

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 5.9.2023

## 101. Návrh prodeje pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice

### Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemků p. č. 420, 421, 422/1, 422/2, 422/3, 424/1 a 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno. Navrhovatel je vlastníkem sousedních pozemků p. č. 418 a 423, oba v k. ú. Zábrdovice a dále je vlastníkem staveb garáží nacházejících se na pozemcích p. č. 420, 422/2 a 422/3, vše v k. ú. Zábrdovice. Poptávané pozemky chce navrhovatel nabýt za účelem sjednocení vlastnictví a výstavby polyfunkčního domu.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej pozemků:
- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>
  - p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>
  - p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>
  - p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>
  - p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>
  - p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>
  - p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 12.280.940,01 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu

### Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/044 konané dne 23.08.2023 projednala a doporučila.  
Schváleno jednomyslně 10 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:33

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

29.8.2023 v 12:36

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (Majetková mapa_BDG invest.pdf)	11 - 11
Příloha (Přehledová mapa_BDG invest.pdf)	12 - 12
Příloha (Ortofoto mapa_BDG invest.pdf)	13 - 13
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	14 - 14
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	15 - 15
Příloha (Foto.pdf)	16 - 20
Příloha k usnesení (Kupni smlouva_BDG invest.pdf)	21 - 25
Informační dokument (Zastavovací studie_BDG invest.pdf)	26 - 32
Informační dokument (ZP 018241_2023.pdf)	33 - 50

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemků p. č. 420, 421, 422/1, 422/2, 422/3, 424/1 a 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále „navrhovatel“). Navrhovatel je vlastníkem sousedních pozemků [REDACTED] a [REDACTED], oba v k. ú. Zábrdovice a dále je vlastníkem staveb garáží nacházejících se na pozemcích p. č. 420, 422/2 a 422/3, vše v k. ú. Zábrdovice. Poptávané pozemky chce navrhovatel nabýt za účelem sjednocení vlastnictví a výstavby polyfunkčního domu.

*Všechny nemovité věci zmíněné dále v důvodové zprávě se nacházejí v katastrálním území Zábrdovice (není-li uvedeno jinak).*

### **Vlastnictví:**

SMB je vlastníkem předmětných pozemků v k. ú. Zábrdovice na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Pozemky p. č. 420, 421, 422/1, 422/2 a 422/3 jsou svěřeny MČ Brno-střed v kategorii III. - ostatní nemovitý majetek. Pozemky p. č. 424/1 a 424/2 jsou ve správě OSM MMB.

Na pozemcích p. č. 420, 422/2 a 422/3 se nacházejí stavby garáží (zapsané v KN) ve vlastnictví navrhovatele. Z úrovně MČ Brno-střed jsou ke všem třem pozemkům uzavřeny nájemní smlouvy, nájemné je hrazeno řádně a včas. Pro doplnění uvádíme, že garáž na pozemku p. č. 420 navrhovatel nabyl v průběhu kompletace žádosti, přičemž ZMB na svém Z8/38. zasedání konaném dne 17.05.2022 nesouhlasilo s využitím předkupního práva SMB ve smyslu ustanovení § 3056 občanského zákoníku ke stavbě garáže, postavené na uvedeném pozemku, dle nabídky ze dne 24.03.2022.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C nejsou zapsána věcná práva zatěžující nemovitosti.

### **Územní plán:**

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky p. č. 420, 421, 422/1, 422/2 a 422/3 součástí plochy pro dopravu (D) s podrobnějším vymezením návrhové trasy městské třídy. Pozemky p. č. 424/1 a 424/2 jsou zčásti součástí plochy pro dopravu (D) s podrobnějším účelem využití plochy komunikací a prostranství místního významu a zčásti součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití smíšená plocha centrálního charakteru (SJ).

*Dle návrhu nového ÚPmB jsou všechny pozemky součástí stabilizované plochy B/k4 - plochy bydlení, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 4 (9-22 m).*

### **Popis pozemků:**

Poptávané pozemky v k. ú. Zábrdovice se nacházejí při ulici Francouzská u křižovatky s ulicí Milady Horákové. S poptávanými pozemky bezprostředně sousedí nemovité věci navrhovatele, a sice pozemek [REDACTED] jehož součástí je budova [REDACTED], stavba pro administrativu, a pozemek [REDACTED]. Dále je navrhovatel vlastníkem staveb garáží, které se nacházejí na pozemcích

p. č. 420, 422/2 a 422/3 - k těmto pozemkům má tedy navrhovatel zákonné předkupní právo ve smyslu § 3056 občanského zákoníku.

Pozemky p. č. 420, 421, 422/1, 422/2 a 422/3 tvoří garážový dvůr, který je přístupný vraty z ulice Francouzská. V minulosti se nacházela garáž i na pozemku p. č. 421, nyní již tato garáž neexistuje.

Pozemky p. č. 424/1 a 424/2 tvoří druhý areál. Jedná se o zpevněné plochy, které jsou oploceny společně s pozemkem navrhovatele [REDACTED].

Dle sdělení navrhovatele byly v minulosti oba dotčené areály ve velmi zanedbaném stavu s pohybem nepovolaných osob, nyní jsou již částečně vyklizeny.

### **Navrhovatel:**

Navrhovatel požádal o prodej pozemků v k. ú. Zábrdovice za účelem realizace investičního záměru výstavby polyfunkčního domu - v této souvislosti poskytl zastavovací studii, která je přiložena jako informační dokument.

Poté navrhovatel na žádost BKOM rozšířil návrh na dispozici o směnu za pozemek p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice ve svém vlastnictví (jedná se o silniční pozemek malé výměry 3 m<sup>2</sup>, který se nachází pod účelovou komunikací). Uvedený pozemek bude dotčen plánovanou rekonstrukcí chodníku Černohorská II mezi ulicemi Příjezdovou a Jezerůvky. Při jednání s navrhovatelem bylo následně dohodnuto, že výkup pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice bude řešen z úrovně BKOM a prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice navrhovatelí bude podmíněn realizací tohoto výkupu. Materiál ve věci výkup pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice bude dle informací BKOM rovněž předložen na Z9/09. zasedání ZMB konané dne 05.09.2023.

### **Ocenění:**

Na základě znaleckého posudku č. 018241/2023 ze dne 03.05.2023, zpracovaného znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., byla jednotková kupní cena stanovena ve výši **33.498 Kč/m<sup>2</sup>**. Uvedená cena je včetně případné DPH. Dodání pozemků p. č. 420, 421, 422/1, 422/2 a 422/3 je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Dodání pozemků p. č. 424/1 a 424/2 podléhá DPH v základní sazbě 21 %.

Ke kupní ceně byly přičteny náklady na zpracování znaleckého posudku (16.649,60 Kč) a náklady spojené s převodem (2.000 Kč), tj. celkem 18.649,60 Kč - tato částka byla poměrně rozdělena mezi plnění osvobozené od DPH a plnění podléhající DPH podle výměr pozemků osvobozených od DPH a pozemků podléhajících DPH.

### **Kupní cena:**

Cena pozemků osvobozených od DPH (33.498 Kč/m <sup>2</sup> x 177 m <sup>2</sup> )	5.929.146,00 Kč
Cena pozemků podléhajících DPH (33.498 Kč/m <sup>2</sup> x 189 m <sup>2</sup> )	6.331.122,00 Kč
Náklady osvobozené od DPH	9.019,07 Kč
Náklady podléhající DPH	9.630,53 Kč
<u>DPH z nákladů</u>	<u>2.022,41 Kč</u>
<b>Kupní cena celkem</b>	<b>12.280.940,01 Kč</b>

## **Závěr:**

S ohledem na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit prodej** pozemků p. č. 420, 421, 422/1, 422/2, 422/3, 424/1 a 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice navrhovateli za dohodnutou kupní cenu 12.280.940,01 Kč a za podmínek přiložené kupní smlouvy. V souladu s odsouhlaseným záměrem prodeje bude podmínkou nabytí účinnosti kupní smlouvy převod pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice z vlastnictví navrhovatele do vlastnictví SMB.

Komisi majetkové RMB byl na její 01. zasedání konané dne 24.11.2022 předložen návrh usnesení ve znění:

### **bere na vědomí**

- žádost BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „BDG invest s.r.o.“) o prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice za účelem sjednocení vlastnictví a výstavby polyfunkčního domu, která byla následně z podnětu společnosti Brněnské komunikace a.s., IČO: 60733098, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno doplněna o směnu za pozemek p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice ve vlastnictví BDG invest, s.r.o.

- skutečnosti, že:

- pozemek p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice ve vlastnictví BDG invest, s.r.o. bude dotčen rekonstrukcí chodníku Černohorská II mezi ulicemi Příjezdovou a Jezerůvky
- Odbor dopravy MMB ve svém stanovisku z dopravního hlediska nedoporučuje prodej pozemků v k. ú. Zábrdovice do doby schválení nového Územního plánu města Brna
- dle stávajícího Územního plánu města Brna jsou pozemky v k. ú. Zábrdovice součástí smíšených ploch centrálního charakteru (SJ) a ploch dopravy (D) s podrobnějším vymezením plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhová trasa městské třídy

### **doporučuje**

#### **Radě města Brna**

#### **VARIANTA A**

#### **souhlasit**

se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>
  - p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>
  - p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>
  - p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>
  - p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>
  - p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>
  - p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Zábrdovice za podmínky majetkoprávního vypořádání pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice

#### **VARIANTA B**

#### **nesouhlasit**

se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>
- p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>

- p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>
  - p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>
  - p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Zábrdovice ani se záměrem směny výše uvedených pozemků za pozemek p. č. 1127/9, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 3 m<sup>2</sup>, v k. ú. Ivanovice ve vlastnictví BDG invest s.r.o.

## VARIANTA C

### souhlasit

se záměrem prodeje/zpeněžení pozemků:

- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>
- p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>
- p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Zábrdovice formou elektronické aukce nebo veřejné elektronické dobrovolné dražby za předpokladu odstranění staveb garáží z pozemků p. č. 420, p. č. 422/2 a p. č. 422/3, vše v k. ú. Zábrdovice

Hlasování var. A: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

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

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Ondřej Hýsek	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	Omluven a	pro	omluven	omluven

## Rada města Brna na své R9/037. schůzi konané dne 14.06.2023

*Hlasovala bez rozpravy o variantě A).*

### 1. vzala na vědomí

- žádost BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „BDG invest s.r.o.“) o prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice za účelem sjednocení vlastnictví a výstavby polyfunkčního domu, která byla původně z podnětu společnosti Brněnské komunikace a.s., IČO: 60733098, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno (dále jen „Brněnské komunikace a.s.“) doplněna o směnu za pozemek p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice ve vlastnictví BDG invest s.r.o.
- následnou žádost BDG invest s.r.o. o rozšíření návrhu majetkové dispozice o pozemky p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, garáž, oba v k. ú. Zábrdovice, s tím, že BDG invest s.r.o. žádá o samostatné projednání této následné žádosti
- skutečnosti, že:
  - pozemek p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice ve vlastnictví BDG invest s.r.o. bude dotčen rekonstrukcí chodníku Černošská II mezi ulicemi Příjezdovou a Jezerůvky
  - na základě jednání s BDG invest s.r.o. bude výkup pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice řešen z úrovně společnosti Brněnské komunikace a.s. a případný prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice společnosti BDG invest s.r.o. bude podmíněn realizací tohoto výkupu

- Odbor dopravy MMB ve svém stanovisku z dopravního hlediska nedoporučuje prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice do doby schválení nového územního plánu města Brna
- dle stávajícího Územního plánu města Brna jsou pozemky v k. ú. Zábrdovice součástí smíšených ploch centrálního charakteru (SJ) a ploch dopravy (D) s podrobnějším vymezením plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhová trasa městské třídy.

## 2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>
- p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>
- p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Zábrdovice společnosti BDG invest s.r.o. za podmínky majetkoprávního vypořádání pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice

Schváleno jednomyslně 8 členy

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kernl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	----	nepř.	pro	pro	----	pro

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15.06.2023 do 03.07.2023. K záměru nebylo doručeno žádné vyjádření.

Komise majetková RMB na svém 14. zasedání dne 03.08.2023

**doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna**

schválit prodej pozemků:

- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>
- p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>
- p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>
- p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 12.280.940,01 Kč a za podmínek kupní smlouvy

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

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

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trlilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Slapal
pro	pro	pro	pro	-	-	-	pro	-	pro	-	pro	pro



Rada města Brna na své R9/044. schůzi konané dne 23.08.2023 projednala materiál ve věci návrhu prodeje - výsledek projednání viz stanoviska.

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že pozemky:

- p. č. 424/1 a 424/2 k. ú. Zábrdovice, obec Brno jsou z hlediska ÚPmB součástí **stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ) a z části plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu;**

- p. č. 420, 421, 422/1, 422/2 a 422/3 k. ú. Zábrdovice, obec Brno, jsou z hlediska ÚPmB součástí **plochy dopravy (D) s podrobnějším vymezením návrhové trasy městské třídy.**

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou všechny předmětné pozemky v k. ú. Zábrdovice vedeny jako funkční plocha - stabilizovaná plocha bydlení, kompaktní (B/k4).

**MČ Brno-střed** - ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-střed na své 151. schůzi konané dne 14.02.2022 neměla námitek na případnou dispozici s pozemky p.č. 421 o vým. 20 m<sup>2</sup>, p.č. 422/1 o vým. 98 m<sup>2</sup>, p.č. 422/2 o vým. 21 m<sup>2</sup>, p.č. 422/3 o vým. 20 m<sup>2</sup>, p.č. 424/1 o vým. 136 m<sup>2</sup> a p.č. 424/2 o vým. 53 m<sup>2</sup> k.ú. Zábrdovice, za účelem sjednocení pozemků pro budoucí výstavbu a požaduje:

- zpracování záměru v souladu s Memorandem MČ Brno-střed k výstavbě, veřejným prostranstvím a dopravě a to zejména s požadavkem na to, aby zástavba netvořila vzhledový monoblok, ale byla členitá na principu tzv. rostlého města,
- zřízení parkovacích stání v budoucím objektu v rozsahu odpovídající platné vyhlášce,
- předložení projektové dokumentace záměru do komise před vydáním územního rozhodnutí.

Dále uvádí, že RMČ Brno-střed na své 165. schůzi konané dne 06.06.2022 souhlasila s návrhem prodeje pozemku p.č. 420 o vým. 18 m<sup>2</sup>, k.ú. Zábrdovice, společnosti BDG invest s.r.o.

**MČ Brno-Ivanovice** - ve svém vyjádření uvádí, že ZMČ Brno-Ivanovice na svém XXVI. zasedání konaném dne 14.09.2022 souhlasilo s nabytím pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice do vlastnictví SMB.

**Odbor dopravy MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že pozemky p.č. 420, p.č. 421, p.č. 422/1, p.č. 422/3, p.č. 422/2, p.č. 424/1, p.č. 424/2 vše k.ú. Zábrdovice jsou dle platného ÚPmB součástí plochy pro dopravu a veřejného prostranství. Dle návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy pro bydlení.

Vzhledem k výše uvedenému z dopravního hlediska nedoporučuje prodej pozemků p.č. 420, p.č. 421, p.č. 422/1, p.č. 422/3, p.č. 422/2, p.č. 422/3, p.č. 424/1, p.č. 424/2 k.ú. Zábrdovice do doby schválení nového ÚPmB.

Dále z dopravního hlediska doporučuje nabytí pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice do vlastnictví SMB.

**Odbor správy majetku MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že k prodeji pozemků p. č. 424/1 a p. č. 424/2 k. ú. Zábrdovice společnosti BDG invest s.r.o. za účelem výstavby polyfunkčního domu nemá námítky s ohledem na uzavřenou nájemní smlouvu č. 6322031632.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** - ve svém vyjádření uvádí, že pozemky p. č. 420, 421, 422/1, 422/2, 422/3, 424/1, 424/2 vše v k. ú. Zábrdovice nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení, ale v těsné blízkosti hranice pozemků se nachází zařízení veřejného osvětlení (na pozemku p. č. 218/1 v k. ú. Zábrdovice) - stožár se svítidlem, podzemní kabely. V případě prodeje pozemků požaduje uvést v kupní smlouvě odstavec s textem (cca):

„Kupující bere na vědomí, že se na sousedním pozemku/v blízkosti hranice pozemku nachází zařízení VO. Kupující je povinen dodržovat omezení vyplývající z existence el. vedení včetně ochranného pásma.

Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Kupující smí jen s písemným souhlasem společnosti v ochranném pásmu:

- zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umisťovat 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 zneprístupňováno.“

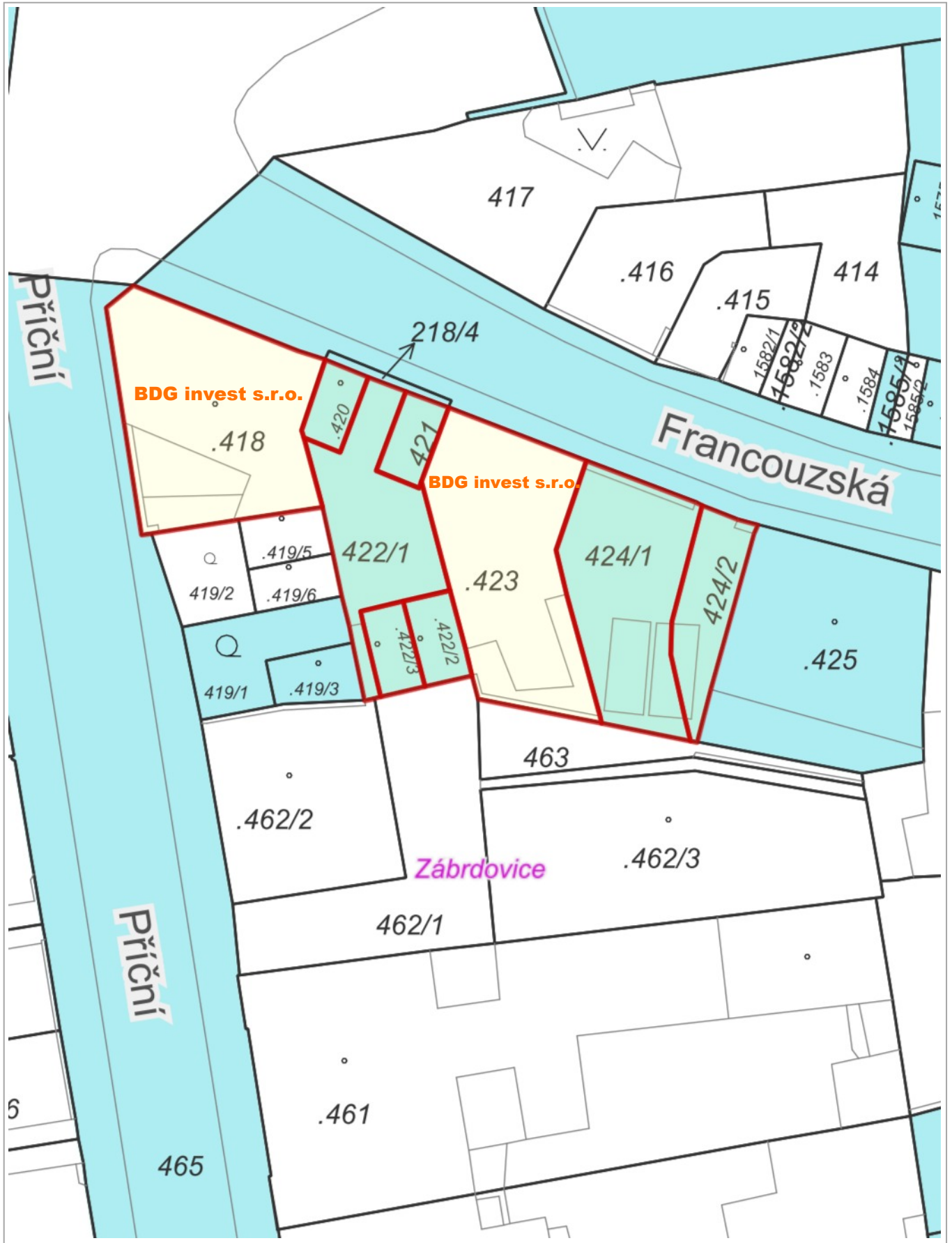
**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1, p. č. 424/2 vše k. ú. Zábrdovice souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

**Brněnské komunikace a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že pozemky p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1, p. č. 424/2 nejsou dotčeny komunikační stavbou ve správě společnosti, nenachází se na nich kabelové vedení ani prvky odvodnění ve správě společnosti. Z dopravně inženýrského hlediska dále souhlasí s nabytím pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice ve vlastnictví navrhovatele do vlastnictví SMB.

**EG.D, a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území pozemků v k. ú. Zábrdovice i v k. ú. Ivanovice se nachází podzemní vedení NN.

**GasNet s.r.o.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území pozemků v k. ú. Zábrdovice nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti - nízkotlaký vodovod.

**CETIN a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území pozemků v k. ú. Zábrdovice i v k. ú. Ivanovice dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.

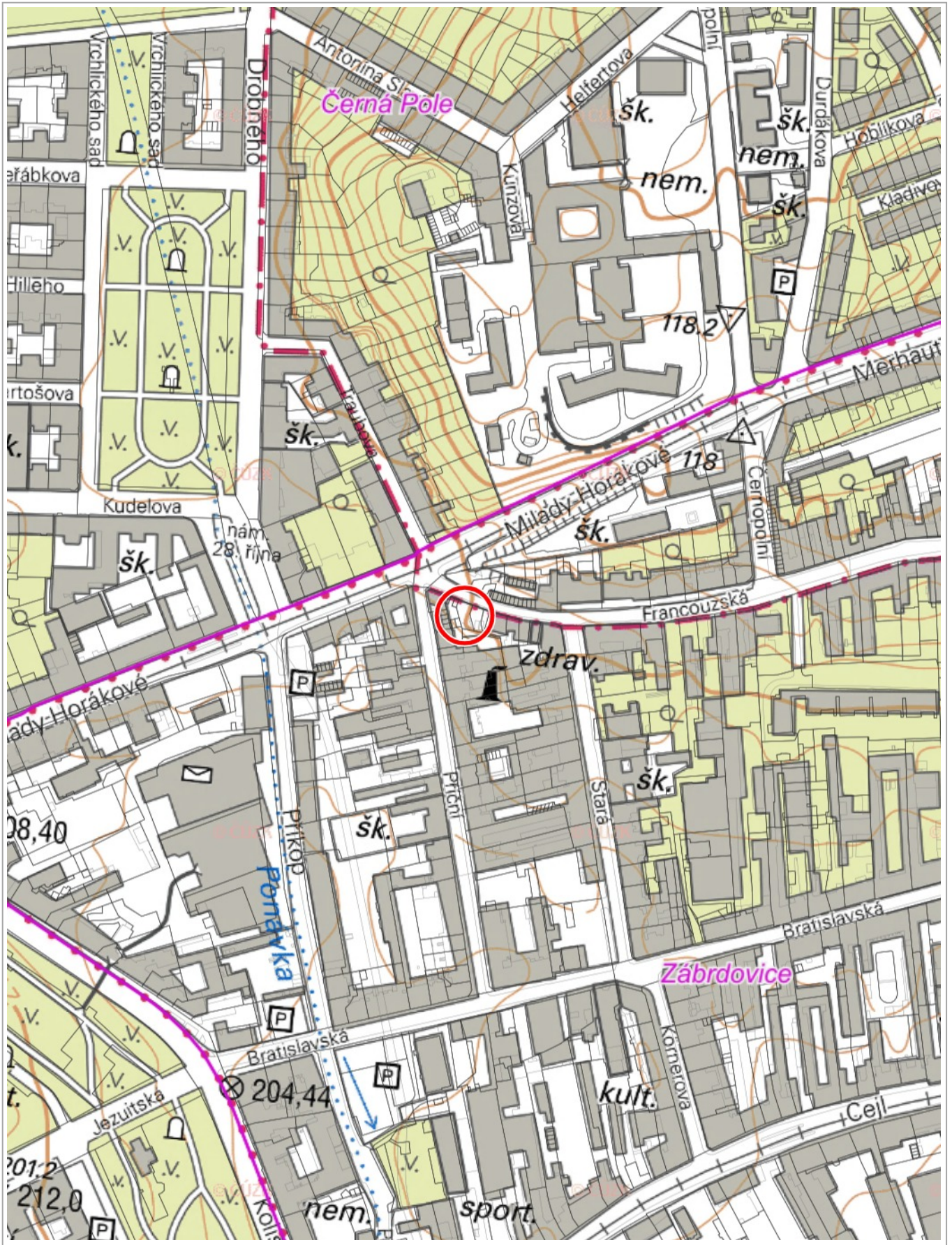


10 m

1 : 374

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





100 m

1 : 3 774

ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

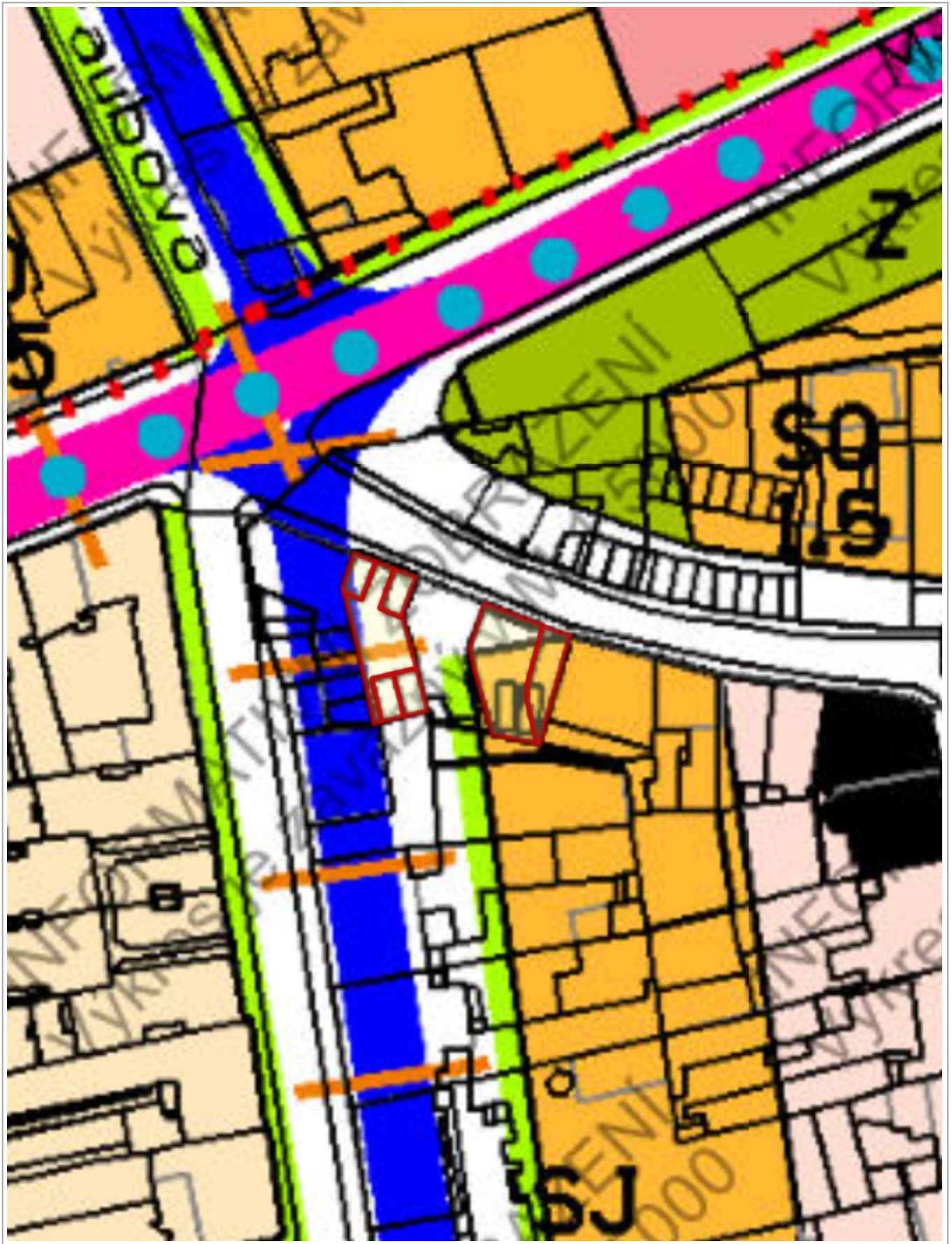




10 m

1 : 374

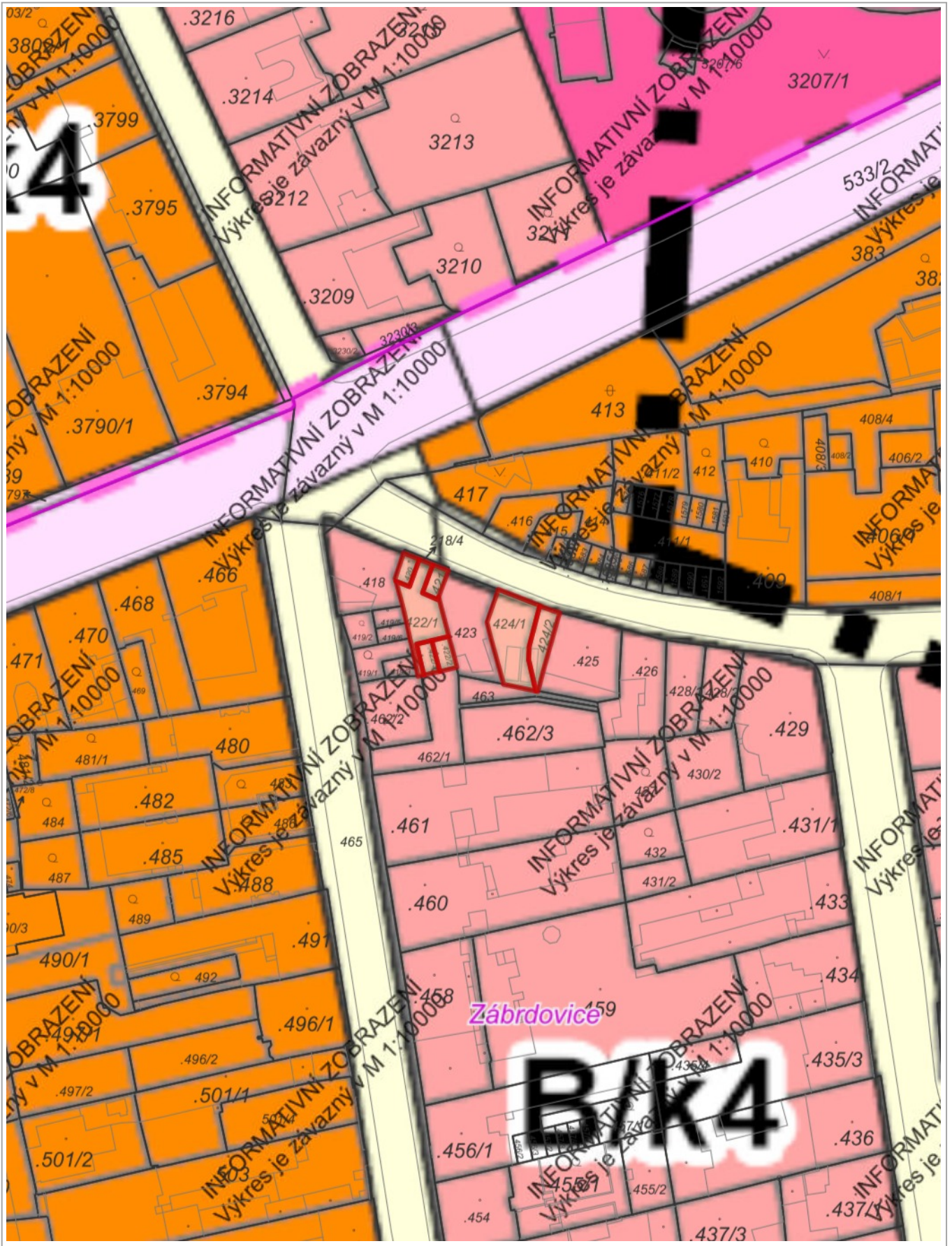




20 m

1 : 750





20 m

1 : 1 038

Katastr: © ČÚZK



**Pohled z ulice Francouzská jižním směrem na přístup k pozemkům p. č. 420, 421, 422/1, 422/2 a 422/3, vše v k. ú. Zábrdovice (garážový dvůr)**





Pohled z pozemku p. č. 422/1 na garáže na pozemcích p. č. 422/2 a 422/3, vše v k. ú. Zábrdovice





Pohled z pozemku p. č. 422/1 na garáž na pozemku p. č. 420 a na pozemek p. č. 421 (dříve rovněž s garáží), vše v k. ú. Zábřdovice





Pozemky p. č. 424/1 a 424/2 v k. ú. Zábřovice







## Kupní smlouva

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, 111422222/0800, variabilní symbol:

(dále též „prodávající“)

a

BDG invest s.r.o.

IČO: 277 11 005

DIČ: CZ27711005

se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupená jednatelem Ing. Tomášem Příbylem

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 53776

(dále též „kupující“)

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí - pozemků:

- p. č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- p. č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>,
- p. č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 98 m<sup>2</sup>,
- p. č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>,
- p. č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m<sup>2</sup>,
- p. č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>,
- p. č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001.

2. Všechny pozemky uvedené v předcházejícím odstavci jsou spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím předmětem převodu dle této smlouvy a dále budou v této smlouvě souhrnně označovány jako „POZEMKY“.

3. Na pozemcích p. č. 420, p. č. 422/2 a p. č. 422/3, vše v k. ú. Zábrdovice, stojí stavby garáží bez čísla

popisného nebo evidenčního, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 224 pro katastrální území Zábřdovice, obec Brno, okres Brno-město. Uvedené stavby garáží jsou ve výlučném vlastnictví kupujícího. Kupujícímu ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) svědčí předkupní právo k pozemkům p. č. 420, p. č. 422/2 a p. č. 422/3, vše v k. ú. Zábřdovice, a kupující uzavřením této smlouvy uvedené předkupní právo využívá.

## Čl. II.

### Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá POZEMKY do svého vlastnictví, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 občanského zákoníku, že kupujícímu POZEMKY odevzdá a umožní mu k nim nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že POZEMKY převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující POZEMKY do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí POZEMKŮ a jejich protokolární předání a převzetí nebude realizováno.
4. Prodávající prodává kupujícímu POZEMKY za kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy.

## Čl. III.

### Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za POZEMKY byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 12.280.940,01 Kč (slovy: dvanáctmilionůdvěstěosmdesátisícdevětsetčtyřicet korun českých a jeden haléř), kterou kupující uhradil takto:
  - a) Část kupní ceny ve výši 5.938.165,07 Kč, představující kupní cenu za pozemky p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2 a p. č. 422/3, vše v k. ú. Zábřdovice, zaplatil kupující na účet prodávajícího č. 111158222/0800 pod variabilním symbolem ..... před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou. Dodání pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2 a p. č. 422/3, vše v k. ú. Zábřdovice je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
  - b) Část kupní ceny ve výši 6.342.774,94 Kč, představující kupní cenu za pozemky p. č. 424/1 a p. č. 424/2, oba v k. ú. Zábřdovice, zaplatil kupující na účet prodávajícího č. 111422222/0800 pod variabilním symbolem ..... před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou. Dodání pozemků p. č. 424/1 a p. č. 424/2, oba v k. ú. Zábřdovice podléhá DPH ve výši 21 %, přičemž základ daně činí 5.241.962,76 Kč a 21% sazba daně činí 1.100.812,18 Kč.
2. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající daňový doklad k převodu pozemků, jejichž dodání podléhá DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum předání POZEMKŮ do



užívání (den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí). Do 15 dnů ode dne uskutečněného zdanitelného plnění vystaví prodávající daňový doklad.

#### Čl. IV.

##### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající upozorňuje kupujícího na skutečnost, že dle jeho vědomí se pod pozemky p. č. 424/1 a p. č. 424/2, oba v k. ú. Zábrdovice, pravděpodobně nacházejí podzemní prostory neznámého rozsahu.

2. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem POZEMKŮ. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k POZEMKŮM není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s nimi a že na nich neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo (vyjma nájemních smluv uzavřených s kupujícím, které jsou uvedeny v následujícím odstavci), věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva (vyjma zákonného předkupního práva kupujícího, jak je uvedeno výše v článku I. odstavci 3.), dluhy, daňové nedoplatky nebo práva třetích osob.

3. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem POZEMKŮ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá POZEMKY do svého vlastnictví. Pozemek p. č. 420 v k. ú. Zábrdovice kupující užívá na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 28.11.2022 a pozemky p. č. 422/2 a p. č. 422/3, oba v k. ú. Zábrdovice, kupující užívá na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 05.04.2017. Vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí dojde k zániku uvedených nájemních vztahů splynutím ve smyslu § 1993 odst. 1 občanského zákoníku.

4. Kupující bere na vědomí, že v těsné blízkosti POZEMKŮ se na sousedním pozemku p. č. 218/1 v k. ú. Zábrdovice (ulice Francouzská) nachází zařízení veřejného osvětlení - stožár se svítidlem a podzemní kabely (dále „zařízení VO“). Zařízení VO je ke dni uzavření této smlouvy ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO: 25512285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno. Ochranné pásmo zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy zařízení VO. Jen s písemným souhlasem vlastníka zařízení VO je kupující oprávněn v ochranném pásmu zařízení VO:

- 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.

5. Kupující se zavazuje, že během realizace svého stavebního záměru výstavby polyfunkčního domu, který na POZEMCÍCH plánuje, bude postupovat v souladu s „Memorandem městské části Brno-střed k výstavbě, veřejným prostranstvím a dopravě“, s důrazem zejména na to, aby zástavba netvořila vzhledový monoblok, ale byla členitá na principu tzv. rostlého města. Kupující prohlašuje, že je s obsahem memoranda seznámen. Dále se kupující zavazuje předložit projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí k projednání Komisi výstavby a územního plánování Rady městské části Brno-střed (či poradnímu orgánu Rady městské části Brno-střed s obdobnou náplní činnosti, který bude v té době zřízen).

6. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

#### Čl. V.

##### Převod vlastnického práva

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

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a poté, co smlouva nabude účinnosti dle následujícího článku.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnou součinnost.

#### Čl. VI.

##### Platnost a účinnost smlouvy

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti splněním obou následujících podmínek:

- uveřejnění smlouvy v registru smluv,
- v katastru nemovitostí bude jako vlastník pozemku p. č. 1127/9 v k. ú. Ivanovice, který je v době sjednání obsahu této smlouvy ve vlastnictví kupujícího, zapsán prodávající.

#### Čl. VII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující bere na vědomí, že smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Proávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této



smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

#### Doložka

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

Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato smlouva byla schválena ..... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne ....., bod č. ....

V Brně dne .....

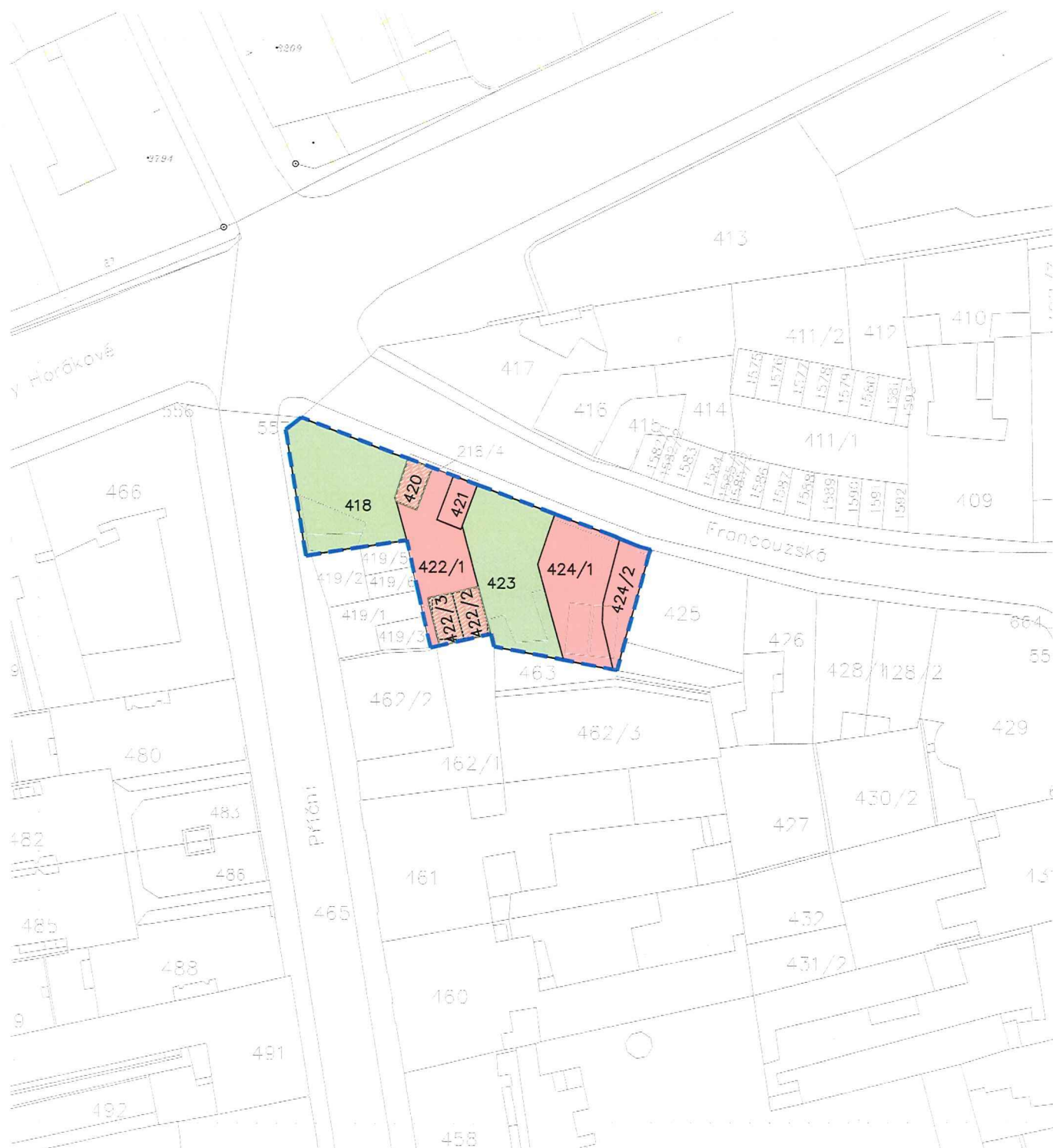
V ..... dne .....

---

Statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka

---

BDG invest s.r.o.  
Ing. Tomáš Příbyl  
jednatel



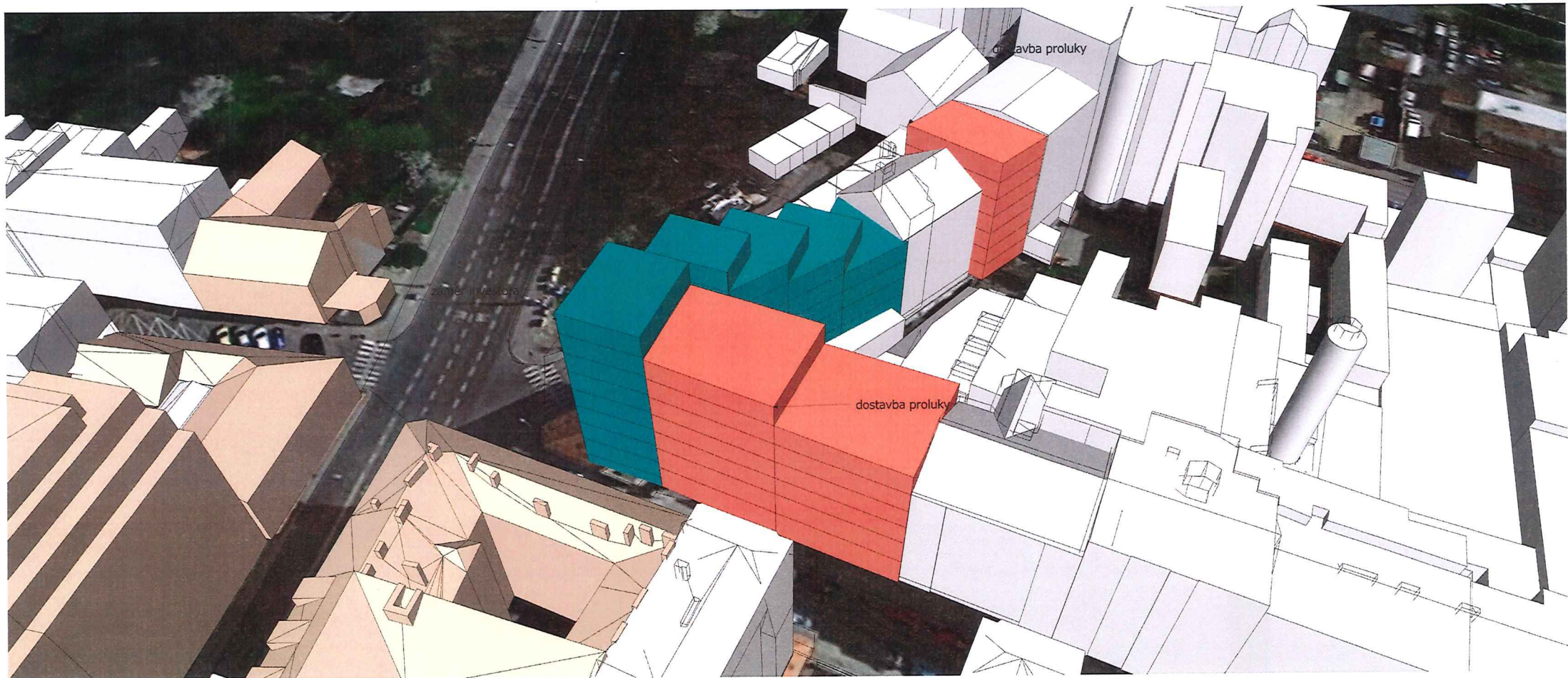
p. č.	výměry	druh	vlastník
424/1	136m2	pozemek	Statutární město Brno
424/2	53m2	pozemek	Statutární město Brno
420	18m2	pozemek	Statutární město Brno
		stavba na pozemku	BDG Invest s.r.o.
421	20m2	pozemek	Statutární město Brno
422/1	98m2	pozemek	Statutární město Brno
422/2	21m2	pozemek	Statutární město Brno
		stavba na pozemku	BDG Invest s.r.o.
422/3	20m2	pozemek	Statutární město Brno
		stavba na pozemku	BDG Invest s.r.o.
423	179m2	pozemek	BDG Invest s.r.o.
418	195m2	pozemek.	BDG Invest s.r.o.

Zastavovací studie

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Francouzská 109/2

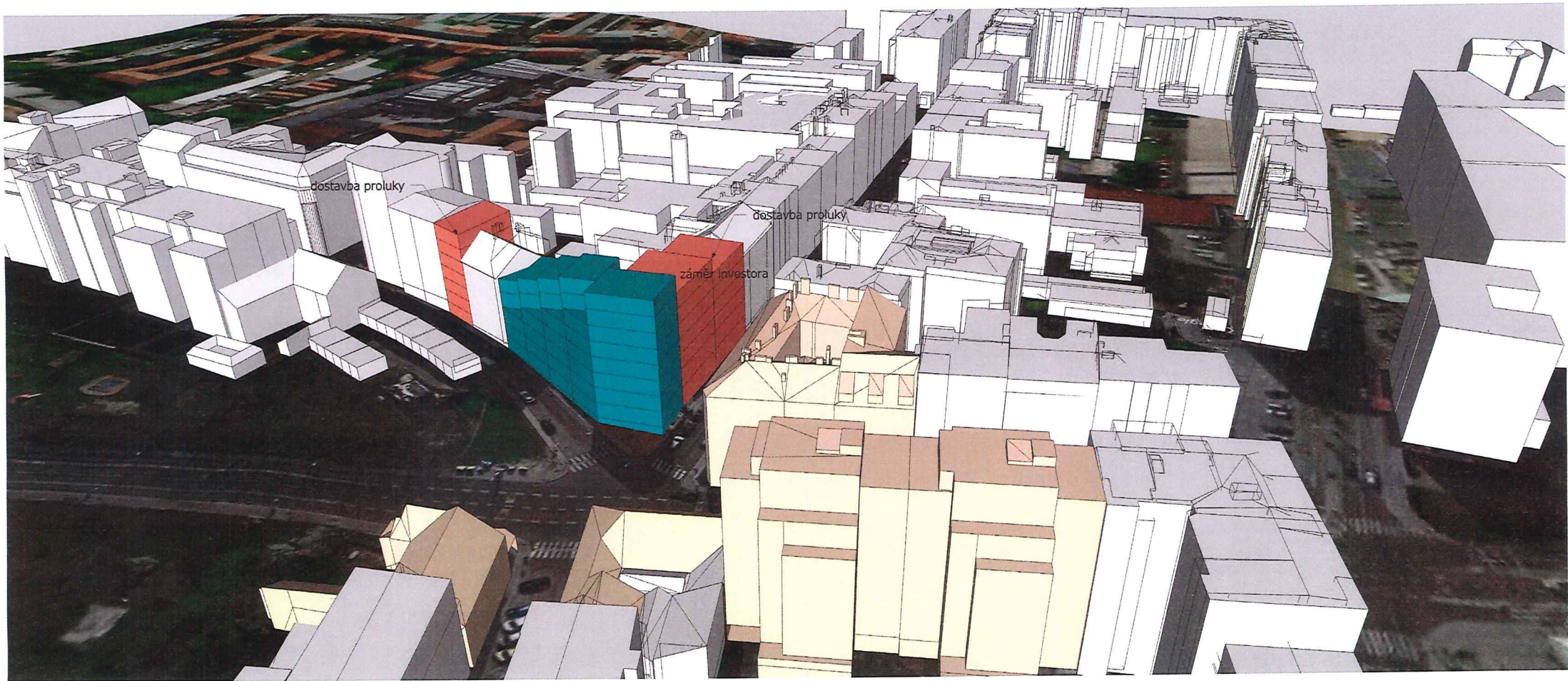
SITUACE 1:500



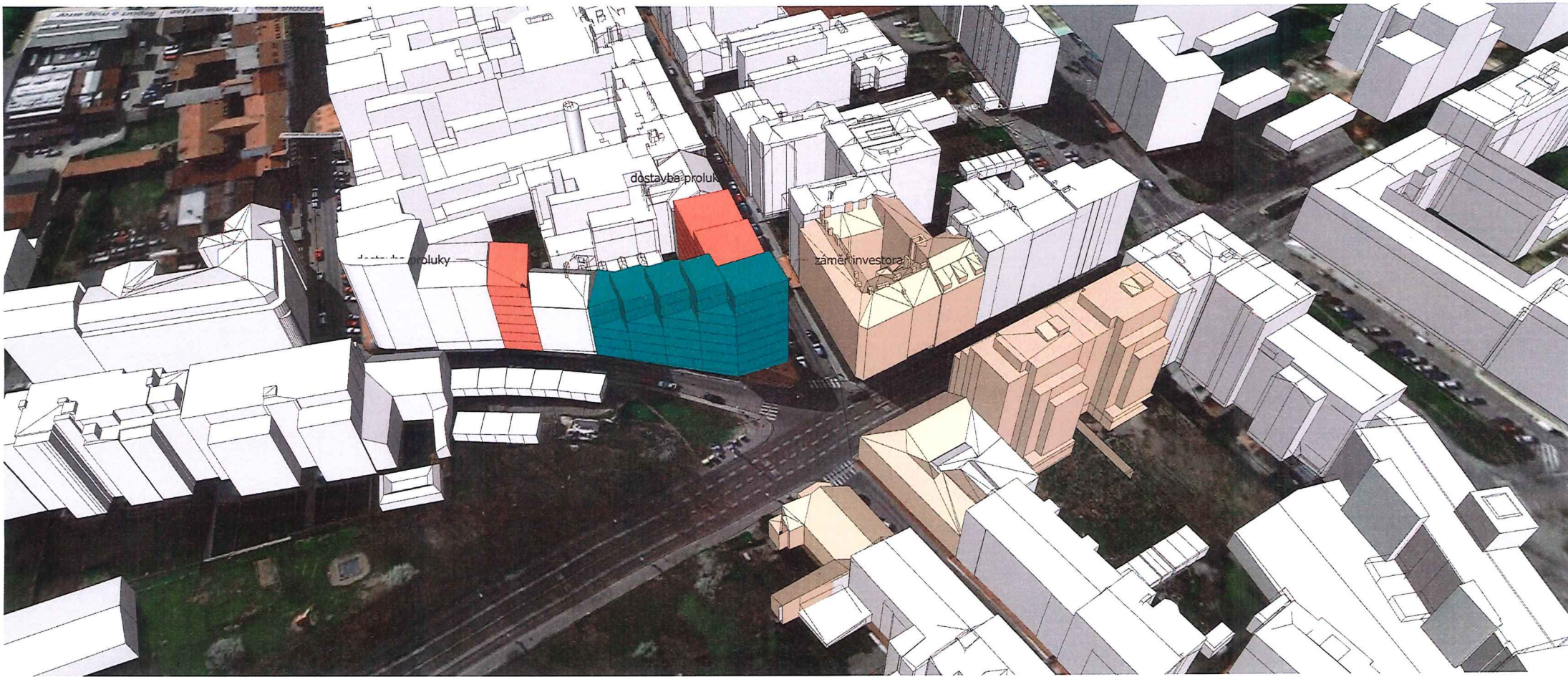




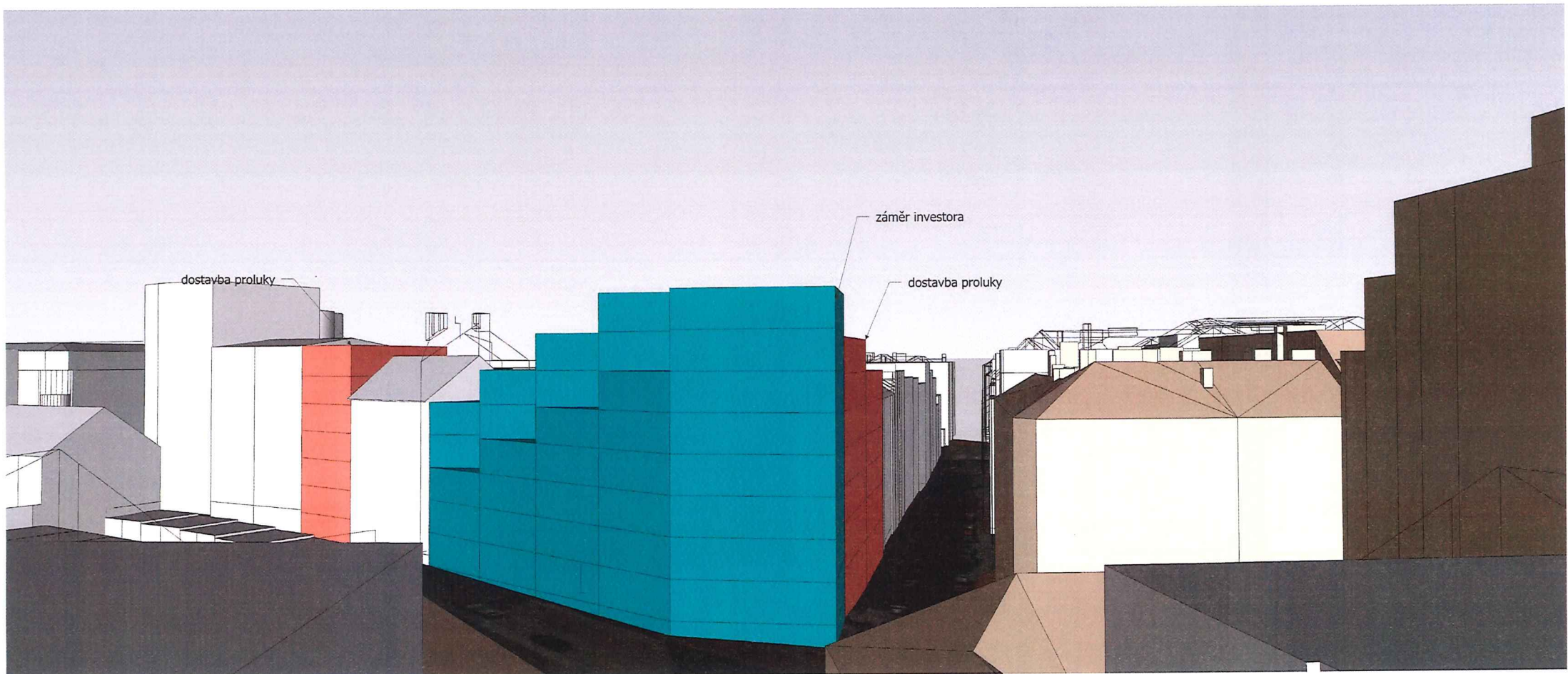








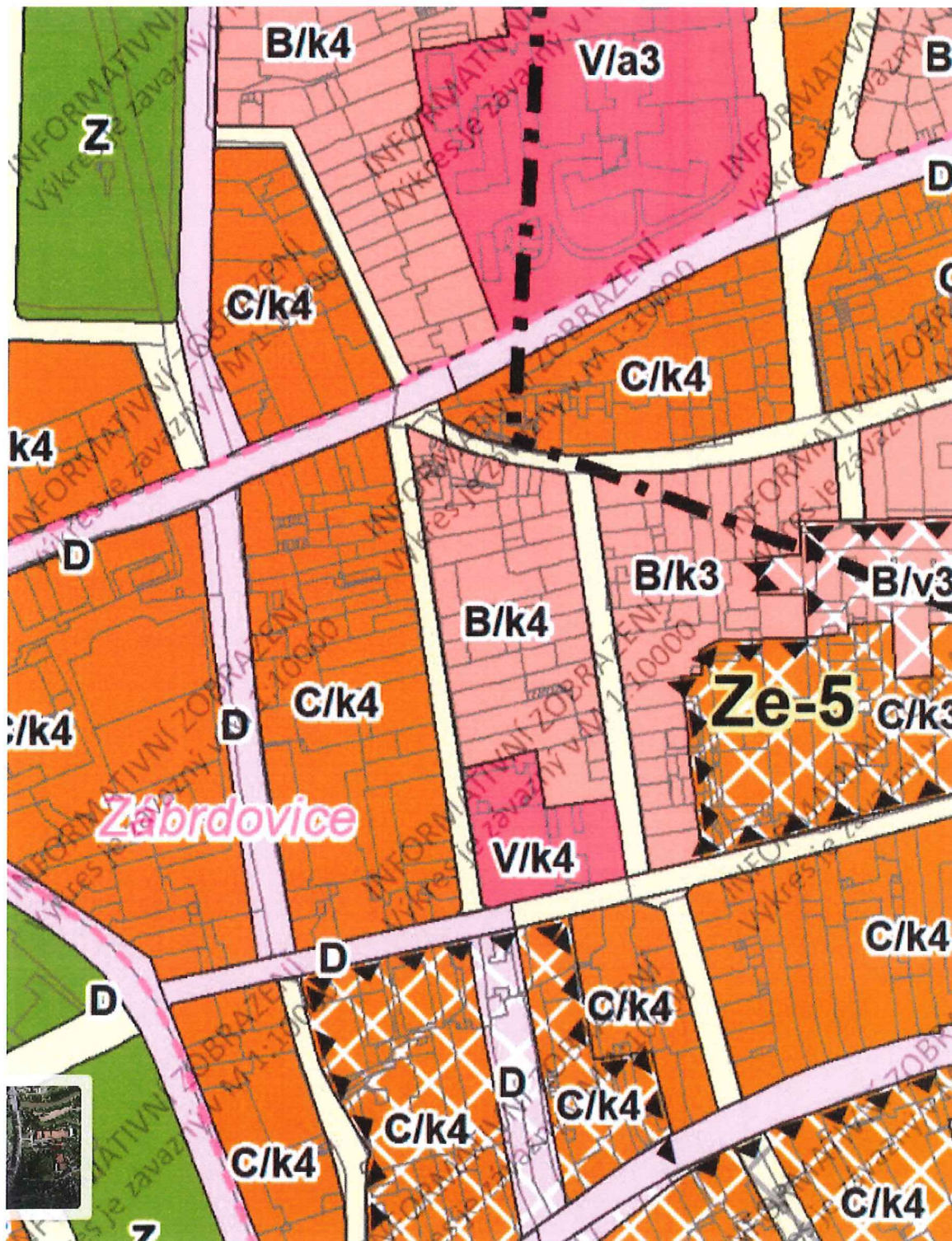






Dle připravovaného územního plánu města Brna je řešené území v ploše bydlení s výškovou hladinou 9-22m s lokální dominantou 40m. Struktura zástavby je kompaktní. Záměr je v souladu s připravovaným územním plánem a podmínkami stavební komise MČ Brno střed a stavebního úřadu.

Výřez z připravovaného územního plánu města Brna





# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 018241/2023**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí a jejich příslušenství: pozemků parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, jehož součástí je **garáž, č.e. 419**, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2, parc.č. 422/3, parc.č. 424/1, parc.č. 424/2, vše zapsané na LV č. 10001 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský

**OBJEDNATEL:** Statutární město Brno

Adresa: Dominikánské náměstí 1/196, Brno 2, 602 00  
IČ: 449 92 785

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitých věcí jako podklad pro jednání o majetkové dispozici

**ZHOTOVITEL:** NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář

Adresa: provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno  
IČ: 255 23 155 telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]  
DIČ: CZ25523155 datová schránka: [REDACTED]

Počet stran: 18

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 2/

Podle stavu ke dni: 03.05.2023

Vyhotoveno: V Brně 17.05.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632300050 ze dne 30.03.2023. Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí a jejich příslušenství je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 03. května 2023.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou (tržní hodnotou), jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

### 2.1. Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 (částečný) vyhotovený dne 03.05.2023 pro k.ú. Zábrdovice.

### 2.2. Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zábrdovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

### 2.3. Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 03. května 2023 bez účasti objednavatele.

### 2.4. Ostatní

- Platný územní plán města Brna a Neschválený návrh ÚPMB ve formě opatření obecné povahy k datu 17. května 2023 na: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/> a <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/novy-uzemni-plan-mesta-brna-opatreni-obecne-povahy-anonymizovana-verze-pro-verejnost/>
- Povodňová mapa – [geoportal.gepro.cz](http://geoportal.gepro.cz)

### 2.5. Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

### 2.6. Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC. Autor: PUTO-OLT, spol. s r.o.

### 2.7. Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Cenové údaje** získané z [www.inem.cz](http://www.inem.cz)
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky, zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Zábrdovice:

- pozemek parc.č. 419/1, zahrada, 57 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc.č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, 23 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.e. 419, garáž,
- pozemek parc.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, 18 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění,
- pozemek parc.č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, 20 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc.č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, 98 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc.č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, 21 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění,
- pozemek parc.č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, 20 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění,
- pozemek parc.č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, 136 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc.č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, 53 m<sup>2</sup>,

Vlastnické právo:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

### 3.2. Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	379 466 (dle MLO 2022, použití od 1.1.2023)
Úřady městských částí:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3. Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severovýchodně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Brna
Konfigurace terénu:	Rovinná (parc.č. 419/1, parc.č. 419/3) a mírně svažité (ostatní parcely)
Převládající zástavba:	Bytové domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku
Inženýrské sítě s možností napojení oceňovaného objektu:	Veřejná kanalizace, veřejný vodovod, vedení NN, plyn

### 3.4. Popis nemovitosti

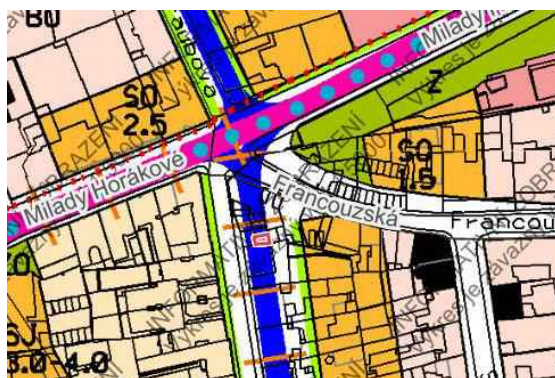
Oceňované pozemky tvoří dva funkční celky.

Jeden funkční celek tvoří parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2 a parc.č. 422/3. Na všech parcelách vyjma parc.č. 421 a parc.č. 422/1 se nachází garáže. Některé z nich jsou evidované v katastru nemovitostí a jsou ve vlastnictví společnosti BDG invest s.r.o.. Garáž č.ev. 419 je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Druhý funkční celek tvoří parc.č. č. 424/1 a parc.č. 424/2. na těchto parcelách se nenachází žádná stavba.

### **Platný a neschválený návrh územního plánu města Brna**

Plocha, na které se oceňované pozemky nacházejí, jsou v platném územním plánu města Brna označeny v plochách městské třídy. V okolí nemovitosti se nachází plochy smíšené obchodu a služeb, plochy smíšené centrálního charakteru a plochy ostatní městské zeleně.



Obr. 1: výřez z územního plánu města Brno

Dle neschváleného návrhu ÚPMB ve formě opatření obecné povahy jsou oceňované pozemky v ploše B/k4 (plocha bydlení), struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 9 – 22 metrů s lokální dominantou do 40 metrů.



Obr. 2: výřez z neschváleného návrhu územního plánu města Brno

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání stavby na parc.č. 419/3 není v rozporu s její kolaudací

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území



Obr. 3: Výřez povodňové mapy (geoportal.gepro.cz)

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění, včetně novely č. 337/2022 Sb.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tísně. 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.

#### **Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.



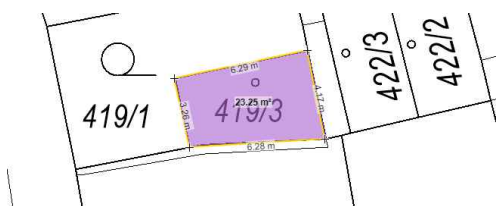
## 4.2. Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

### 4.2.1. Výpočet věcné hodnoty stavby garáže č.e. 419

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	23,25	3,00 m



Obr. 4.: Výstřižek z katastrální mapy – zastavěná plocha garáže

#### Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní stavba	23,25 * 3,00 = 69,75
Obestavěný prostor - celkem:		<b>69,75 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	23,25
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	69,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 700
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 700
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	188 325
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>94 163</b>

## 4.3. Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

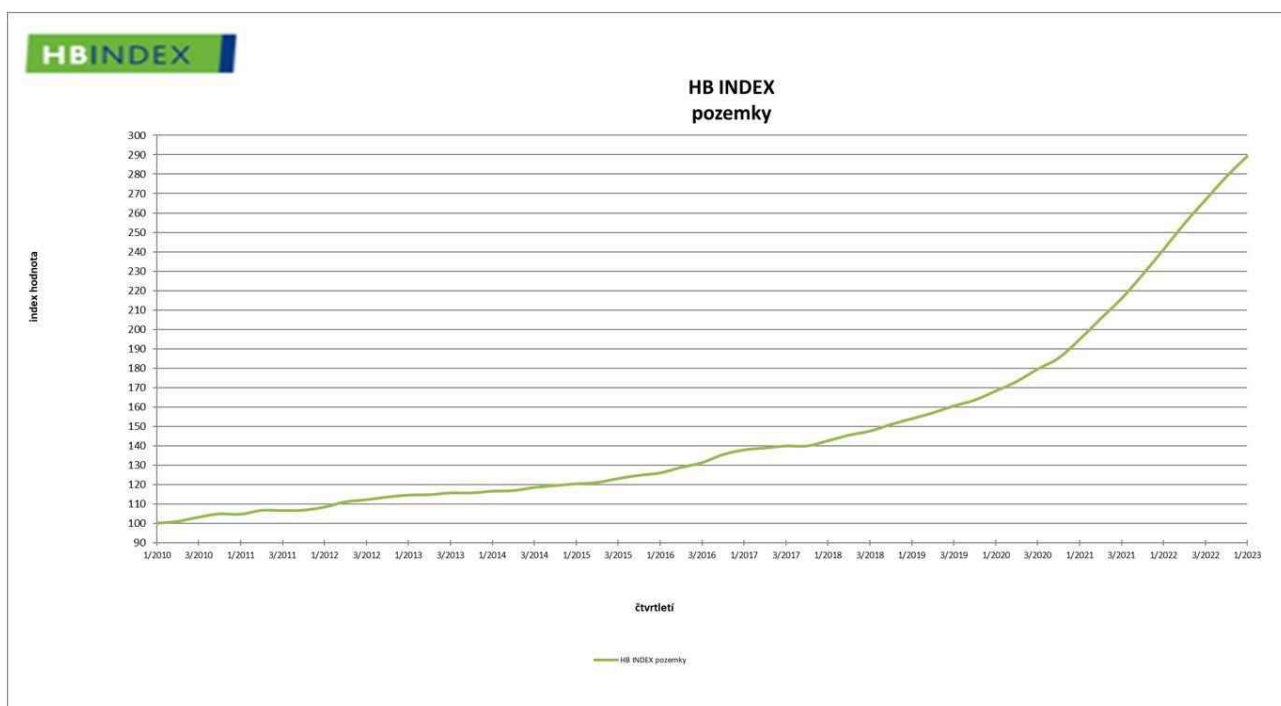
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

#### 4.3.1. Stanovení ceny pozemků parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2, parc.č. 422/3, parc.č. 424/1, parc.č. 424/2, k.ú. Zábrdovice

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve shodné a srovnatelných lokalitách z databáze realitní inzerce na stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz) a z cenových údajů zjištěných na [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient časového indexu
K2	Koeficient úpravy na velikost (větší pozemek – menší jednotková cena a obráceně)
K3	Koeficient úpravy na lokalitu v rámci okresu Brno - město
K4	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na možnost zastavění (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy na intenzitu využití
K7	Koeficient úpravy na příslušenství náležející k pozemku
K7	Koeficient úpravy na další vlivy výše neuvedené

Výměra oceňovaných pozemků je 446 m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Stavební pozemek, parc.č. 710
<b>Lokalita:</b>	ul. Cejl, k.ú. Zábrdovice

**Popis:** Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, na ul. Cejl, 150 m od ul. Koliště. Jedná se o proluku v řadě bytových domů. Rovinatý pozemek, přibližně obdélníkový tvar, oplocený.  
Možnost napojení na všechny IS.  
ÚP platný: smíšené plochy obchodu a služeb  
ÚP návrh: C/k4 (plocha smíšená obytná, kompaktní, 9-22 metrů s lokální dominantou do 40 m)  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - KS 04/2021, cena včetně DPH 21%, vliv HB indexu 1,41  
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena 1,03  
poloha pozemku - srovnatelná 1,00  
dopravní dostupnost - shodná 1,00  
možnost zastavění poz. - shodná 1,00  
intenzita využití poz. - shodná 1,00  
vybavenost pozemku - shodná 1,00  
úvaha zpracovatele - bez zásadního rozdílu 1,00



V-8714/2021-702  
(databáze znalce)

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
18 150 000	821	22 107,19	1,45	<b>32 055,43</b>

**Název:** **Stavební pozemek, parc.č.: 610**

**Lokalita:** ul. Koliště, k.ú. Zábrdovice

**Popis:** Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, u křižovatky ulic Koliště a Bratislavská. V okolí jsou původní bytové domy, nové polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti. Jedná se o jeden pozemek, oplocený, bez staveb.

Možnost napojení na všechny IS.

ÚP platný: plochy jádrové II. - smíšené plochy centrálního charakteru (3,0 - 4,0)

ÚP návrh: C/k4 (plocha smíšená obytná, kompaktní, 9-22 metrů s lokální dominantou do 40 m)

Druh pozemku: ostatní plocha, manipulační plocha

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - KS 06/2019, cena vč. DPH 1,84  
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena 1,01  
poloha pozemku - srovnatelná 1,00  
dopravní dostupnost - shodná 1,00  
možnost zastavění poz. - shodná 1,00  
intenzita využití poz. - shodná 1,00  
vybavenost pozemku - obdobná 1,00  
úvaha zpracovatele - bez zásadního rozdílu 1,00



V-12232/2019-702  
(dálkový přístup do KN)

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 920 292	585	18 667,17	1,86	<b>34 720,94</b>



**Název:** Stavební pozemek, parc.č.: 505

**Lokalita:** ul. Příční, k.ú. Zábrdovice

**Popis:** Pozemek se nachází v městské části Brno-střed. Ulice Příční je vedlejší ulice mezi Bratislavskou a M. Horákové. V okolí jsou původní bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Jedná se o jeden pozemek. Na pozemku stojí původní rodinný dům a vedlejší stavby ve dvoře. Stavby jsou určeny k demolici, pozemek koupil developer. Možnost napojení na všechny IS.

ÚP platný: plochy jádrové – smíšené plochy centrálního charakteru

ÚP návrh: C/k4 (plocha smíšená obytná, kompaktní, 9-22 metrů s lokální dominantou do 40 m)

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - KS 10/2019	1,77
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez zásadního rozdílu	1,00



V-20116/2019-702  
(dálkový přístup do KN)

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
18 597 600	951	19 555,84	1,86	36 373,86

**Název:** Stavební pozemek, parc.č.: 4921, 4922

**Lokalita:** ul. Tenorova, k.ú. Židenice

**Popis:** Jedná se o prodej pozemku s vydaným stavebním povolením ošetřující výstavbu polyfunkčního objektu - Brno ul. Tenorova. Stavba je navržena jako čtyřpodlažní, kdy v 1.PP bude umístěno 5 parkovacích míst, technické zázemí a kočárkárna. Ve zbývajících třech nadzemních podlažích je schválena výstavba 10-ti jednotek určených k bydlení. Dispoziční řešení je 1+kk s vlastním sociálním zařízením a vždy s balkónem.

Možnost napojení na všechny IS.

ÚP platný: plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru

ÚP návrh: B/r2 (plochy bydlení rezidenční nízkopodlažní, výška 3-10 m)

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, zahrada


**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - inzerce 05/2023	0,90
velikost pozemku - větší - menší jednotková cena	0,99
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - lepší	1,05
možnost zastavění poz. - lepší	1,08
intenzita využití poz. - lepší	1,08
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - v ceně je proj. dok.	0,80



PEGAS REAL  
inem.cz

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
12 900 000	361	35 734,07	0,96	34 304,71

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Trnitá, Brno			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemky – druh: jiná plocha, ostatní plocha 526 m <sup>2</sup> a společný dvůr 1312 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - KS 27.02.2023			1,00	
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena			1,14	
poloha pozemku - lepší			1,10	
dopravní dostupnost - shodná			1,00	
možnost zastavění poz. - shodná			1,00	
intenzita využití poz. - shodná			1,00	
vybavenost pozemku - obdobná			1,00	
úvaha zpracovatele - por. pozemek u železnice			1,10	
				
				V-4583/2023-702 (dálkový přístup do KN)
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
40 000 000	1 838	21 762,79	1,38	<b>30 032,65</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	30 032,65 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 497,52 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	36 373,86 Kč/m <sup>2</sup>

Ceny stavebních pozemků se ve shodné a obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 30 032 až 36 373 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	419/1	57	33 498	1 909 386
zastavěná plocha a nádvoří	419/3	23	33 498	770 454
zastavěná plocha a nádvoří	420	18	33 498	602 964
ostatní plocha	421	20	33 498	669 960
ostatní plocha	422/1	98	33 498	3 282 804
zastavěná plocha a nádvoří	422/2	21	33 498	703 458
zastavěná plocha a nádvoří	422/3	20	33 498	669 960
ostatní plocha	424/1	136	33 498	4 555 728
ostatní plocha	424/2	53	33 498	1 775 394
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>446</b>		<b>14 940 108</b>

Na základě zjištěných informací pro oceňovaný pozemek s příslušenstvím stanovují jednotkovou cenu **33 498 Kč/m<sup>2</sup>**.

## 5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, včetně novely č. 337/2022 Sb., celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Věcná hodnota má pouze informativní charakter.

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota stavby garáže č.ev. 419	94 163,00 Kč
Hodnota pozemků	15 326 229,00 Kč
Věcná hodnota celkem	15 420 392,00 Kč
Věcná hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	15 420 000,00 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	14 940 108,00 Kč
<b>Cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>14 940 000,00 Kč</b>

### 5.1. Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

## 6. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno - město, a to pozemků parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, jehož součástí je garáž, č.e. 419, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2, parc.č. 422/3, parc.č. 424/1, parc.č. 424/2.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí ke dni prohlídky činí **po zaokrouhlení**:

**14 940 000 Kč.**

Slovy: čtrnáct milionů devět set čtyřicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (osoba oprávněná posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

..... (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku vč. účasti na prohlídce nemovité věci)

Znalecký posudek je zapsán pod č. 018241/2023 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je doloženo vyúčtováním dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném.

### Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

V Brně dne 17.05.2023

.....  
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 03.05.2023	2
Výstřižek z katastrální mapy z dálkového přístupu do KN	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 03.05.2023	1









Výstřižek z katastrální mapy z dálkového přístupu do KN

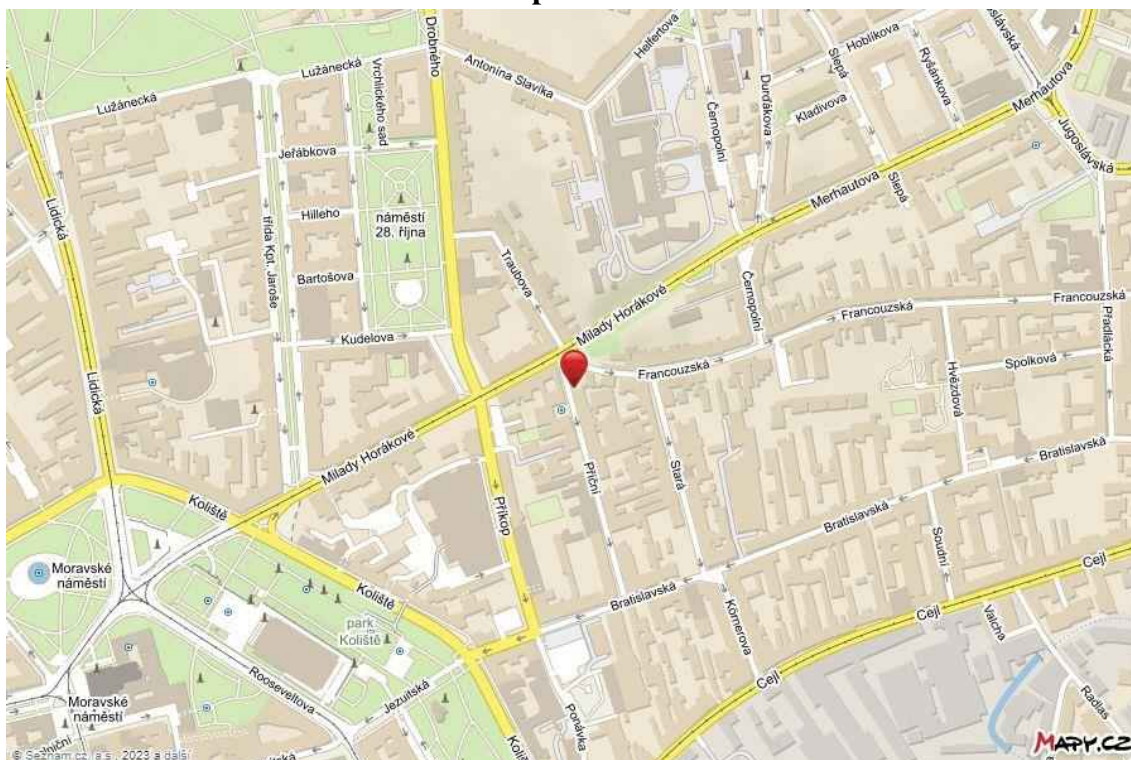


### Ortofot snímek z dálkového přístupu do KN

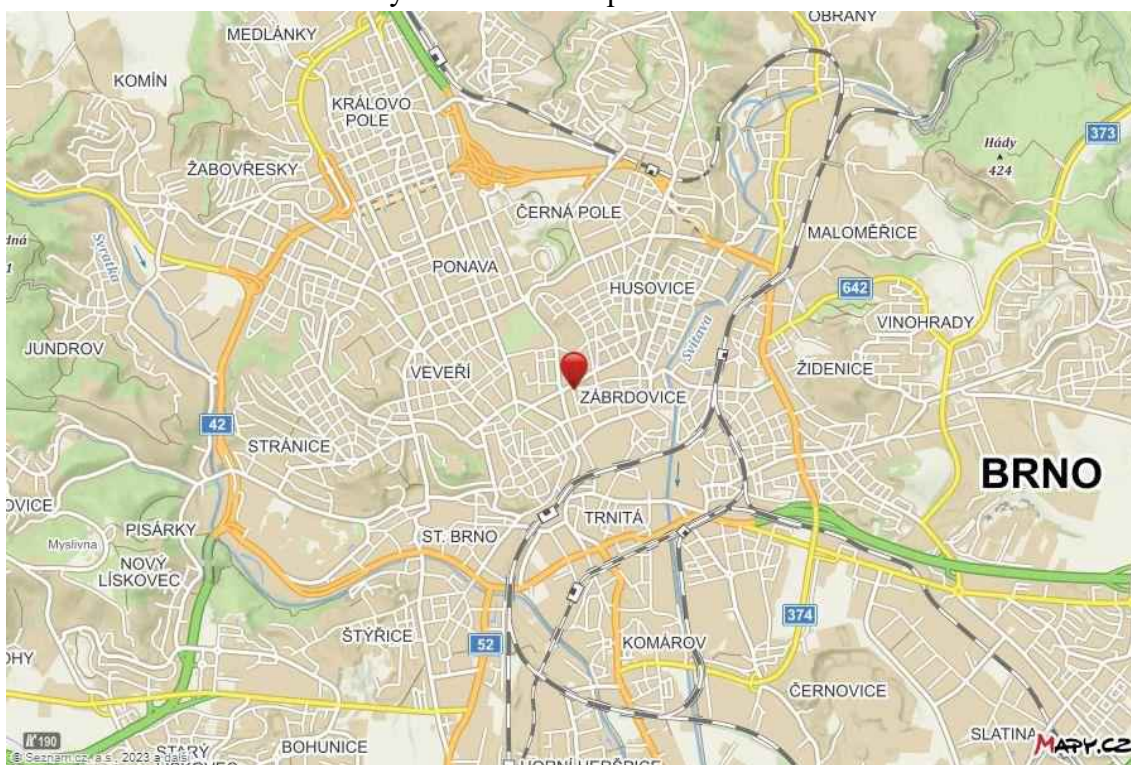




## Mapa oblasti



červený bod - umístění pozemků ve městě



mapa širších vztahů - červený bod - umístění pozemků ve městě



Fotodokumentace ze dne 03.05.2023



pohled na p.č. 419/1



garáž č.e. 419 na p.č. 419/3



garáž č.e. 419 na p.č. 419/3



pohled na p.č. 420, 421, 422/1



p.č. 420, 422/1



p.č. 422/1, 422/2, 422/3



p.č. 422/1



p.č. 424/1, 424/2