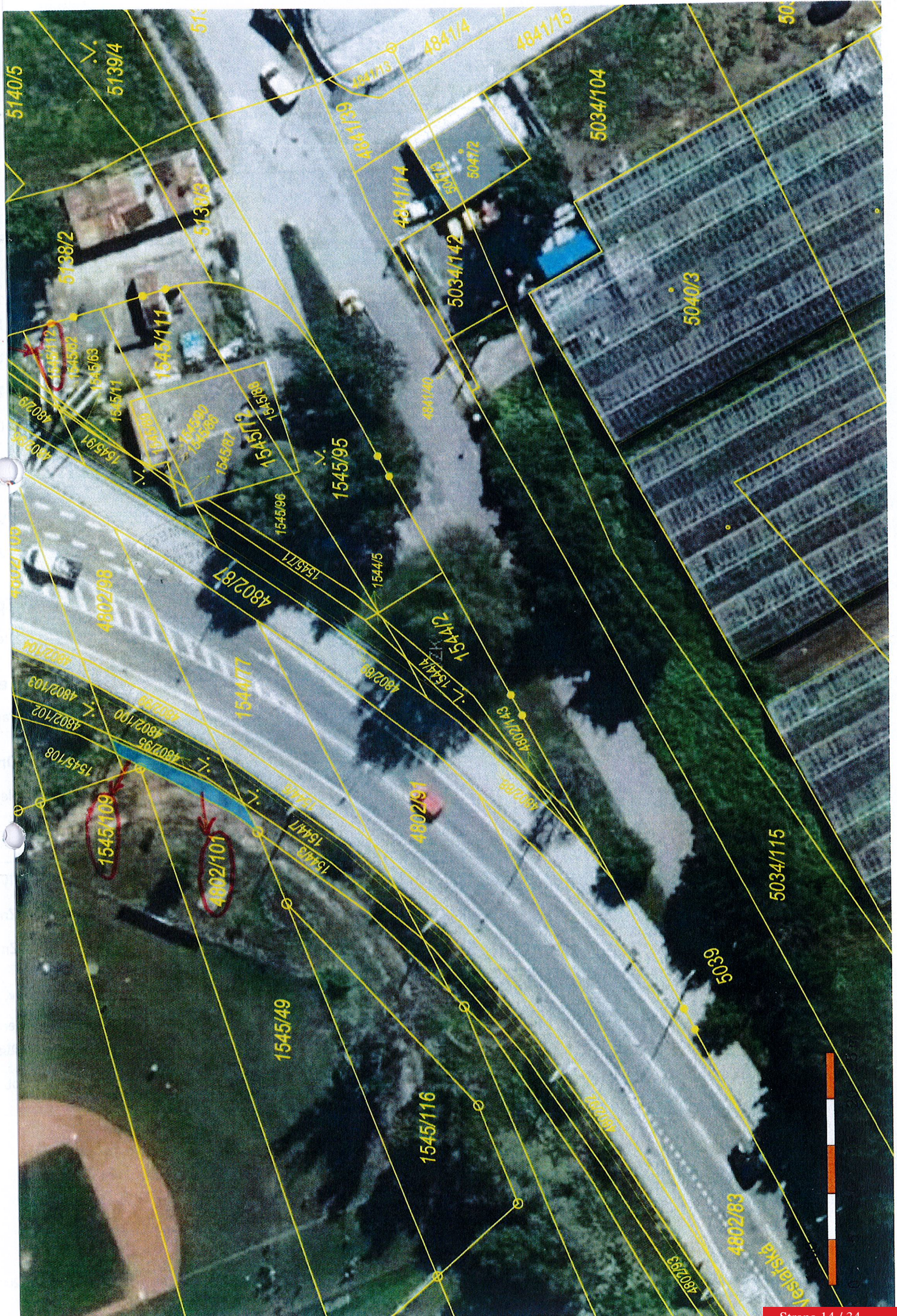
Změna výměr obnovou operátu

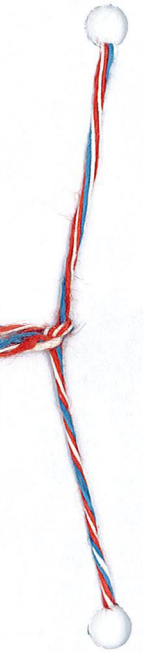
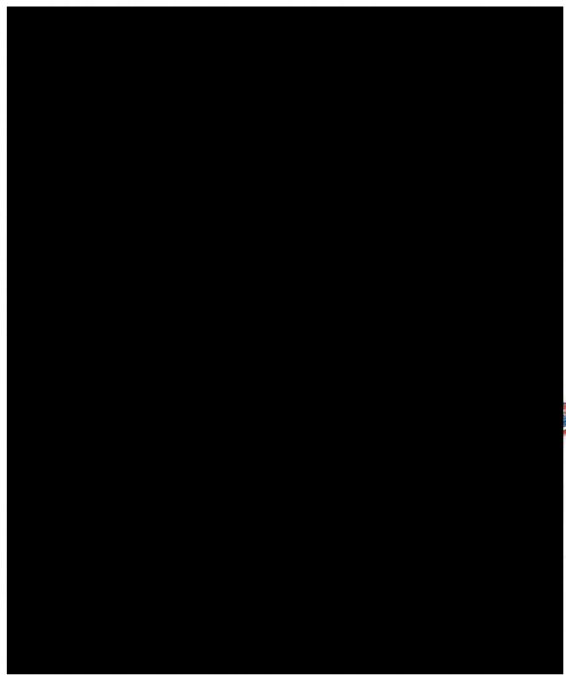
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 21:00.





# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3265 – 39/2022

---

**Předmět ocenění:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, katastrální území Komín, obec Brno, okr. Brno – město

**Znalec:**

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel posudku:** Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a,  
603 00 Brno

**Číslo objednávky:** VOBJ-2022-710-000047

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 1.9.2022

V Brně dne 30.9.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.



## 1. Zadání znaleckého posudku

### Odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, katastrální území Komín, obec Brno

### Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

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

Objednatelem znaleckého posudku nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na stanovení ceny obvyklé.

## 2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o pozemku, LV 1493, katastrální území Komín, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 1.9.2022

Vlastník:



Pozemky:

- parc. č. 1545/112, orná půda, výměra 16 m<sup>2</sup>, zemědělský půdní fond
- parc. č. 1545/109, orná půda, výměra 2 m<sup>2</sup>, zemědělský půdní fond
- parc. č. 4802/101, ostatní plocha, výměra 24 m<sup>2</sup>, jiná plocha

2.2. Kopie katastrální mapy

2.3. Objednávka č. VOBJ-2022-710-000047 ze dne 1.9.2022

2.4. Výsledky šetření ze dne 1.9.2022

2.5. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**

2.6. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl.** č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a **č. 424/2021 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.7. Územní plán města Brna

## Základní pojmy

### 1. Obvyklá cena

§2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1a odst.1

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

### 2. Tržní hodnota

§2 odst. 4 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení tržní hodnoty dle oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1b odst.1

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

## **3. Nález**

### **3.1. Stručný popis oceňovaných nemovitých věcí**

Oceňované nemovité věci (dále jen nemovitosti) se nachází v obci Brno, katastrální území Komín, při ulici Veslařská. Pozemky parc. č. 1545/112 a parc. č. 1545/109 jsou evidovány v druhu orná půda, tvoří zeleň podél komunikace. Pozemek parc. č. 4802/101 je evidován v druhu ostatní plocha (jiná plocha). V územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky začleněny do plochy nestavební volné, návrhové, plochy městské zeleně „ZO“ a „ZR“.

### **3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Nejprve byla získána data o obci – místní části Komín a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovité věci. Pro hodnocení byly použity realizované prodeje se sjednanými cenami. Výsledkem hodnocení je odhad obvyklé ceny.

Místní šetření bylo provedeno dne 1.9.2022 za účasti znalce.

Název předmětu ocenění:	Pozemky k.ú. Komín
Adresa předmětu ocenění:	Veslařská 602 00 Brno
LV:	1493
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Komín
Počet obyvatel:	382 405

### Srovnávací metoda

#### Realizované prodeje, sjednané ceny pozemků:

**1. pozemky parc. č. 3247/1, 3245/1, 3247/2 a 3244**, v druhu ostatní plocha, obec Brno, k.ú. Bystrc. Pozemky jsou situovány podél nezpevněné cesty při ulici Rakovecká v blízkosti tramvajové smyčky Rakovecká. Na pozemcích je zeleň s náletovým porostem. Pozemky jsou veřejně přístupné, celková výměra pozemků je 1 109 m<sup>2</sup>. Dle platného Územního plánu města Brna jsou pozemky součástí plochy návrhové, plochy městské zeleně. **Sjednaná cena 1 680 Kč/m<sup>2</sup>** (V-28202/2021, 11/2021).



#### **Hodnocení:**

Srovnávací i oceňované pozemky se nachází v lokalitách na sebe navazujících (Komín, Bystrc). Situovány jsou u zpevněných komunikací. V Územním plánu města jsou začleněny do plochy městské zeleně. Srovnávací pozemky mají výrazně větší výměru oproti pozemkům oceňovaným (42 m<sup>2</sup>). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1764 Kč/m<sup>2</sup>.

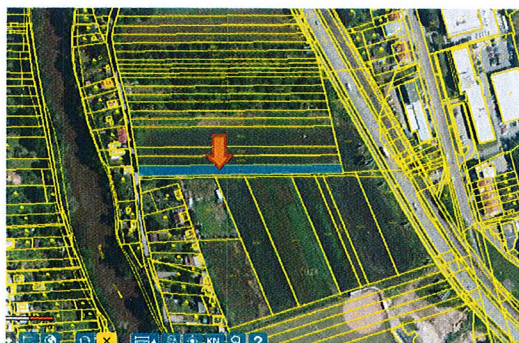
**2. pozemek parc. č. 4217/5**, v druhu lesní pozemek, obec Brno, k.ú. Bystrc. Pozemek je situován podél ulice Rakovecká v blízkosti přístaviště Kozí horka. Na pozemku je zeleň, nezpevněná plocha (parkoviště) a trvalý porost. Pozemek je veřejně přístupný, celková výměra pozemku je 748 m<sup>2</sup>. Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek součástí plochy nestavební, stabilizované, plochy krajinné zeleně. **Sjednaná cena 1600 Kč/m<sup>2</sup>** (Realizovaný prodej 2018, kupující SMB).



### Hodnocení:

Srovnávací pozemek i oceňované pozemky se nachází v lokalitách na sebe navazujících (Komín, Bystrc). Situovány jsou u zpevněných komunikacích. V Územním plánu města jsou začleněny do plochy městské (krajinné) zeleně. Srovnávací pozemek má výrazně větší výměru oproti pozemkům oceňovaným (42 m<sup>2</sup>). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1920 Kč/m<sup>2</sup>.

**3. pozemek parc. č. 1635/11**, v druhu orná půda, obec Brno, k.ú. Komín. Pozemek je veřejně přístupný, situován je při ulici Kníničská. Na pozemku je travnatá plocha. Pozemek je veřejně přístupný, výměra pozemku je 1 635 m<sup>2</sup>. Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek součástí plochy nestavební volné, plocha městské zeleně „Z“, část pozemku je v ploše vodní a vodohospodářské. **Sjednaná cena 1280 Kč/m<sup>2</sup>** (V-14669/2020, 08/2020).



### Hodnocení:

Srovnávací pozemek i oceňované pozemky se nachází ve stejné lokalitě (Komín). Situovány jsou u zpevněných komunikacích. V Územním plánu města jsou začleněny do plochy městské zeleně. Srovnávací pozemek má výrazně větší výměru oproti pozemkům oceňovaným (42 m<sup>2</sup>). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1408 Kč/m<sup>2</sup>.

**4. pozemek parc. č. 1635/12**, v druhu orná půda, obec Brno, k.ú. Komín. Pozemek je veřejně přístupný, situován je při ulici Kníničská. Na pozemku je travnatá plocha. Pozemek je veřejně

přístupný, výměra pozemku je 1233 m<sup>2</sup>. Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek součástí plochy nestavební volné, plocha městské zeleně „Z“. **Sjednaná cena 1280 Kč/m<sup>2</sup>** (V-99481/2020, 06/2020).



### **Hodnocení:**

Srovnávací pozemek i oceňované pozemky se nachází ve stejné lokalitě (Komín). Situovány jsou u zpevněných komunikací. V Územním plánu města jsou začleněny do plochy městské zeleně. Srovnávací pozemek má výrazně větší výměru oproti pozemkům oceňovaným (42 m<sup>2</sup>). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1408 Kč/m<sup>2</sup>.

## **4. Posudek – ocenění nemovitostí**

### **4.1. Obvyklá cena nemovitostí**

#### Použitá metodika ocenění:

Při odhadu obvyklé ceny je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení v tomto znaleckém posudku použity realizované prodeje se sjednanými cenami. Výsledkem hodnocení je obvyklá ceny.

### **4.2. Výsledky analýzy dat**

Srovnávací pozemky vyčleněné k hodnocení jsou situovány ve stejné lokalitě nebo v bezprostředně navazující lokalitě jako pozemky oceňované, z hlediska polohy a jejich současného i budoucího využití jsou srovnatelné s pozemky oceňovanými. Uplatněna je korekce ceny u srovnávacích pozemků s dřívějším datem realizovaného prodeje.

Na základě provedeného srovnání s realizovanými prodeji s přihlédnutím na polohu pozemků, výměru pozemků, jejich využití v souladu s územním plánem, odhaduji obvyklou cenu pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a 4802/101 na:

**1 500,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **5. Odůvodnění**

Při určení obvyklé ceny předmětných nemovitostí byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitostí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání. Obvyklá cena byla odhadnuta ze srovnávacích hodnot s přihlédnutím na současný vývoj cen nemovitostí na realitním trhu.

## **6. Závěr**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Objednatel znaleckého posudku požaduje:

Určit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, katastrální území Komín, obec Brno, k datu místního šetření.

### **6.2. Odpověď**

**Obvyklá cena pozemku parc. č. 1545/112, parc. č. 1545/109 a parc. č. 4802/101, zapsaného na LV 1493, katastrální území Komín, obec Brno je odhadnuta na:**

**1 500,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Slovy: jedentisícpětset Kč/m<sup>2</sup>

### **6.3. Podmínky správnosti závěru**

Porovnávací metoda, při stanovení obvyklé ceny pozemků, je založena na úsudku znalce. Uvedená obvyklá cena je odhadovaná částka.

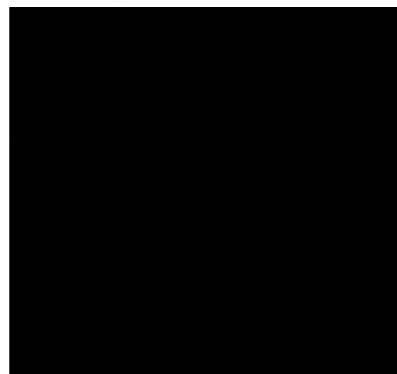
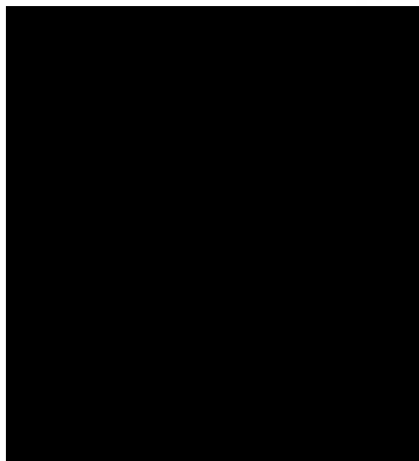
### **6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce**

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro základní obor stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné a stavby průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. čís. 3265/2022 znaleckého deníku.

V Brně 30.9.2022



Přílohy:

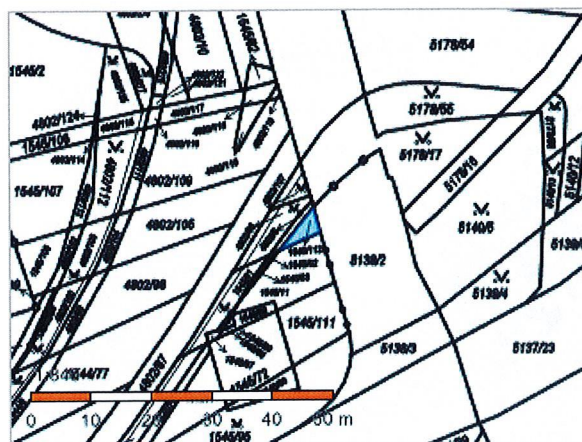
1. Informace o pozemku, LV 1493
2. Kopie katastrální mapy

3 A4

1 A4

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1545/112</a>
Město/obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komín [610585]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1493</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Působ ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ      Výměra

[25600](#)      16

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

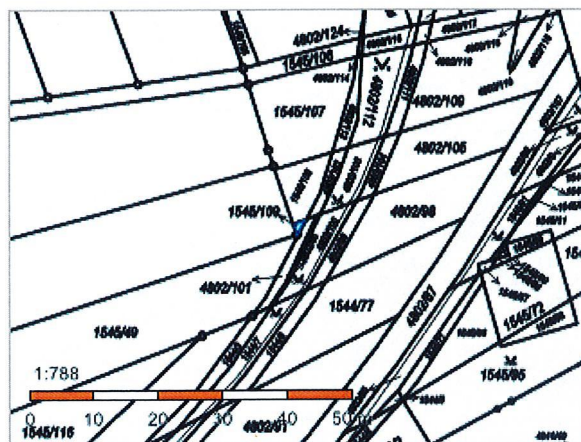
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 21:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1545/109</a>
Město:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komín [610585]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1493</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Učinění výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Účel a způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Číslo a výměra BPEJ

BPEJ      Výměra

[25600](#)      2

## Omezení vlastnického práva

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

## Historické zápisy

Typ

Změna číslování parcel

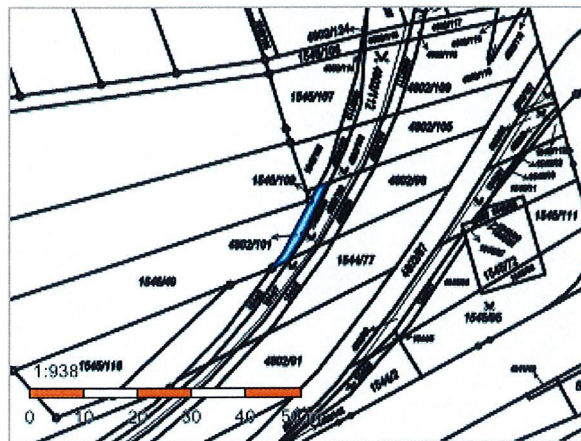
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 21:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4802/101</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komín [610585]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1493</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Historické zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

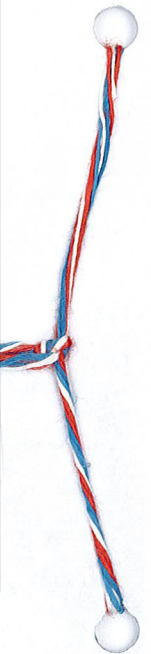
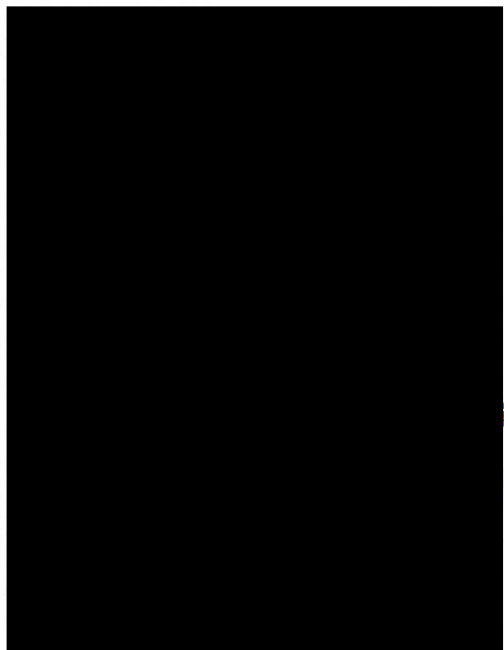
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

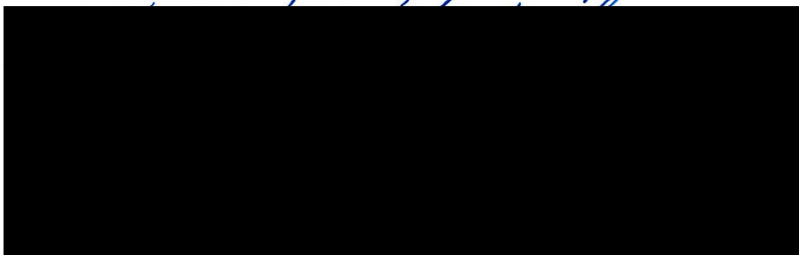
obrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 21:00.





Jako vlastník pozemku p.č. 1545/112 k.ú. Komín požaduji v rámci stavby „Brno, Veslařská – drobná rekonstrukce vodovodu“ výkup tohoto pozemku do vlastnictví města Brna, zároveň s pozemky p.č. 1545/109 a 4802/101 v k.ú. Komín

V Brně dne 31.8.2022 .....



## Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor



**VÁŠ DOPIS Č. J.:** BVK/16970/2022  
**ZE DNE:** 15.09.2022  
**NAŠE Č. J.:** MMB/519008/2022  
**SPIS. ZN.:** 6300/MO/MMB/467274/2022

Brněnské vodárny a kanalizace  
a.s.  
Pisárecká 555/1a  
603 00 BRNO

**VYŘIZUJE:**   
**TELEFON:**   
**E-MAIL:**   
**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:** a7kbrn

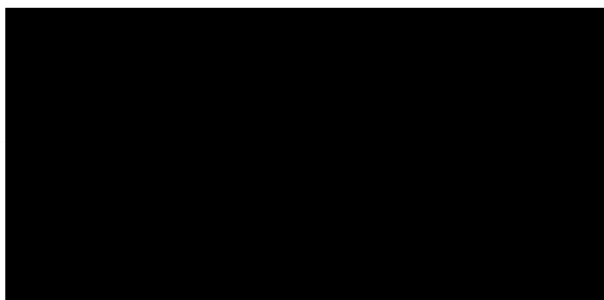
**DATUM:** 20.10.2022  
**POČET LISTŮ:** 01

### Brno, Veslařská – drobná rekonstrukce vodovodu k.ú. Komín

Vážený,

dopisem ze dne 15.9.2022 jste požádali o určení správce u pozemků p.č. 1545/112, 1545/109, 4802/101 k.ú. Komín po nabytí do majetku statutárního města Brna.  
Sdělujeme Vám, že budoucím správcem v případě nabytí bude MČ Brno-Komín dle čl.22 Statutu města Brna.

S pozdravem





**Kupní smlouva**  
**uzavřená podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského**  
**zákoníku, ve znění pozdějších předpisů**

Paní  
Rodné číslo:  
Bydliště:  
Bankovní spojení:  
Číslo účtu:  
(dále jen „**prodávající**“)



a

**Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno  
IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

zastoupené

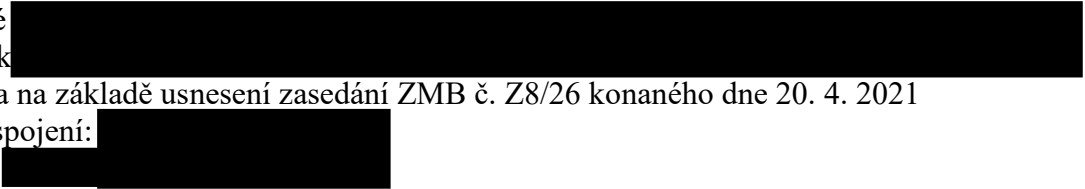
k podpisu k

města Brna na základě usnesení zasedání ZMB č. Z8/26 konaného dne 20. 4. 2021

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „**kupující**“)



společně též jako „**smluvní strany**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**kupní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“)

**II.**

1) Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemků:

p. č. **1545/109** o výměře 2 m<sup>2</sup>, orná půda,

p. č. **1545/112** o výměře 16 m<sup>2</sup>, orná půda a

p. č. **4802/101** o výměře 24 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,

vše v katastrálním území Komín. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. **1493** pro katastrální území Komín, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

2) Uvedené pozemky jsou popsány ve znaleckém posudku č. 3264-38/2022 vyhotoveném dne 30.9.2022 soudním znalcem

**III.**

1) Prodávající touto smlouvou převádí vlastnické právo k pozemkům specifikovaným v článku II. odst. 1) této smlouvy (dále jen „**předmět koupě**“) na kupujícího za dohodnutou kupní cenu za účelem realizace stavby „Brno, Veslařská II – drobná rekonstrukce vodovodu“.

2) Kupující předmět koupě přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za něj uhradit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1) této smlouvy.



#### IV.

- 1) Smluvní strany se dohodly, že výše kupní ceny činí **27 610,- Kč** (slovy dvacet sedm tisíc šest set deset korun českých).
- 2) Dohodnutou kupní cenu kupující uhradí na bankovní účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí.

#### V.

- 1) Prodávající se zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmět koupě a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo. Za den předání a převzetí předmětu koupě se považuje den vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

#### VI.

- 1) Prodávající prohlašuje, že její vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezena v disponování s předmětem koupě a že na předmětu koupě nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob, a zavazuje se, že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
- 2) Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti její osobě vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti ní podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
- 3) Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

#### VII.

- 1) V souladu s ustanovením §1105 občanského zákoníku kupující nabývá vlastnické právo k předmětu koupě zápisem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, v podobě vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy.
- 2) Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této kupní smlouvy.
- 3) Smluvní strany dále sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části na třetí osobu.
- 4) Prodávající tímto zmocňuje kupujícího, aby podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující.

5) Pro případ přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.

### VIII.

1) Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu smluvních stran a tímto dnem nabývá platnosti a účinnosti.

2) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálních stejnopisech, z nichž prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3) Právní vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

4) Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

5) Prodávající jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámena 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) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.

### Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. .... dne .....

V Brně dne .....  
Prodávající:

V Brně dne .....  
Kupující:

