

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 12.12.2023

## 79. Návrh na nepřijetí nabídky Státního pozemkového úřadu na uzavření kupní smlouvy k části pozemku p.č. 538 v k. ú. Staré Brno dotčené veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II

### Anotace

Předmětem materiálu je nabídka Státního pozemkového úřadu jako vlastníka pozemku p. č. 538 k. ú. Staré Brno na uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je část pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, dotčená veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. nesouhlasí** s uzavřením kupní smlouvy na část pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 750 m<sup>2</sup>, oddělenou geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>, sloučený s pozemkem p.č. 528 zahrada, v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II, za kupní cenu stanovenou Státním pozemkovým úřadem ve výši 12.852.290,- Kč.
- 2. souhlasí** s pokračováním ve vedení řízení o žalobě o určení výše kupní ceny, vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 33 C 286/2023.

### Stanoviska

R9/061. schůze RMB konaná dne 29.11.2023, bod 67:  
Schváleno jednomyslně 10 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.12.2023 v 13:32

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

4.12.2023 v 14:20

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (ZMB_grafické přílohy_předkupní právo §101.pdf)	7 - 11
Příloha (ZMB_dopis SPÚ_30.3.2023_předkupní právo.pdf)	12 - 15
Příloha (ZMB_odpověď SMB_7.8.2023_předkupní právo.pdf)	16 - 16
Příloha (ZMB_KS SMB_předkupní právo.pdf)	17 - 21
Příloha (ZMB_znalecký posudek1_předkupní právo.pdf)	22 - 38
Příloha (ZMB_nabídka SPÚ_24.10.2023.pdf)	39 - 39
Příloha (ZMB_kupní smlouva SPÚ_předkupní právo.pdf)	40 - 45
Příloha (ZMB_znalecký posudek2_předkupní právo_2_1.pdf)	46 - 62
Příloha (ZMB_znalecký posudek2_předkupní právo_2_2.pdf)	63 - 79
Příloha (ZMB_žaloba o určení kupní ceny_předkupní právo.pdf)	80 - 84

## Důvodová zpráva:

Majetkový odbor MMB obdržel od Státního pozemkového úřadu dne 30.3.2023 nabídku na uzavření kupní smlouvy dle ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II, za kupní cenu stanovenou Státním pozemkovým úřadem ve výši 12.852.290,- Kč.

### Vlastnictví:

Pozemek p.č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Brno je ve vlastnictví ČR a je zapsán na LV č. 10002.

Vlastnické vztahy k okolním pozemkům:

Pozemek p.č. 528 – je ve vlastnictví SMB

Pozemek p.č. 537 – je v podílovém spoluvlastnictví fyzických osob

Pozemek p.č. 539 – je ve vlastnictví Heineken Česká republika, a.s.

Pozemek p.č. 540 - je ve vlastnictví Heineken Česká republika, a.s.

Pozemek p.č. 542 - je ve vlastnictví ČR

Pozemek p.č. 554/1 - je ve vlastnictví SMB

Pozemek p.č. 559 - je ve vlastnictví SMB

S ohledem na skutečnost, že pozemek p.č. 538 k.ú. Staré Brno, se nachází v zájmové lokalitě Žlutá kopec, je v zájmu statutárního města Brna předkupním právem dotčenou část pozemku p.č. 538 Staré Brno nabýt.

### Dosavadní vývoj:

Majetkový odbor MMB obdržel od Státního pozemkového úřadu dne 30.3.2023 nabídku na uplatnění předkupního práva k pozemku p.č. 538 v k. ú. Staré Brno, který je dotčen předkupním právem dle ustanovení § 101 stavebního zákona ve prospěch veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II.

V návaznosti na tuto byl v souladu s ustanovením § 101 stavebního zákona zpracován geometrický plán č. 1583-87/2023 na oddělení předkupním právem dotčené části pozemku p.č. 538 k.ú. Staré Brno a současně znalecký posudek za účelem stanovení ceny předmětu převodu (viz Ocenění níže).

Nabídka na využití předkupního práva dle § 101 stavebního zákona k části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno byla předložena Z9/08. zasedání ZMB konaného dne 20.6.2023, které využití nabídky schválilo.

Následně byla Státnímu pozemkovému úřadu v souladu s ustanovením § 101 odst. 6 stavebního zákona zaslána odpověď, ve které statutární město Brno oznámilo svůj záměr využít předkupní právo, vymezilo předmět koupě, uvedlo kupní cenu a stanovilo lhůtu pro uzavření kupní smlouvy. Součástí odpovědi byl i návrh kupní smlouvy, kde byla stanovena kupní cena dle znaleckého posudku jako cena obvyklá ve výši 1.125.000,- Kč a jejíž součástí byl geometrický plán č. 1583-87/2023, a znalecký posudek č. 2032/2023.

Státní pozemkový úřad s návrhem kupní smlouvy nesouhlasil z důvodu nesouhlasu s určením výše kupní ceny a nechal si zpracovat vlastní znalecký posudek ve smyslu ustanovení § 101 odst. 7 stavebního zákona. Dle tohoto znaleckého posudku č. 040794/2023 ze dne 26.9.2023 byla určena cena obvyklá předmětného pozemku ve výši 4.845.000,- Kč a cena zjištěná ve výši 12.852.290,- Kč. Dne 25.10.2023 obdrželo SMB od Státního pozemkového úřadu dopis „Návrh na uzavření kupní smlouvy – předkupní právo k pozemku v k.ú. Staré Brno dle stavebního zákona“, ve kterém Státní pozemkový úřad stanovuje kupní cenu předmětné části pozemku ve výši 12.852.290,- Kč jako cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu, neboť cena zjištěná je dle tohoto posudku vyšší než cena obvyklá. Součástí tohoto dopisu byl rovněž návrh kupní smlouvy a znalecký posudek č. 040794/2023 ze dne 26.9.2023.

V případě, že mezi povinnou osobou (v tomto případě Státní pozemkový úřad) a oprávněnou osobou (v tomto případě SMB) nedojde ke shodě ohledně výše kupní ceny, ukládá stavební zákon v ustanovení § 101 odst. 7 oprávněné osobě podat bez zbytečného odkladu návrh na určení kupní ceny soudem nebo zaslat povinné osobě potvrzení o zániku předkupního práva.

V návaznosti na tento zákonem stanovený postup byla z důvodu zachování práv SMB dne 10.11.2023 podána u Městského soudu v Brně žaloba o určení výše kupní ceny, jíž se SMB jako žalobce domáhá vůči

Státnímu pozemkovému úřadu jako žalovanému určení výše kupní ceny za převod části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je dotčen předkupním právem ve prospěch veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II.

### **Průběh projednání v orgánech města:**

#### **R9/037. schůze RMB konaná dne 14.6.2023, bod 66:**

Rada města Brna

1. bere na vědomí

nabídku na využití předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k části pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup>, oddělené geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II „rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec“, a to za kupní cenu ve výši celkem 1.125.000,- Kč.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit nabytí části pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup>, oddělené geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>, slučovaného do pozemku p.č. 258 zahrada v k.ú. Staré Brno, z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS1/06-II za dohodnutou kupní cenu 1.125.000,- Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	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

#### **Z9/08. zasedání ZMB konané dne 20.6.2023, bod 119:**

1. ZMB bere na vědomí

nabídku na využití předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II.

2. ZMB souhlasí

s využitím předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k části pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup>, oddělené geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II „rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec“, a to za kupní cenu ve výši celkem 1.125.000,- Kč.

3. ZMB schvaluje

nabytí části pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup>, oddělené geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>, slučovaného do pozemku p.č. 258 zahrada v k.ú. Staré Brno, z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS1/06-II za dohodnutou kupní cenu 1.125.000,- Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, které tvoří přílohu č. 95 tohoto zápisu.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen Komisi majetkové k projednání.

### **R9/061. schůze RMB konaná dne 29.11.2023, bod 67:**

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/08. zasedání konaném dne 20.6.2023 pod bodem 119 schválilo nabytí části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS1/06-II za kupní cenu 1.125.000,- Kč,  
- nabídku Státního pozemkového úřadu na uzavření kupní smlouvy dle ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k části pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II, za kupní cenu stanovenou Státním pozemkovým úřadem ve výši 12.852.290,- Kč;  
- skutečnost, že je vedeno řízení o žalobě na určení výše kupní ceny u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 33 C 286/2023.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s uzavřením kupní smlouvy na část pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 750 m<sup>2</sup>, oddělenou geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>, sloučený s pozemkem p.č. 528 zahrada, v k.ú. Staré Brno, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II, za kupní cenu stanovenou Státním pozemkovým úřadem ve výši 12.852.290,- Kč.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s pokračováním ve vedení řízení o žalobě o určení výše kupní ceny, vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 33 C 286/2023.

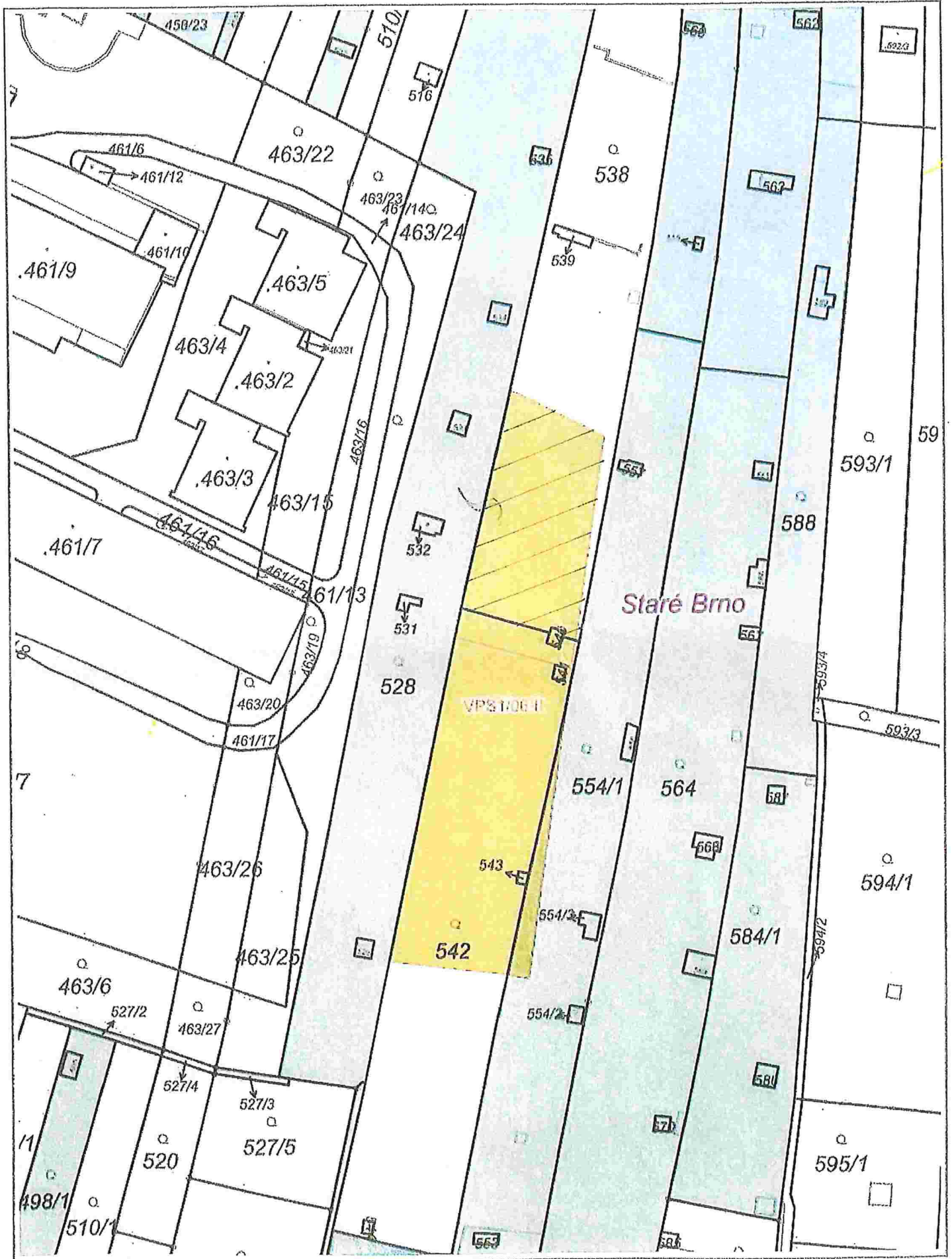
Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

### **Závěr:**

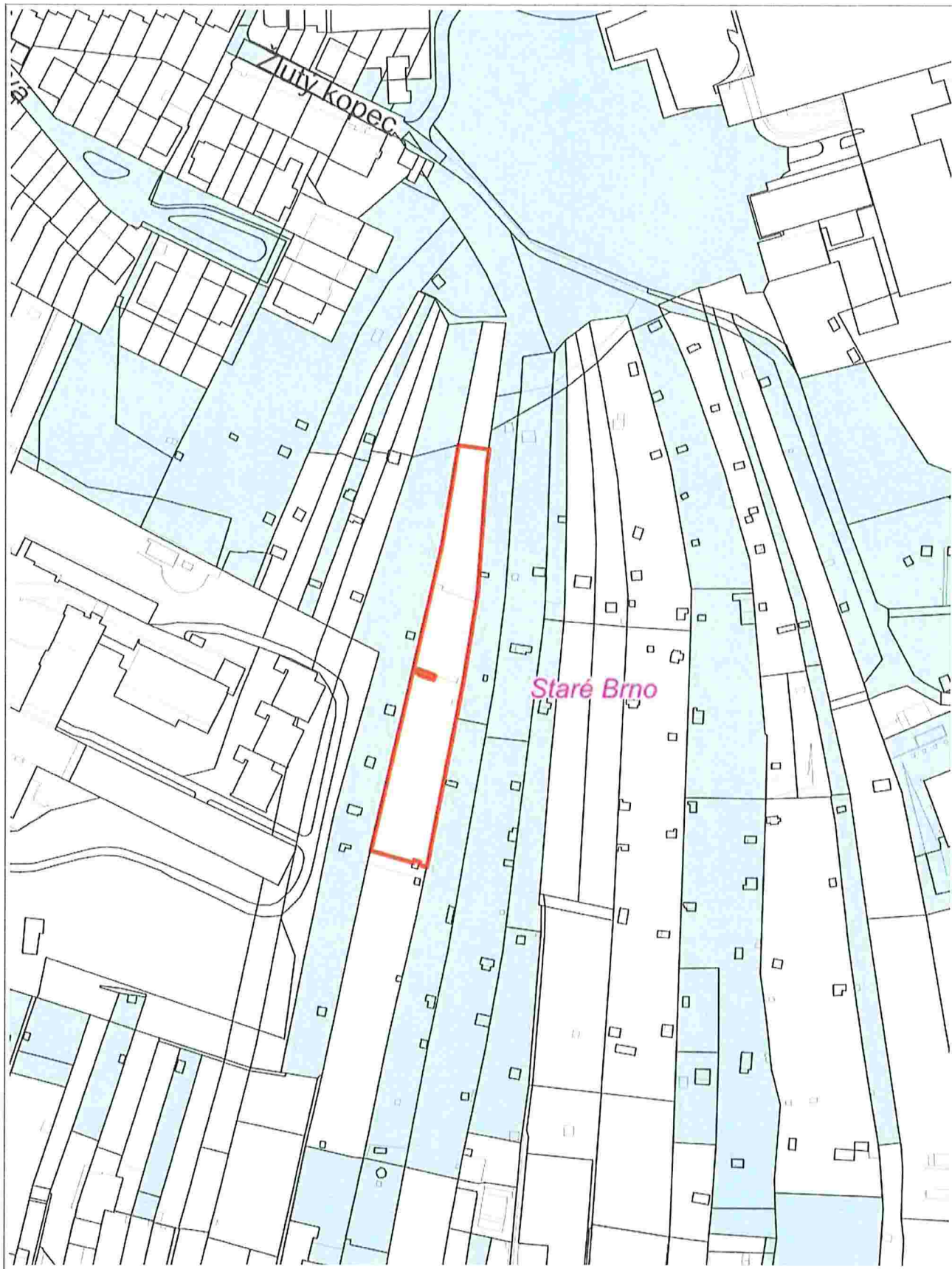
S ohledem na výše uvedené je orgánům města předkládána k projednání nabídka Státního pozemkového úřadu jako vlastníka pozemku p. č. 538 k. ú. Staré Brno na uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je část pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, dotčená veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II, za kupní cenu stanovenou Státním pozemkovým úřadem ve výši 12.852.290,- Kč s doporučením:

- nesouhlasit s uzavřením kupní smlouvy na část pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 750 m<sup>2</sup>, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS1/06-II, za kupní cenu stanovenou Státním pozemkovým úřadem ve výši 12.852.290,- Kč;
- souhlasit s pokračováním vedení řízení o určení výše kupní ceny, vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 33 C 286/2023.





p. č. 538 v k. ú. Staré Brno



1 : 2 000

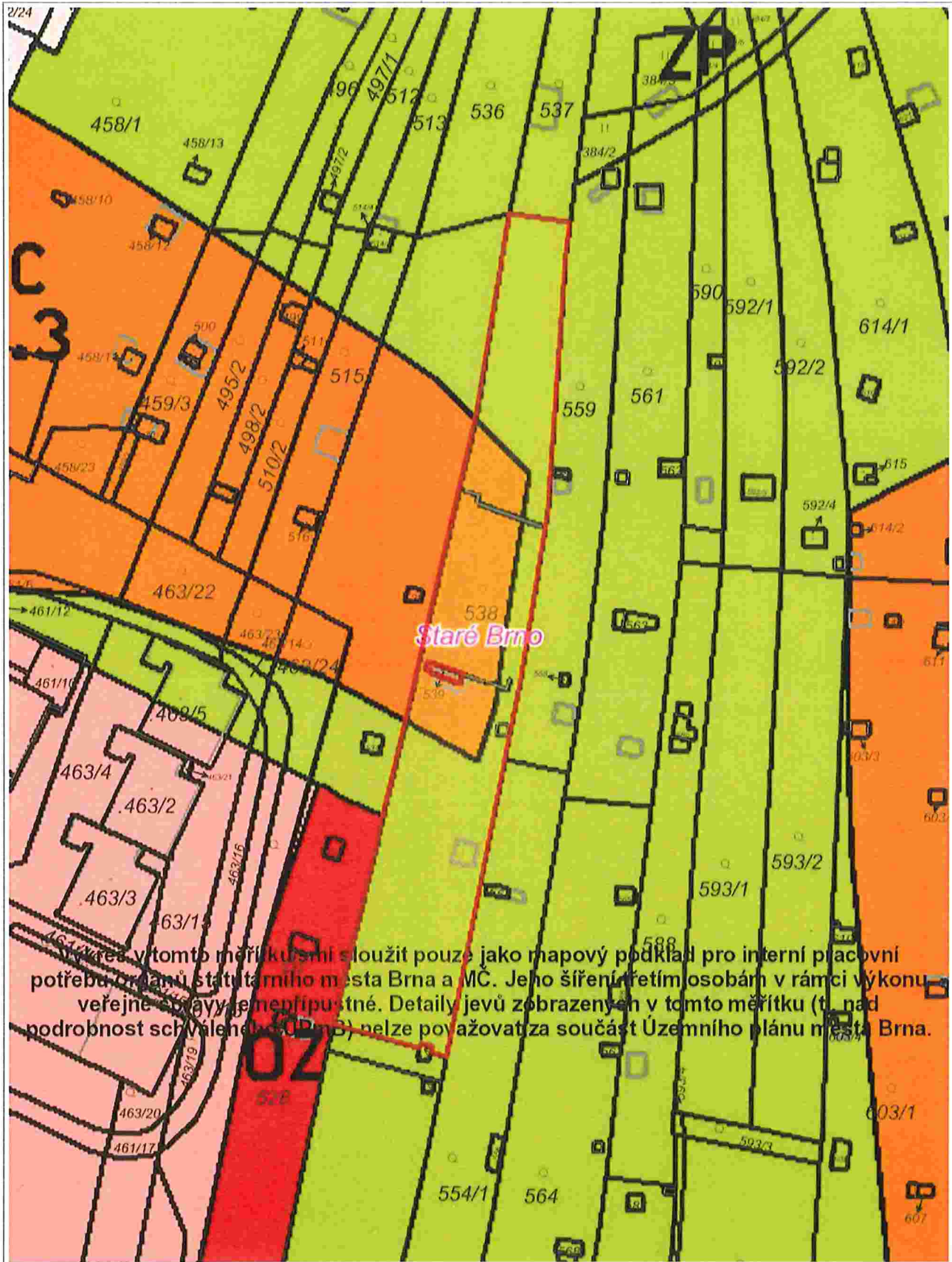
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



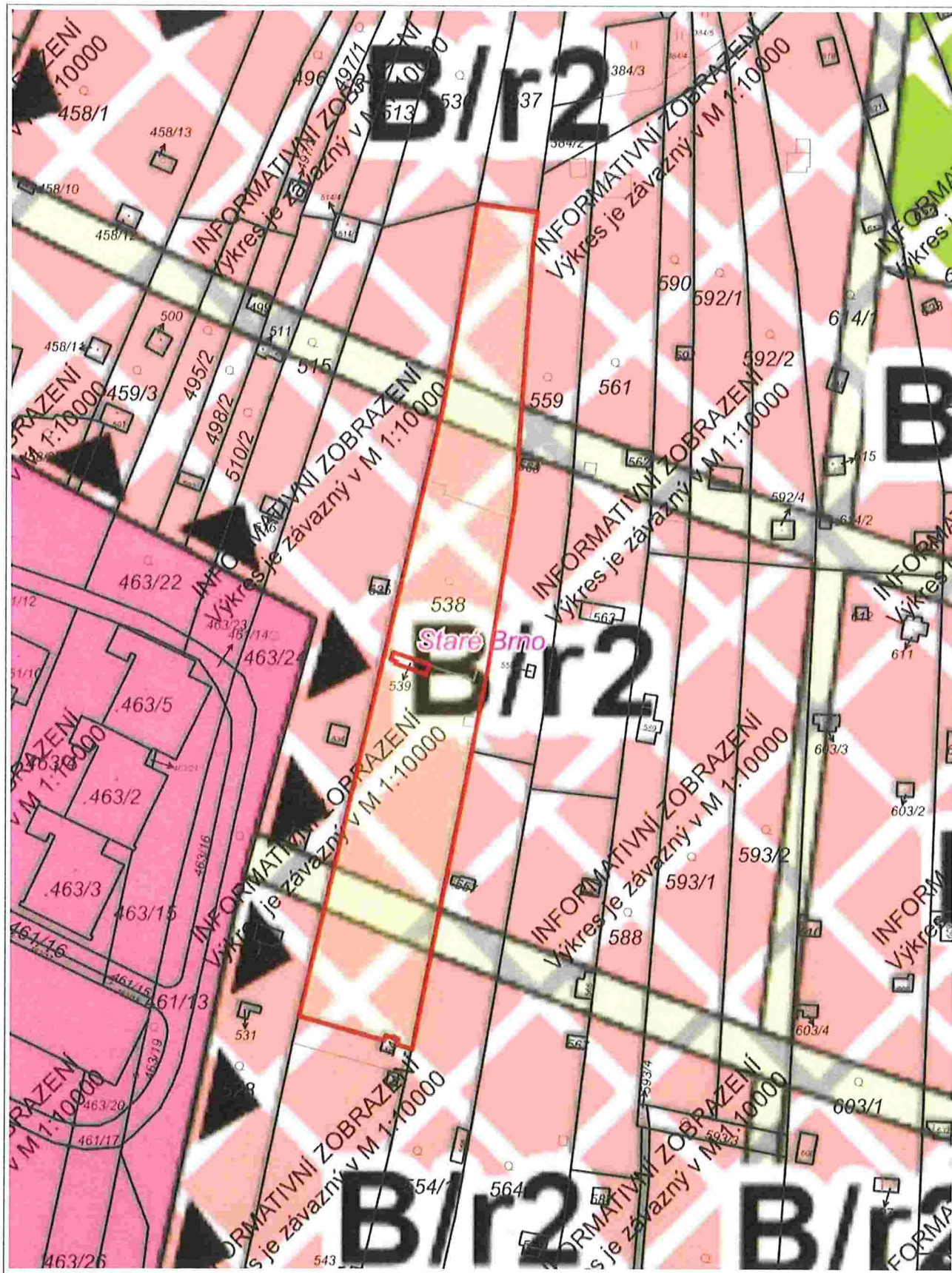


# p. č. 538 v k. ú. Staré Brno, územní plán





p. č. 538 v k. ú. Staré Brno, připravovaný územní plán



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY





Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Naše značka: SPU 123527/2023/123/Dv  
Spis. značka:  
UID: spuess8c140c7a  
  
Vyřizuje.: Mgr. Luděk Dvořáček  
Tel.: 727 957 134  
ID DS: z49per3  
E-mail: L.dvoracek@spucr.cz  
  
Datum: 28.03.2023

Město Brno  
Odbor majetkový  
Malinovského nám. 3  
601 67 Brno  
  
- datovou schránkou

## OZNÁMENÍ ZÁMĚRU ZAMÝŠLENÉHO ÚPLATNÉHO PŘEVODU POZEMKU DOTČENÉHO PŘEDKUPNÍM PRÁVEM DLE UST. § 101 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ – POZEMEK P.Č. KN 538 V K.Ú. STARÉ BRNO

Vážení,

ČR-Státní pozemkový úřad má záměr odstátnit část pozemku p. č. KN 538 v k.ú. Staré Brno, který je zatížen předkupním právem ve Váš prospěch dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“).

V souladu s ust. § 101 odst. 5 SZ se na Vás obracíme s dotazem, zda využijete svého předkupního práva k části výše uvedeného pozemku podle tohoto zákona.

Postup je stanoven zněním § 101 SZ.

V případě využití předkupního práva jste povinni písemně zaslat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení (lhůta se přerušuje po dobu územního řízení na dělení pozemku, o této skutečnosti nás musíte vyrozumět) tohoto oznámení návrh kupní smlouvy a znalecký posudek vypracovaný podle § 101 odst. 3 SZ. Kupní cena pozemku musí být určena znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny, přičemž je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné (viz § 101 odst. 4 SZ).

V případě nevyužití předkupního práva (předkupní právo zaniká) nám prosím s oznámením o nevyužití předkupního práva zároveň zašlete potvrzení o zániku předkupního práva.

Předkupní právo rovněž zaniká, nezašlete-li odpověď ve stanovené lhůtě 3 měsíců.

V obou případech nám prosím přiložte výpisy usnesení zastupitelstva města, na kterém bylo využití či nevyužití předkupního práva projednáno.

V příloze Vám zasiláme kopii geometrického plánu č. 832-76/2007 s tím, že Státní pozemkový úřad **eviduje žádosti o převod v rozsahu pozemků označených dle tohoto geometrického plánu p. č. 538/1, 538/2 a 538/5-část v k.ú. Staré Brno. Dle našeho posouzení dochází v případě pozemků p. č. 538/1 a 538/2 k průniku s předkupním právem města – viz zákres.** Z uvedeného důvodu se na Vás obracíme ohledně využití/nevyužití svého předkupního práva v tomto rozsahu. V případě rozhodnutí využít předkupní právo je nutné vyhotovit jeden geometrický plán, který bude zahrnovat průnik předkupního práva s oběma nově vznikajícími parcelami,

které jsou předmětem žádostí o převod. Z důvodu složitosti dělení si dovolueme požádat o zaslání návrhu geometrického plánu ke schválení.

Závěrem Vás upozorňujeme na to, že náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu hradí v plné výši oprávněná osoba bez ohledu na to, zda bude převod realizován.

S pozdravem

**Ing. Renata Číhalová**

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Báčová, zástupkyně ředitelky KPÚ pro Jihomoravský kraj

Přílohy:

- geometrický plán č. 832-76/2007
- zákres rozsahu předkupního práva – viz Vaše sdělení ze dne 15.02.2022, č.j. MMB/0627296/2021

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
		ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				
538		27	70	zahrada	538/1	4	51	zahrada		0	538		10002	4	51
					538/2	4	02	zahrada		2	538		10002	4	02
					538/3	4	64	zahrada		0	538		10002	4	64
					538/4	6	81	zahrada		0	538		10002	6	81
					538/5	7	73	zahrada		0	538		10002	7	73
		*1)	27	70			27	71							

Poznámka: \*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle § 77 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007Sb. a 14.7 příl. vyhlášky č. 26/2007Sb.

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách ( BPEJ ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m <sup>2</sup>	ha		m <sup>2</sup>	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
538/1		20840	4	51		538/4	20840	6	81		
538/2		20840	4	02		538/5	20840	7	73		
538/3		20840	4	64							

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

**GEOMETRICKÝ PLÁN**

pro rozdělení pozemku

Vyhotovil: **DWK GEO s. r. o.**  
nám. Karla IV. 5/5, 628 00 Brno

Číslo plánu: 832 - 76 / 2007

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Staré Brno

Mapový list: DKM

Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Dosevadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

zabet. železnými trubkami a opěr. zdi

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.



Ing. Petr Wagner

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičký inženýr

Dne: 9. 11. 2007

Číslo: 519/2007

Úředně oprávněný zeměměřičký inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.



Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil:

Novotná Helena

Dne: 13. listopad 2007 Číslo: 2007/2007/002-7/2

Jeden proпис geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č.b.	Y	X	Poznámka
3	599809.70	1160905.14	obet. lubka
6	599814.04	1160927.15	obet. lubka
8	599817.84	1160946.48	obet. trubka
9	599819.70	1160861.35	obet. trubka
10	599828.66	1160899.37	obet. trubka
11	599834.07	1160922.34	obet. trubka
12	599838.35	1160940.51	obet. trubka
13	599803.60	1160869.08	obet. lubka
40	599816.29	1160862.91	zídka
41	599816.78	1160864.38	zídka

## Statutární město Brno

Magistrát města Brna  
Majetkový odbor



**VÁŠ DOPIS Č. J.:** SPU 123527/2023/123/Dv  
**ZE DNE:** 28. 3. 2023  
**NAŠE Č. J.:** MMB/0368476/2023  
**SPIS. ZN.:**  
**VYŘIZUJE:** Bc. Alena Matoušková [REDACTED]  
**TELEFON:** 542 173 048  
**FAX:** 542 173 362  
**E-MAIL:** Matouskova.alena@brno.cz

Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro  
Jihomoravský kraj  
Hroznová 17  
603 00 Brno

**DATUM:** 7. 8. 2023  
**POČET LISTŮ:** 2

Záměr zamýšleného úplatného převodu pozemku dotčeného předkupním právem dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 sb., ve znění pozdějších předpisů - pozemek p. č. 538 v k.ú. Staré Brno

Vážení,

dne 30. 3. 2023 jsme obdrželi Oznámení záměru zamýšleného úplatného převodu pozemku dotčeného předkupním právem dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 sb., ve znění pozdějších předpisů vztahující se k pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno.

V souvislosti s tímto záměrem jsme byli vyzváni ke sdělení, zda bude výše uvedené předkupní právo ze strany statutárního města Brna využito.

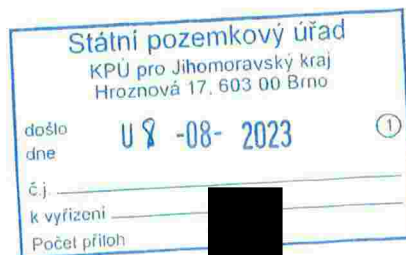
Statutární město Brno projevilo zájem využít svého předkupního práva úplatného převodu částí pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je vymezen jako součást veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II určené pro rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec. O této skutečnosti jsme vás již informovali.

Nyní vám předkládáme návrh Kupní smlouvy č. 6323023621, Znalecký posudek č. 2032/2023 a Výpis Usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z9/08 konaného dne 20. 6. 2023.

S pozdravem

[REDACTED]  
Mgr. Dagmar Baborovská  
vedoucí Majetkového odboru MMB

Převzal dne:





Kupující: sml. č. 6323023621  
Prodávající: sml. č. 1001552327  
č.j. SPU ...../2023  
UID: .....

## Kupní smlouva

uzavřená mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

### Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44 99 27 85  
(dále jen kupující)

a

### Česká republika - Státní pozemkový úřad

se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha  
zastoupená Ing. Renatou Číhalovou, ředitelkou Krajského pozemkového úřadu pro  
Jihomoravský kraj  
IČO: 01 31 27 74  
bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, se sídlem Na Příkopě 28  
č.ú.: 110015 – 3723001/0710  
VS: 1001552327

(dále jen prodávající )

### I.

1. Státní pozemkový úřad jako prodávající je příslušný hospodařit ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, v platném znění, s níže uvedeným pozemkem v majetku České republiky, vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku
Brno	Staré Brno	538	zahrada

2. Na základě geometrického plánu č. 1583-87/2023, se z pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno odděluje část pozemku označená jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup> a tento díl „a“ se slučuje s pozemkem p.č. 528 zahrada k.ú. Staré Brno.
3. Tato smlouva se uzavírá podle ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

### II.

1. Předmětem koupě a prodeje podle této smlouvy (dále též jako předmět koupě) je:
  - část pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 750 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno, oddělená geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>, přičemž tento díl

„a“ je geometrickým plánem č. 1583-87/2023 sloučen s pozemkem p.č. 528 k.ú. Staré Brno.

Geometrický plán č. 1583-87/2023 je nedílnou součástí smlouvy.

### III.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět koupě, blíže specifikovaný v článku II. této smlouvy, kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za kupní cenu ve výši 1.125.000,- Kč (slovy: jedenmilionjednostdvacetpět tisíc korun českých). Kupující předmět prodeje za uvedenou kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví nabývá. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
2. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem č. 2032/2023 ze dne 14.6.2023, zpracovaným znalcem Ing. Bronislavem Žáčkem, jako cena obvyklá v návaznosti na ustanovení § 101 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.
3. Kupující uhradí prodávajícímu celou kupní cenu do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, a to na bankovní účet prodávajícího, uvedený v záhlaví této smlouvy.

### IV.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí. Protokolární předání předmětu koupě nebude dle dohody smluvních stran realizováno.

### V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující ve lhůtě 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující
3. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená kupní smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.

## VI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí Státní pozemkový úřad.

## VII.

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.
3. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Prodávající obdrží dva stejnopisy, kupující obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis (s úředně ověřenými podpisy) bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## DOLOŽKA

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

Úplatné nabytí předmětu koupě uvedeného v čl. I. této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/08. konaném dne 20.6.2023, bod usnesení č. 119.

V Brně dne:

V Brně dne:

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

-----  
za Státní pozemkový úřad  
Ing. Renata Číhalová  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Jihomoravský kraj

Za věcnou a formální správnost odpovídá  
vedoucí oddělení převodu majetku státu KPÚ pro Jihomoravský kraj  
JUDr. Jarmila Křížová

-----  
podpis

Za správnost: Mgr. Dvořáček

-----  
podpis

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví		Výměra dílu		Označení dílu			
						katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence			ha	m <sup>2</sup>				
528	40	44	zahrada	528	47	94	zahrada		0	528		10001	40	44	celá a
					538					10002	7	50			
538	27	70	zahrada	538	20	20	zahrada		0	538		10002	20	20	
	68	14			68	14									

## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
538		20840	20	20			528		20840	47	94

### GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

změna hranice pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 30.5.2023 Číslo: 153/2023

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 6.6.2023 Číslo: 165/2023

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**  
Souhrady 4, 625 00 Brno  
IČO: 25572822

Číslo plánu: 1583-87/2023

Okres: Brno – město

Obec: Brno

Kat. území: Staré Brno

Mapový list: DKM (Brno 9-0/31)

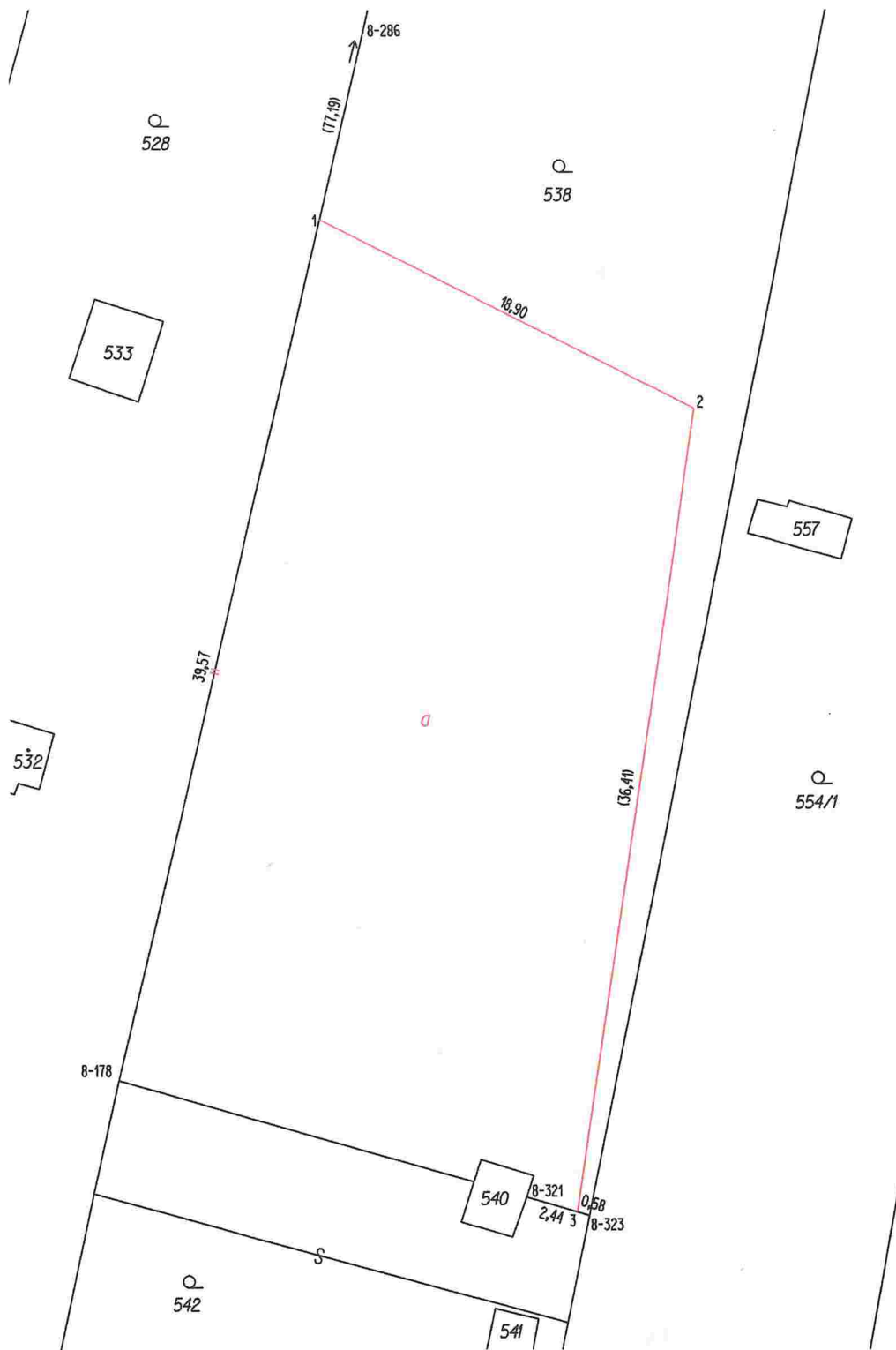
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Petr Doležal  
KÚ pro Jihomoravský kraj  
KP Brno-město  
PGP-1077/2023-702  
2023.06.06 09:12:42 +02'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.





### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
8-178	599843,15	1160960,89	6	roxor
8-286	599816,36	1160847,18	6	kolík
8-321	599824,75	1160966,15	6	barva
8-323	599821,88	1160966,97	6	barva
1	599834,06	1160922,31	6	kolík
2	599817,18	1160930,78	3	barva na betonu
3	599822,43	1160966,81	3	doč. kolík bod ohr. zeměděl. čin.

## Znalecký posudek č. 2032/2023

**O ceně obvyklé a zjištěné části pozemku p.č. 538, označeného jako díl „a“ o vým. 750 m<sup>2</sup>, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vypracovaný dle § 101 stavebního zákona**

---

<b>Objednatel:</b>	Statutární město Brno Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno Objednávka č. 9632300087
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	znalecký posudek o ceně obvyklé a zjištěné vypracovaný dle §101 stavebního zákona – podklad pro jednání o majetkové dispozici
<b>Oceňovací předpis:</b>	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění, vyhláška č. 441/2013 v aktuálně platném znění, §101 stavebního zákona
<b>Zpracovatel znaleckého posudku:</b>	Ing. Bronislav Žáček znalec Hořická 54, 678 01 Blansko Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Číslo vyhotovení:</b>	1/2 , 2/2
<b>Datum zpracování:</b>	14.6.2023

## A. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### ***ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU***

Dle objednávky ze dne 13.6.2023, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je úkolem znalce vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé a zjištěné dle §101 stavebního zákona:

*(4) Kupní cena pozemku, popřípadě stavby, se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zvláštního právního předpisu opatřeným oprávněnou osobou; je-li oprávněnou osobou stát, neplatí pro určení výše ceny omezení podle zvláštního právního předpisu. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavěných pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství uvedené v odstavci 1. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.*

Předmětem znaleckého posudku je nemovitá věc - pozemek p.č. 538 – díl „a“, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Znalecký posudek bude sloužit jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. V první části znaleckého posudku je proveden odhad obvyklé ceny výše uvedeného pozemku, ve druhé části cena zjištěná.

## B. POSUDEK – ODHAD OBVYKLÉ CENY A ZJIŠTĚNÁ CENA

### ČÁST 1. – ODHAD OBVYKLÉ CENY

---

#### 1.1. VÝČET PODKLADŮ

#### ***POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT***

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

## POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632300087, čj. MMB/0292176/2023, ze dne 13.6.2023
- Výpis z KN, LV č. 10002 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 11.4.2023
- Snímek katastrální mapy pořízený dálkový přístupem do KN
- Návrh geometrického plánu IV. pro změnu hranic pozemku, zpracoval Ing. Zbyněk Červinka, číslo plánu 1583-87/2023
- Snímek lokality, mapové řešení Spinbox, společnosti T-mapy, s vyznačením oceňovaného pozemku
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z územního plánu – změna B1/06-II – veřejné prospěšné stavby (VPS)
- Sdělení MMB odboru územního plánování, Kounicova 67, Brno, Státnímu pozemkovému úřadu, Hroznová 17, Brno – doložení předkupního práva, ze dne 15.2.2022
- Sdělení Státního pozemkového úřadu ze dne 28.3.2023 Magistrátu města Brna, majetkovému odboru, o záměru odstátnit část pozemku p.č. 538 k.ú. Staré Brno.
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 25.5.2023, byla pořízena fotodokumentace
- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období 2020-2022 v městě Brně

## 1.2.NÁLEZ

### ***SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT***

#### **IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ**



Na základě objednávky Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je předmětem ocenění pozemek p.č. 538, a to část „a“ vyčleněná návrhem geometrického plánu č. 1583-87/2023 zpracovaného Ing. Zbyňkem Červinkou, o vým. 750 m<sup>2</sup>, znalecký posudek je vypracovaný dle § 101 stavebního zákona jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

## VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovité věci, která je předmětem tohoto znaleckého posudku je Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha 3, IČ: 01312774.

Na předloženém LV č. 10002 pro k.ú. Staré Brno je uvedeno v části „C“ předkupní právo, a to:

- Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. veřejně prospěšná stavba VPS1/06-II, oprávnění pro Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno-město, 602 00, IČ: 44992785, povinnost k parcele č. 538, zapsané na základě Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán nebo regulační plán (§101 stav. zák.), 3/2009, zápis ZI-14127/2013-702

Omezení vlastnického práva vyplývající z výše uvedeného práva předkupního není v obvyklé ceně zohledněno .

## DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku znalec zajistil z veřejně dostupných zdrojů.

Dle předaných podkladů oznámil Státní pozemkový úřad Magistrátu města Brna dopisem ze dne 28.3.2023 svůj záměr, odstátnit část pozemku p.č. 538 v k.ú. Staré Brno, který je zatížen předkupním právem ve prospěch statutárního města Brna dle ust. § 101 zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předkupní právo doložilo statutárního město Brno Státnímu pozemkovému úřadu dopisem ze dne 15.2.2022, kde uvádí: „*Pozemky p.č. 538 a 542 v k.ú. Staré Brno jsou součástí vymezené veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II určené pro rozšíření parkové zelené v lokalitě Žlutý kopec, která byla vydána opatřením obecné povahy č. 3/2009 – Změny Územního plánu města Brna 2006-II, 23. soubor (konkrétně změna B1/06-II-VPS). Předmětná veřejně prospěšná stavba stanovuje předkupní právo na daných pozemcích a jeho rozsah*“

## MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 538, a to jeho část označená jako díl „a“ – vyznačená v návrhu geometrického plánu IV. zpracovaného Ing. Zbyňkem Červinkou, číslo plánu 1583-87/2023. Pozemek je situovaný v zahrádkářské kolonii na Žlutém kopci v prostoru vymezeném ulicí Žlutý kopec na severu a uliční zástavbou Hlinky na jihu lokality, přičemž ze západní části je tato lokality vymezena stavbou doškolovacího zařízení Vinařská.

Jde o zahrádkářskou kolonii, přičemž pozemky jsou situovány v severojižním pásech a konkrétní oceňovaný pozemek je přístupný z ulice Hlinky, úzkým průchodem mezi domy Hlinky 68 a Hlinky 70. Po schodišti mezi domy se vystoupá na úzkou pěšinu omezenou ploty přilehlých zahrádek až k oceňované parcele, která je pod uzamčením v prostoru zahrádkářské kolonie tamtéž. Oceňovaná parcela je přibližně obdélníkového tvaru, po pravé straně přístupové cesty je cca v polovině své výměry dělena drátěným oplocením. Místní šetření bylo provedeno dne 25.5.2023 za účasti Ing. Zbyňka Červinky, geodeta, který v terénu ukázal hranice oceňované parcely, přístup do lokality zprostředkovala uživatelka sousední parcely. Oceňovaná parcela má charakter využívané zahrady, je zčásti oplocena, jde o svažitou parcelu se sklonem od severu k jihu.

Konkrétní údaje o investicích na této parcele nebyly k dispozici, zástupce majitele tohoto pozemku se jednání nezúčastnil. Na parcele se nachází běžné venkovní úpravy v minimálním rozsahu, jednak oplocení, které dělí parcelu cca na dvě poloviny, zahradní vodovod, a dále se na pozemku nachází malá část starší zahrádkářské chaty při severní hranici parcely, která má orientační číslo 129, avšak v katastru nemovitostí evidována není, na oceňované parcele je pouze část otevřené dřevěné verandy na hranici své životnosti, bez hodnoty, dělící hranici procházející verandou ukázal geodet přímo na místě. Ve střední části oceňované parcely je dřevěná zahradní besídka, bez základů, bez evidence v katastru nemovitostí, jde o movitou věc. Při jižní hranici oceňované parcely je stará zahradní besídka, která je na parcele p.č. 540, která není předmětem ocenění. V části východní hranice parcely je započato s provedením oplocení. Na pozemku se nalézají porosty, a to jednak ovocné keře, ovocné stromy, vinná réva, ořešák, dále okrasné stromy jehličnaté i listnaté, růže, pivoňky.

Cena venkovních úprav, které jsou v minimálním rozsahu, ovocných a okrasných porostů je již zahrnuta v odhadnuté obvyklé ceně pozemku.

Dle aktuálně platného územního plánu se oceňovaný pozemek, v KN vedený a využívaný jako zahrada, nalézá v ploše nestavební – volná, návrhová, plocha městské zeleně, plocha parků. Dle schválené změny B1/106-II je oceňovaný pozemek součástí vymezené veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II určené pro rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec, která byla vydána opatřením obecné povahy č. 3/2009, 23.soubor.

## 1.3. ODHAD OBVYKLÉ CENY

### **POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT**

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

### ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

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

### ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil konkrétní polohu oceňovaného pozemku a provedl fotodokumentaci.

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě, v období roků 2020-2022. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny.

Odhad porovnávací hodnoty pozemku p.č. 538, díl „a“ o vým. 750 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

V tabulce níže je uveden výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v posledním období, v městě Brně, jedná se výhradně o pozemky vedené územní plánem města Brna v plochách „městské zeleně“, funkční typ „parky, ostatní městská zeleň a plocha rekreační zeleně“, realizovaných v letech 2020-2022.

U realizací prodejů porovnatelných vzorků provádím transformaci na srovnatelnou cenovou úroveň roku 2023, a to tím způsobem, že vzorky z roku 2020 transformuji koeficientem 1,10, vzorky z roku 2021 koeficientem 1,05, vzorky z roku 2022 zůstávají bez transformace, a to z toho důvodu, že cenový pohyb v tomto období byl latentní, příp. nulový.

Využití pozemku dle ÚPmB	Lokalita	Popis	Realizovaná cena Kč/m <sup>2</sup>
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha parků	k.ú. Starý Lískovec	Prodej pozemku p.č. 1745/17 o vým. 1822 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-5628/2020-702.	1.100,-
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha rekreační zeleně	k.ú. Bystrc	Prodej id. ½ pozemku p.č. 1924/16 vým. 2855 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-11931/2021-702.	989,-
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha ostatní městské zeleně	k.ú. Medlánky	Prodej pozemku p.č. 839/287 o vým. 827 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-17964/2022-702.	1.595,-
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha parků	k.ú. Řečkovice	Prodej pozemku p.č. 812/3 o vým. 1729 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-7897/2021-702	1.000,-
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha parků	k.ú. Komín	Prodej pozemku p.č. 2628/53 o vým. 336 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-29064/2021-702	1.472,-
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha rekreační zeleně	k.ú. Černovice	Prodej pozemku p.č. 1692/15 o vým. 37 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-3966/2020-702	1.595,-
Plocha městské zeleně, funkční typ ostatní plocha městské zeleně	k.ú. Starý Lískovec	Prodej pozemku p.č. 1684/79 o vým. 331 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-15747/2021-702	2.000,-
Plocha městské zeleně, funkční typ plocha parků	k.ú. Královo Pole	Prodej pozemku p.č. 3805/16 o vým. 28 m <sup>2</sup> , číslo řízení V-6281/2020-702	1.568,-

Číslo řízení	Rok realizace	K.ú.	P.č.	vým. m2	realizovaná cena Kč/m2	Transformace na cenovou úroveň r.2023	Cena r. 2023 Kč/m2
V-5628	2020	Starý Lískovec	1745/17	1822	1100	10	1 210
V-11931	2021	Bystrc	1924/16	2855	989	5	1 038
V-17964	2022	Medlánky	839/287	827	1595	0	1 595
V-7897	2021	Řečkovice	812/3	1729	1000	5	1 050
V-29064	2021	Komín	2628/53	336	1472	5	1 546
V-3966	2020	Černovice	1692/15	37	1595	10	1 755
V-15747	2021	Starý Lískovec	1684/79	331	2000	5	2 100
V-6281	2020	Královo Pole	3805/16	28	1568	10	1 725
Průměrná hodnota							1 502
<b>Názor znalce</b>							<b>1 500</b>

*Obvyklá cena pozemku p.č. 538, díl „a“, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, v konkrétním případě kopíruje odhadnutou hodnotu porovnávací a činí 1.500,- Kč/m2, tj. 750 m2 x 1500,- Kč/m2 .....1,125.000,- Kč.*

Pozn.

Soubor reprezentantů je ze stejných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná.

## 1.4. DŮVODNĚNÍ

### *INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU*

#### ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY , REALITNÍ TRH V OBDOBÍ POSLEDNÍHO ROKU

Ekonomická situace v Evropě a tedy i v naší zemi prochází zejména od poloviny roku 2022 až do současnosti velmi složitým obdobím. V únoru r. 2022 vznikl konflikt na Ukrajině, což už je samo o sobě negativním faktorem, následně došlo ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů, dále zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodejů na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení, přičemž segment pozemků jako celek byl těmito faktory zasažen buď minimálně nebo vůbec.

## VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, množství vzorků je z toho důvodu vyšší, než odborná literatura doporučuje, a to proto, aby byl správně odhadnut cenový rámec oceňované věci a tedy i výsledná odhadnutá obvyklá cena.

Pro komparaci byly zvoleny vzorky výhradě ze segmentu pozemků vedených územním plánem města Brna v plochách „městské zeleně“, z období roků 2020 – 2022. Po vyhodnocení vzorků jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzují.

**Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 538, dílu „a“ o vým. 750 m<sup>2</sup>, vyznačeného v návrhu geometrického plánu IV.,v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ve výši 1,125.000,- Kč (slovy: jedenmilionjednostodvacepěttisíckč).**

## ČÁST 2. – ZJIŠTĚNÁ CENA

### 2.1. VÝČET PODKLADŮ

#### ***POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT***

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632300087, čj. MMB/0292176/2023, ze dne 13.6.2023
- Výpis z KN, LV č. 10002 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 11.4.2023
- Snímek katastrální mapy pořízený dálkovým přístupem do KN
- Návrh geometrického plánu IV. pro změnu hranic pozemku, zpracoval Ing. Zbyněk Červinka, číslo plánu 1583-87/2023
- Snímek lokality, mapové řešení Spinbox, společnosti T-mapy, s vyznačením oceňovaného pozemku
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z územního plánu – změna B1/06-II – veřejné prospěšné stavby (VPS)
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění, vyhláška č. 441/2013 v platném znění, § 101 stavebního zákona

- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 25.5.2023, za přítomnosti Ing. Zbyňka Červinky, byla pořízena fotodokumentace

Pro zpracování znaleckého posudku jsem použil podklady poskytnuté objednatelem a informace zjištěné při místním šetření.

## 2.2. NÁLEZ

### ***SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT, POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU A TVORBĚ DAT***

Prostudoval jsem předané podklady a provedl místní šetření, dále jsem pro zpracování znaleckého posudku použil data z veřejně dostupných zdrojů. Oceňovaný pozemek je pro ocenění zařazen jako pozemek zahrady, která je dle aktuálně platného územního plánu města Brna součástí ploch veřejně prospěšné stavby – rozšíření ploch parkové zeleně.

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č. 538, díl "a"
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Staré Brno, obec Brno
LV:	10002
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Staré Brno
Počet obyvatel:	379 466

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 24\ 694,00\ \text{Kč/m}^2$

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníkem nemovité věci, která je předmětem tohoto znaleckého posudku je Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha 3, IČ: 01312774. Na předloženém LV č. 10002 pro k.ú. Staré Brno je uvedeno v části „C“ předkupní právo, a to: Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. veřejně prospěšná stavba VPS1/06-II, oprávnění pro Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno-město, 602 00, IČ: 44992785, povinnost k parcele č. 538, zapsané na základě Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán nebo regulační plán (§101 stav. zák.), 3/2009, zápis ZI-14127/2013-702

### **Dokumentace a skutečnost**

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, pozemek je v KN veden jako zahrada a takto je využíván, dle aktuálně platného ÚPmB je pozemek součástí vymezené veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II určené pro rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec, která byla vydána opatřením obecné povahy č. 3/2009 – Změny Územního plánu města Brna 2006-II-23 a takto je oceněn.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 538, a to díl „a“ vyznačený v návrhu GP IV., zpracovaného Ing. Zbyňkem Červinkou, číslo plánu 1583-87/2023, situovaný v zahrádkářské kolonii na Žlutém kopci v prostoru vymezeném ulicí Žlutý kopec na severu a uliční zástavbou Hlinky na jihu lokality, ze západní části je tato lokalita vymezena stavbou doškolovacího zařízení Vinařská.

Jde o zahrádkářskou kolonii, pozemky jsou situovány v severojižních pásech, konkrétní oceňovaný pozemek je přístupný z ulice Hlinky úzkým průchodem mezi domy Hlinky 68 a Hlinky 70. Po schodišti mezi domy se vystoupá na úzkou pěšinu omezenou ploty přilehlých zahrádek až k oceňované parcele, která je pod uzamčením v prostoru zahrádkářské kolonie tamtéž. Oceňovaná parcela je přibližně obdélníkového tvaru, po pravé straně přístupové cesty je cca v polovině své výměry dělena drátěným oplocením. Informace o venkovních úpravách, porostech a jiných investicích nebyly objednatelem poskytnuty, taktéž ani vlastníkem pozemku a jeho uživateli.

Místní šetření bylo provedeno dne 25.5.2023 za účasti Ing. Zbyňka Červinky, geodeta, který v terénu ukázal hranice oceňované parcely, přístup do lokality zprostředkovala užívatelka sousední parcely. Oceňovaná parcela má charakter využívané zahrady, je zčásti oplocena, jde o svažitou parcelu se sklonem od severu k jihu.

Na parcele se nachází běžné venkovní úpravy v minimálním rozsahu, jednak částečné oplocení, které dělí parcelu cca na dvě poloviny, zahradní vodovod, dále se na pozemku nachází malá část starší zahrádkářské chaty při severní hranici parcely, která má orientační číslo 129, avšak v katastru nemovitostí evidována není, na oceňované parcele je pouze část otevřené dřevěné verandy na hranici své životnosti, bez hodnoty, dělicí hranici procházející verandou ukázal geodet přímo na místě. Ve střední části oceňované parcely je dřevěná zahradní besídka, bez základů, bez evidence v katastru nemovitostí. Jde o movitou věc. Při jižní hranici oceňované parcely je stará zahradní chatka, která je na parcele p.č. 540, která není předmětem ocenění. V části východní hranice parcely je započato s oplocením parcely. Na pozemku se nalézají porosty, a to jednak ovocné keře, ovocné stromy, vinná réva, ořešák, dále okrasné stromy jehličnaté i listnaté, růže, pivoňky.

## 2.3. OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stab.území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jedn.funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů – další vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,869$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,600$

## 1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

### Výměra:

$22,0 * 1,60 = 35,20 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>903,46</b>
<b>Plná cena:</b> $35,20 \text{ m}^2 * 903,46 \text{ Kč/m}^2$	=	<b>31 801,79 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 20 = 15,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 15,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient  $pp$

**Cena stavby CS**

*	0,850
=	<b>27 031,52 Kč</b>
*	0,600
=	<b>16 218,91 Kč</b>

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 16 218,91 Kč**

## 2. Zahradní vodovod DN 25 podzemní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.5. Zahradní vodovod DN 25 podzemní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

**Délka:** 25,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	185,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>681,54</b>

**Plná cena:** 25,00 m \* 681,54 Kč/m = **17 038,50 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,800
=	<b>13 630,80 Kč</b>
*	0,600
=	<b>8 178,48 Kč</b>

**Zahradní vodovod DN 25 podzemní - zjištěná cena** = **8 178,48 Kč**

### 3. Pozemek p.č. 538, díl "a"

#### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 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	24 694,-	0,04				987,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	zahrada	538	750	987,76		740 820,-
Jiný pozemek - celkem			750		<b>740 820,-</b>	

**Pozemek p.č. 538, díl "a" - zjištěná cena celkem** = **740 820,- Kč**

### 4. Trvalé porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 538	8	8 Ks	1 848,-		1 848,-	14 784,-
orešák vlašský (orešák) na pozemku p.č.: 538	5	1 Ks	804,-		804,-	804,-
slíva (slíva) na pozemku p.č.: 538	40	1 Ks	70,-	- 40 % min.	70,-	70,-
slíva (slíva) na pozemku p.č.: 538	20	1 Ks	829,-		829,-	829,-

třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 538	10	1 Ks	2 229,-	2 229,-	2 229,-
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 538	40	6 Ks	771,-	- 30 %	539,70
rybíz červený (rybíz) na pozemku p.č.: 538	15	7 Ks	60,-	60,-	420,-
Součet:				=	22 374,20 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	22 374,20 Kč

### Viniční porosty: příloha č. 37.

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Keře vinné révy v pergolách, u zdi apod. (vinná réva) na poz. p.č.: 538	7	10	460,-		3 220,-
Součet					3 220,-
Celkem - vinice:				=	3 220,- Kč

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Cena [Kč]
listnatý strom na pozemku p.č.: 538		20 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,- 30 240,-
listnatý keř na pozemku p.č.: 538		5 roků	5,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-		190,- 950,-
růže na pozemku p.č.: 538		7 roků	10,00 ks
Růže I	380,-		380,- 3 800,-
trvalky na pozemku p.č.: 538		7 roků	3,00 ks
Trvalky I	60,-		60,- 180,-
jehličnatý strom na pozemku p.č.: 538		10 roků	4,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,- 8 600,-
listnatý keř na pozemku p.č.: 538		10 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		730,- 5 840,-
Součet:			49 610,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*	1,200
Celkem - okrasné rostliny		=	44 649,- Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>		=	<b>70 243,20 Kč</b>

### Výsledky analýzy dat

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 16 219,- Kč  |
| 2. Zahradní vodovod DN 25 podzemní                          | 8 178,- Kč   |
| 3. Pozemek p.č. 538, díl "a"                                | 740 820,- Kč |
| 4. Trvalé porosty   | 70 243,- Kč  |

**Výsledná cena - celkem: 835 460,- Kč**

slovy: Osmsetřicetpěttisícčtyřistašedesát Kč

## 2.4. DŮVODNĚNÍ

### *INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU*

Znalecký posudek je zpracován dle objednávky Magistrátu města Brna jako podklad pro přípravu majetkové dispozice. Znalecký posudek byl zpracován dle oceňovacích předpisů platných ke dni ocenění, a to v rozsahu dle předané objednávky. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## C.ZÁVĚR

### *CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST*

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo *vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé a zjištěné, dle § 101 stavebního zákona, na nemovitost - část pozemku p.č. 538 označeného dle návrhu geometrického plánu IV. jako díl „a“, o vým. 750 m<sup>2</sup>, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.*

**Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 538, dílu „a“ o vým. 750 m<sup>2</sup>, vyznačeného v návrhu geometrického plánu IV.), v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ve výši**

**1,125.000,- Kč**

(slovy: jedenmilionjednostodvacepěttisíckč)

**Cena zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 v aktuálně platném znění, pozemku p.č. 538, dílu „a“ o vým. 750 m<sup>2</sup>, vyznačeného v návrhu geometrického plánu IV.), v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, činí**

**835.460,- Kč**

(slovy:osmsetřicetpěttisícčtyřistašedesátkč)

Zadavatel nesdělil znalci skutečnosti snižující přesnost závěrů.

## D.ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika - odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2032/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2032/2023.

V Blansku 14.6.2023

Ing. Bronislav Žáček  
Hořická 54  
678 01 Blansko

*Poznámka:*

*K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím:*

*Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.*

*Pokud jde o cenu zjištěnou, z judikatury Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) sp. zn./č. j. 10 Afs 178/2015 – 39 ze dne 11. 8. 2016, i z rozsudku NSS sp. zn./č. j. 2 Afs 146/2016 – 39 ze dne 21. září 2016 vyplývá, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoli způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH.*

*Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu a 6 příloh. Odměna byla účtována jako určená.*

Přílohy:

1. Objednávka
2. Výpis z KN, LV č. 10002, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, z 11.4.2023
3. Snímek katastrální mapy
4. Snímek z mapového řešení Spinbox s vyznačením části pozemku p.č. 538 dotčeného VPS
5. Návrh geometrického plánu IV., zpracovaný Ing. Zbyňkem Červinkou
6. Fotodokumentace

Váš dopis zn.: MMB/0368476/2023; MMB/0398126/2023

Ze dne: 07.08.2023, 29.08.2023  
Naše značka: SPU 425379/2023/123/Dv  
Spis. značka: SPU 443012/2021  
UID: spuess8c187609

Vyřizuje.: Mgr. Luděk Dvořáček  
Tel.: 727 957 134  
ID DS: z49per3  
E-mail: L.dvoracek@spucr.cz

Datum: 24.10.2023

Statutární město Brno  
Majetkový odbor  
Malinovského nám. 3  
601 67 Brno

## NÁVRH NA UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY – PŘEDKUPNÍ PRÁVO K POZEMKU V K.Ú. STARÉ BRNO DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vážený,

dle ust. § 101 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nechal Státní pozemkový úřad vypracovat znalecký posudek na ocenění části pozemku p. č. KN 538 v k.ú. Staré Brno označené jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>. Znaleckým posudkem č. 040794/2023 ze dne 26.09.2023 (viz příloha) byla stanovena kupní cena předmětné části pozemku ve výši 12 852 290,- Kč, a to jako cena zjištěná dle platného cenového předpisu, neboť cena zjištěná je dle tohoto posudku vyšší než cena obvyklá.

V příloze Vám zasíláme návrh kupní smlouvy, včetně originálu znaleckého posudku. **S ohledem na skutečnosti, že pozemek je převáděn ve smyslu ust. § 101 odst. 4 stavebního zákona za cenu zjištěnou podle zvláštního právního předpisu a s velkou pravděpodobností dojde ke změně cenových předpisů k 01.01.2024, dovolíme si stanovit lhůtu pro uzavření této kupní smlouvy nejpozději do 15.12.2023.**

Dnem 01.01.2024 pravděpodobně dojde (změnou cenových předpisů) k navýšení ceny zjištěné a znalecký posudek v rozsahu ceny zjištěné zřejmě pozbude platnosti. Státní pozemkový úřad jednající v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, je povinen jednat při nakládání s majetkem státu hospodárně a po změně cenových předpisů nezbyde, než nechat provést aktualizaci ocenění pozemku.

S pozdravem

**Ing. Renata Číhalová**

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj  
Státního pozemkového úřadu

## Kupní smlouva

uzavřená mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

### Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44 99 27 85

(dále jen kupující)

a

### Česká republika - Státní pozemkový úřad

se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha  
zastoupená Ing. Renatou Číhalovou, ředitelkou Krajského pozemkového úřadu pro  
Jihomoravský kraj  
IČO: 01 31 27 74

bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, se sídlem Na Příkopě 28  
č.ú.: 110015 – 3723001/0710  
VS: 1001552327

(dále jen prodávající)

### I.

1. Státní pozemkový úřad jako prodávající je příslušný hospodařit ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, v platném znění, s níže uvedeným pozemkem v majetku České republiky, vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku
Brno	Staré Brno	538	zahrada

2. Na základě geometrického plánu č. 1583-87/2023 se z pozemku p. č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno odděluje část pozemku označená jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup> a tento díl „a“ se slučuje s pozemkem p. č. 258 zahrada k.ú. Staré Brno.
3. Tato smlouva se uzavírá podle ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

### II.

1. Předmětem koupě a prodeje podle této smlouvy (dále též jako předmět koupě) je:



- část pozemku p. č. 538 zahrada o výměře 750 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Brno oddělená geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup>, přičemž tento díl „a“ je geometrickým plánem č. 1583-87/2023 sloučen s pozemkem p. č. 258 k.ú. Staré Brno

Geometrický plán č. 1583-87/2023 je nedílnou součástí smlouvy.

### III.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět koupě, blíže specifikovaný v článku II. této smlouvy, kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za kupní cenu ve výši 12 852 290,- Kč (slovy: dvanáctmilionůosmsetpadesátdvatisícdevěstědevadesát korun českých). Kupující předmět prodeje za uvedenou kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví nabývá. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
2. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem č. 040794/2023 ze dne 26.09.2023, zpracovaným znalkyní Ing. Eliškou Krošlákovou, jako cena zjištěná dle platného cenového předpisu v návaznosti na ustanovení § 101 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.
3. Kupující uhradí prodávajícímu celou kupní cenu do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, a to na bankovní účet prodávajícího, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nedojde-li k úhradě kupní ceny ve stanovené lhůtě, je prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit.

### IV.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí. Protokolární předání předmětu koupě nebude dle dohody smluvních stran realizováno.

### V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Prodávající je ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od správních poplatků.

### VI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v Registru

smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí Státní pozemkový úřad.

## VII.

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.
2. Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
3. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Prodávající obdrží dva stejnopisy, kupující obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## DOLOŽKA

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

Úplatné nabytí předmětu koupě uvedeného v čl. I. této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. /..... konaném dne ....., bod usnesení č. ....

V Brně dne 24 -10- 2023

V Brně dne .....

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj  
Hroznová 17  
603 00 Brno



.....  
Státní pozemkový úřad  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Jihomoravský kraj  
Ing. Renata Číhalová  
prodávající

.....  
statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková, primátorka  
kupující

Za věcnou a formální správnost odpovídá  
vedoucí oddělení převodu majetku státu KPÚ pro Jihomoravský kraj  
JUDr. Jarmila Křížová

.....  
podpis

Za správnost: Mgr. Dvořáček

Tato smlouva byla uveřejněna v Registru smluv, vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, dne

.....  
datum registrace

.....  
ID smlouvy

.....  
ID verze

Mgr. Dvořáček  
registraci provedl

V Brnědne .....

.....  
podpis odpovědného zaměstnance

ČSN 111 111

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
528	40	44	zahrada	528	47	94	zahrada				0	528		10001	40	44	
												538		10002	7	50	
															47	94	
538	27	70	zahrada	538	20	20	zahrada				0	538		10002	20	20	
	68	14			68	14											

## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence			ha	m <sup>2</sup>		zjednodušené evidence			ha	m <sup>2</sup>	
538		20840	20	20		528		20840	47	94	

### GEOMETRICKÝ PLÁN

pro změna hranice pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 30.5.2023 Číslo: 153/2023

Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Petr Doležal  
KÚ pro Jihomoravský kraj  
KP Brno-město  
PGP-1077/2023-702  
2023.06.06 09:12:42 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 6.6.2023 Číslo: 165/2023

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**  
Souhrady 4, 625 00 Brno  
IČO: 25572822

Číslo plánu: 1583-87/2023

Okres: Brno – město

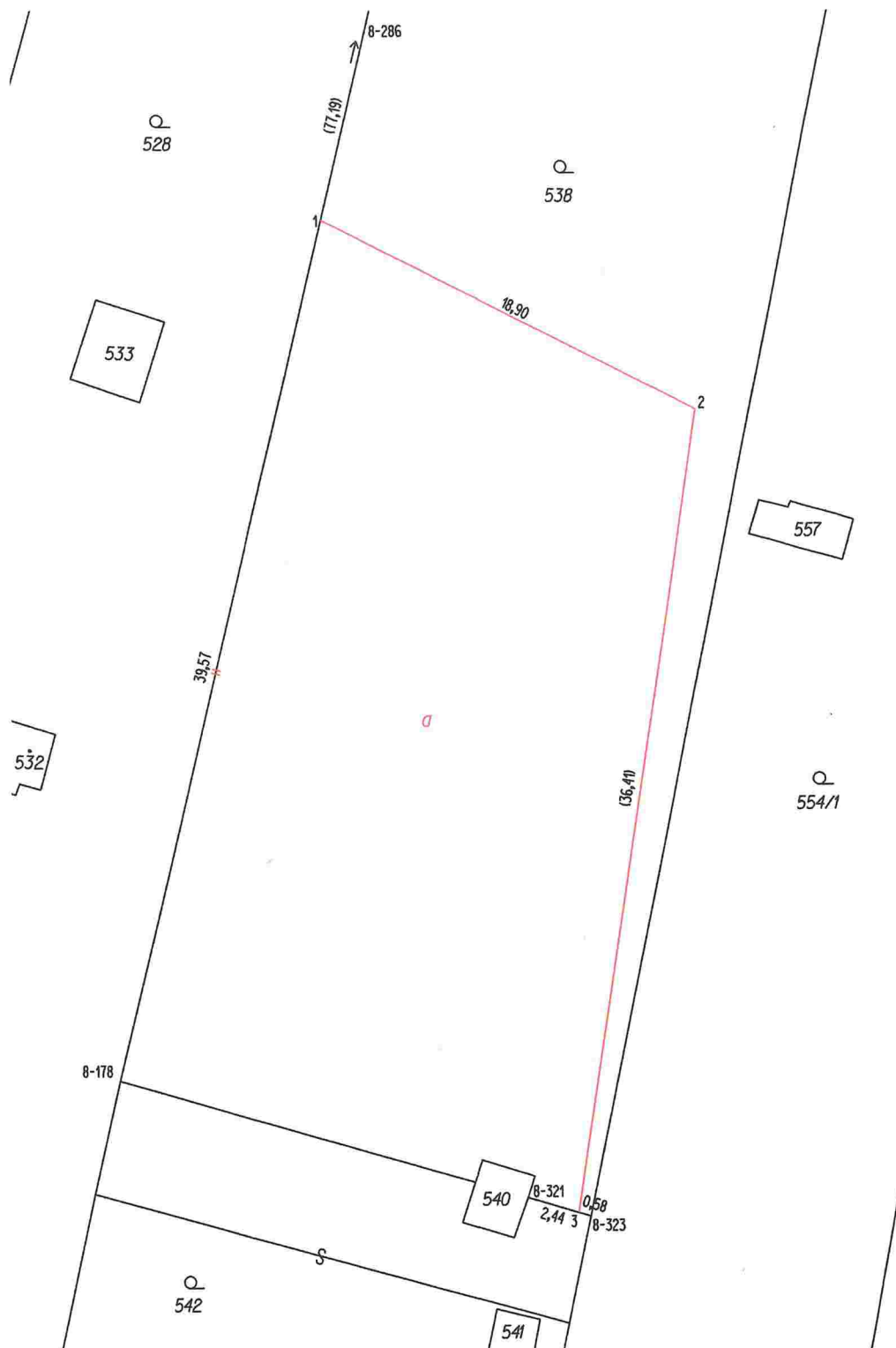
Obec: Brno

Kat. území: Staré Brno

Mapový list: DKM (Brno 9-0/31)

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:





### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kvality	Poznámka
	Y	X			
8-178	599843,15	1160960,89	6	roxor	
8-286	599816,36	1160847,18	6	kolík	
8-321	599824,75	1160966,15	6	barva	
8-323	599821,88	1160966,97	6	barva	
1	599834,06	1160922,31	6	kolík	
2	599817,18	1160930,78	3	barva na betonu	
3	599822,43	1160966,81	3	doč. kolík bod ohr. zeměděl. čin.	

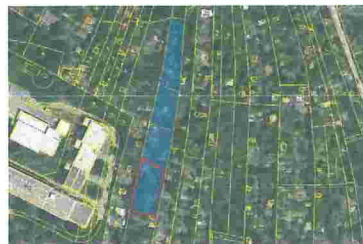
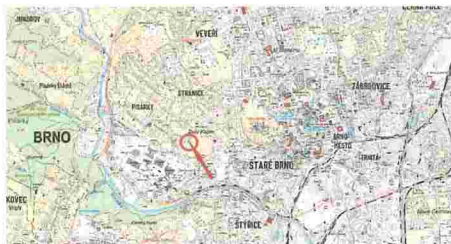


spuess8c182089

## A. Titulní strana

**Znalecký posudek č. 040794/2023****Předmět znaleckého posudku:**

ocenění nemovité věci - pozemku parcela parc.č. 538 - díl „a“  
nově vznikajícího dělením z původního pozemku parc.č. 538 dle návrhu GP č. 1583-87/2023  
v obci Brno a v k.ú. Staré Brno, okres Brno-město,  
dle návrhu GP a LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město



**Účel posudku:** objednávka č. 381/2023 ze dne 18.7.2023 – Realizace předkupního práva dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

**Zadavatel posudku:**

ČR - Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj  
Hroznová 17  
60300 Brno  
IČO 01312774

**Vlastník nemovité věci:**

LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro JmK, KP Brno-město, pro k.ú. Staré Brno

Česká republika	00000001-001	1/1
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha	1312774	1/1

**Posudek vypracovala:****Ing. Eliška Krošláková**

znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny  
a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví  
stavby obytné a průmyslové.

Dřínovec 685  
696 06 Vacenovice  
IČO 43442404  
tel. +420777620520  
e-mail: eliska685@seznam.cz

Číslo vyhotovení: 2/2

Datum: Vacenovice 26.9.2023

Posudek obsahuje 34 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Znalecký posudek je vypracován ke dni 16.8.2023.

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, kopie návrhu GP, doklad o předkupním právu, objednávka

## B. Zadání (odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovité věci pro převod majetku dle § 101 zákona č.183/2003Sb., v platném znění (stavební zákon)-předkupní právo:

ocenění nemovité věci - pozemku parcela parc.č. 538 - díl „a“ nově vznikajícího dělením z původního pozemku parc.č. 538 dle návrhu GP č. 1583-87/2023 v obci Brno a v k.ú. Staré Brno, okres Brno-město, dle návrhu GP a LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

*Ocenění je provedeno dle objednávky č.381/2023 ze dne 18.7.2023 ČR - Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK.*

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### **Realizace předkupního práva dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).**

*K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát (dále jen "oprávněná osoba") v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. Osoba oprávněná z předkupního práva podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen "povinný vlastník"), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.*

*Kupní cena pozemku se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zvláštního právního předpisu opatřeným oprávněnou osobou; je-li oprávněnou osobou stát, neplatí pro určení výše ceny omezení podle zvláštního právního předpisu. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavěných pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství uvedená v odstavci 1. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.*

Pokud povinný vlastník nesouhlasí s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedla oprávněná osoba ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy, zašle oprávněné osobě ve stanovené lhůtě svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s jím navrženou kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem zpracovaným v souladu s výše uvedenými podmínkami – viz ust. § 101 odst. 7, resp. ust. § 101 odst. 4 stavebního zákona.

Pro ocenění dle je dodržen cenový předpis i pro klasifikaci charakteru pozemků v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb. Principy funkční souvislosti jsou tady uplatněny v souladu s výše uvedeným .

Cena je stanovena pro dané účely jako cena obvyklá definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.337/2022Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Ocenění pro daný účel je provedeno dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Úkolem znalce je při ocenění preferovat porovnávací způsob ocenění. Je zajištěn princip maximální transparentnosti, zpětné kontrolovatelnosti a vnitřní konzistence ocenění.

Ocenění je provedeno v krocích:

- I) zjištěná cena pozemku dle cenového předpisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 337/2022Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb.
- II) obvyklá cena určená porovnáním sjednaných cen

Cena je stanovena pro pozemek samostatně, včetně zaokrouhlení.

## **C. Výčet podkladů**

### **C.1. Obecné**

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákon o půdě č.229/1991Sb., ve znění pozdějších předpisů
- literatura: Teorie oceňování nemovitostí (Bradáč, CERM Brno), Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (Bradáč, Fiala, Linde Praha, a. s.), Obvyklá cena a tržní hodnota (Zazvonil) apod.
- standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad
- územní plán obce, malý lexikon obcí ČR pro oceňování pozemků, mapové podklady
- údaje z katastru nemovitostí pro účely posouzení trhu a cenového porovnání

### **C.2. Podklady k oceňované nemovitosti**

- objednávka č. 381/2023 ze dne 18.7.2023,zn. SPU 284338/2023/123/Dv ČR- Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro JmK
- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro k.ú. Staré Brno Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
- návrh geometrického plánu zhotovený firmou MapKart s.r.o.
- doložení předkupního práva ze dne 15.2.2022, včetně příloh - vydal Magistrát města Brna OÚPR
- snímek katastrální mapy
- postup pro stanovení kupní ceny dle § 101 stavebního zákona



- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti zjištěné na místě samém
- fotodokumentace

## D. Nález

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 16.8.2023 za přítomnosti zaměstnance Státního pozemkového úřadu Mgr. Lud'ka Dvořáčka.

### K ocenění a převodu je určen majetek:

#### Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>
Katastr nemovitostí - pozemkové Brno	Staré Brno	538 – díl „a“ dle GP č. 1583-87/2023	zahrada	750

Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

Byla provedena kontrola podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění je výhradně výše uvedený pozemek, který podle návrhu GP a výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Oceňovaný pozemek je barevně vyznačen na snímku z katastru nemovitostí ( viz. příloha).

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňované nemovitosti uvedeny následující údaje o právních a jiných vztazích: nejsou ( viz. příloha – LV).

Obecné vlivy: Jedná se o takové vlivy, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a v ocenění je na ně upozorněno.

Skutečný stav vlastnictví odpovídá právnímu stavu uvedenému na listu vlastnictví.

### Popis nemovitosti:

Nově vznikající pozemek parcela parc.č. 538 - díl „a“ dle návrhu GP č. 1583-87/2023 ( oddělením z původního pozemku parc.č. 538), v obci Brno a v k.ú. Staré Brno, okres Brno-město. Pozemek se nachází ve stávající zahrádkářské kolonii na Žlutém kopci, dle územního plánu obce leží pozemek v plochách městské zeleně ozn. ZP - plochy parků. Pozemek je funkčně spjat s jednoduchými stavbami zahrádkářských chatků (jedná se o stavby jiných vlastníků nezapsané v katastru nemovitostí) a takto bude i oceněn. Venkovní úpravy a porosty jsou oceněny, popis viz. ocenění dle platného cenového předpisu.

Pozemek je omezen předkupním právem Města Brna (je součástí vymezené veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II určené pro rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec), avšak vzhledem ke skutečnosti, že ocenění je prováděno pro účely využití předkupního práva ze strany Města Brna, není tato skutečnost při úpravě znaků zohledněna, neboť využitím tohoto předkupního práva ze strany oprávněného toto zanikne.

## **B. Posudek – ocenění nemovité věci**

Způsob ocenění dotčeného pozemku je dle zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, je pro daný účel upraven v §101 odst.4):

*Kupní cena pozemku, popřípadě stavby, se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zvláštního právního předpisu opatřeným oprávněnou osobou; je-li oprávněnou osobou stát, neplatí pro určení výše ceny omezení podle zvláštního právního předpisu. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavěných pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství uvedená v odstavci 1. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.*

Cena nemovitostí je určena pro dané účely jako cena obvyklá definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013Sb., ve znění vyhl.č.337/2022Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, s použitím oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny.

Současně je určena cena zjištěná dle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a následných novel a s použitím vyhlášky MF ČR č. 337/2022Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) .

### **Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:**

Pro stanovení ceny předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z výsledků zjištěných pomocí ceny zjištěné a porovnávací hodnoty.

Pro přiblížení obvyklé ceny je potřeba posoudit jeho využití současné a v letech budoucích (co do atraktivity, efektivnosti, přístupu a dostupnosti, vlivům okolí, začlenění do územního plánu obce, variability využití a zájmu o daný typ nemovitosti).

Zjištěná cena odráží cenu, která je v obci stanovena platným oceňovacím předpisem, případně cenovou mapou.

Porovnávací hodnota vychází z rozboru údajů z katastru nemovitostí o proběhlých obchodech s obdobnými nemovitostmi.

Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních údajů. Z pohledu tohoto ocenění však předpokládám, že nedojde k podstatným odchylkám od konečných hodnot uvedených v tomto ocenění.

Ocenění zohledňuje informace, které byly dostupné k datu ocenění, a je provedeno výhradně pro výše uvedený účel a nelze jej bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k jiným účelům a jinými osobami.

**Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a dle zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, ke dni místního šetření.**

### **Obsah posudku**

**E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu**

**E.2. Určení ceny obvyklé**

**E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu**

Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška Ministerstva financí České republiky č.337/2022Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Pozemek leží dle ÚPmB v ploše nestavební - volné s funkčním využitím plocha městské zeleně - plocha parků ozn. ZP - plochy parků - viz úprava znaků.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	I. Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,808$$

### Určení ceny zjištěné

#### a) Venkovní úpravy

- 1) Plot I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 2) Plot II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 3) Branka I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 4) Branka II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 5) Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 6) Venkovní schody I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 7) Venkovní schody II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 8) Zahradní vodovod na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno

#### b) Porosty

- 1) Trvalé porosty I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno
- 2) Trvalé porosty II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno

#### c) Pozemek parc.č. 538 - díl „a“ dle GP č. 1583-87/2023, k.ú. Staré Brno

### a) Venkovní úpravy

#### a.1) Plot I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18

Oplocení jižní poloviny pozemku vlevo od přístupového chodníku, stáří dle dostupných informací 1rok.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr:  $19,50 \times 1,50 = 29,25 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 111091 Oplocení budov jednobytových

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,833

### Ocenění

Základní cena:  $29,25 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$  7 020,- Kč

#### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,8330

**Cena stavby:** = 23 865,19 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 1 rok

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 1 / (1 + 29) = 3,333 \%$ Odpočet opotřebení:  $23\,865,19 \text{ Kč} \times 3,333 \%$ 

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	795,43 Kč
	=	23 069,76 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,808$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$ 

	=	23 069,76 Kč
	×	0,808
	=	18 640,37 Kč

<b>Plot I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno - zjištěná cena:</b>	<b>18 640,37 Kč</b>
---	---------------------

**a.2) Plot II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno - § 18**

Oplocení pozemku tvořící hranici mezi dvěma nájemníky (mezi jižní a severní částí pozemku), stáří dle dostupných informací 10 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr:  $18,80 \times 1,50 = 28,20 \text{ m}^2$  PP

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 111091 Oplocení budov jednobytových

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,833

**Ocenění**Základní cena:  $28,20 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 

6 768,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient  $K_s$ :

	×	1,2000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

	×	2,8330
--	---	--------

Cena stavby:

	=	23 008,49 Kč
--	---	--------------

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 10 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 10 / (10 + 20) = 33,333 \%$ Odpočet opotřebení:  $23\,008,49 \text{ Kč} \times 33,333 \%$ 

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	7 669,42 Kč
	=	15 339,07 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,808$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$ 

	=	15 339,07 Kč
	×	0,808
	=	12 393,97 Kč

<b>Plot II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno - zjištěná cena:</b>	<b>12 393,97 Kč</b>
--	---------------------

**a.3) Branka I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18**

Branka v oplocení I., stáří dle dostupných informací 20 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění****14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva, vč.sloupeků: 1 ks****Polohový koeficient: 1,200****Kód klasifikace CZ-CC: 111091 Oplocení budov jednobytových****Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení****Koeficient změny ceny stavby: 2,833****Ocenění**

Základní cena: 1 ks × 1 450,- Kč/ks 1 450,- Kč

**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,2000Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,8330**Cena stavby: = 4 929,42 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 20 roků

**Předpokládaná další životnost: 10 roků**Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 10) = 66,667 \%$ 

Odpočet opotřebení: 4 929,42 Kč × 66,667 % – 3 286,30 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení: = 1 643,12 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,808$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 1 643,12 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,808**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$  = 1 327,64 Kč****Branka I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – zjištěná cena: 1 327,64 Kč****a.4) Branka II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18**

Branka v oplocení II., stáří dle dostupných informací 20 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění****14.1. Vrátko dřevěná vč. sloupeků: 1 ks****Polohový koeficient: 1,200****Kód klasifikace CZ-CC: 111091 Oplocení budov jednobytových****Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení****Koeficient změny ceny stavby: 2,833****Ocenění**

Základní cena: 1 ks × 1 270,- Kč/ks 1 270,- Kč

**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,2000Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,8330**Cena stavby: = 4 317,49 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 10) = 66,667 \%$ Odpočet opotřebení:  $4\,317,49 \text{ Kč} \times 66,667 \%$ 

– 2 878,34 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 1 439,15 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,808$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 1 439,15 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ 

× 0,808

Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$ 

= 1 162,83 Kč

<b>Branka II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – zjištěná cena:</b>	<b>1 162,83 Kč</b>
--	--------------------

**a.5) Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18**

Zpevněná plocha je stáří dle dostupných informací 20roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění****8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva: 1,80 m<sup>2</sup>**

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

**Ocenění**Základní cena:  $1,80 \text{ m}^2 \times 210,- \text{ Kč/m}^2$ 

378,- Kč

**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient  $K_5$ :

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

× 2,9220

Cena stavby:

= 1 325,42 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 20) = 50,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $1\,325,42 \text{ Kč} \times 50,000 \%$ 

– 662,71 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 662,71 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,808$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 662,71 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ 

× 0,808

Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$ 

= 535,47 Kč

<b>Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – zjištěná cena:</b>	<b>535,47 Kč</b>
---	------------------

**a.6) Venkovní schody I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18**

Venkovní schody před brankou v oplocení jižní části pozemku, stáří dle dostupných informací 20roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**12.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku:  $3 \times 1,00 = 3,00$  m**

**Polohový koeficient: 1,200**

**Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.**

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné**

**Koeficient změny ceny stavby: 3,137**

**Ocenění**

Základní cena:  $3,00 \text{ m} \times 200,- \text{ Kč/m}$  600,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :  $\times$  1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :  $\times$  3,1370

**Cena stavby: = 2 258,64 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří: 20 roků**

**Předpokládaná další životnost: 10 roků**

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 10) = 66,667 \%$

Odpočet opotřebení:  $2 258,64 \text{ Kč} \times 66,667 \%$  – 1 505,77 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení: = 752,87 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:  $I_T = 1,000$**

**Index polohy:  $I_P = 0,808$**

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 752,87 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$   $\times$  0,808

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$  = 608,32 Kč**

<b>Venkovní schody I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno</b>	
<b>- zjištěná cena:</b>	<b>608,32 Kč</b>

**a.7) Venkovní schody II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18**

Venkovní schody v severní části pozemku, stáří dle dostupných informací 20roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**12.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku:  $7 \times 0,5 = 3,50$  m**

**Polohový koeficient: 1,200**

**Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.**

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné**

**Koeficient změny ceny stavby: 3,137**

**Ocenění**

Základní cena:  $3,50 \text{ m} \times 200,- \text{ Kč/m}$  700,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :  $\times$  1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :  $\times$  3,1370



Cena stavby: = 2 635,08 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 10) = 66,667 \%$

Odpčet opotřebení: 2 635,08 Kč  $\times$  66,667 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 878,35 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu:  $I_T = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,808$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 878,35$  Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,808$

Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 709,71$  Kč

<b>Venkovní schody II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno</b>	
- zjištěná cena:	709,71 Kč

**a.8) Zahradní vodovod na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 18**

Zahradní vodovod v jižní a v severní části pozemku, stáří dle dostupných informací 10roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

1.1.5. Zahradní vodovod DN 25 podzemní:  $11,50 + 13,50 = 25,00$  m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 3,070

**Ocenění**

Základní cena:  $25,00 \text{ m} \times 185,- \text{ Kč/m} = 4 625,- \text{ Kč}$

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :  $\times 1,2000$

Koeficient změny cen staveb  $K_j$ :  $\times 3,0700$

Cena stavby: = 17 038,50 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 10 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 10 / (10 + 30) = 25,000 \%$

Odpčet opotřebení: 17 038,50 Kč  $\times$  25,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 12 778,87 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu:  $I_T = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,808$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 12 778,87$  Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,808$

Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 10 325,33$  Kč

<b>Zahradní vodovod na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno</b>	
- zjištěná cena:	10 325,33 Kč

## b) Porosty

**b.1) Trvalé porosty I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 40 - § 47**  
Trvalé porosty na jižní polovině pozemku parc.č. 538 - díl "a", jedná se o ovocné i okrasné dřeviny při ocenění je použita srážka zohledňující stav porostu.

**Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	švestka	538, díl a	40 r.	70,- Kč	-50 %	70,- Kč
3 ks	meruňka	538, díl a	40 r.	70,- Kč	-30 %	210,- Kč
1 ks	meruňka	538, díl a	20 r.	920,- Kč	-20 %	736,- Kč
1 ks	višeň	538, díl a	25 r.	491,- Kč	-20 %	392,80 Kč
1 ks	jabloň polokmen	538, díl a	20 r.	2 033,- Kč	-20 %	1 626,40 Kč
1 ks	jabloň polokmen	538, díl a	7 r.	1 652,- Kč	-20 %	1 321,60 Kč
1 ks	třešeň polokmen	538, díl a	7 r.	1 745,- Kč		1 745,- Kč
1 ks	ořešák vlašský	538, díl a	7 r.	1 060,- Kč	-50 %	530,- Kč
2 ks	rybíz červený	538, díl a	10 r.	99,- Kč		198,- Kč
1 ks	borůvka velkoplodá	538, díl a	1 r.	515,- Kč		515,- Kč
<b>Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:</b>					=	<b>7 344,80 Kč</b>

**Viničné porosty – příloha č. 37**

Množství	Typ	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
4 ks	Keře vinné révy	538, díl a	30 r.	60,- Kč	-20 %	240,- Kč
<b>Viničné porosty – celkem:</b>					=	<b>240,- Kč</b>

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**Polohový koeficient  $K_5$ : 1,200

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
1 ks	bez černý	538, díl a	5 r.	190,- Kč		0,75	171,- Kč
2 ks	bez černý	538, díl a	3 r.	190,- Kč	-20 %	0,75	273,60 Kč
2 ks	mahónie plazivá	538, díl a	5 r.	190,- Kč		0,75	342,- Kč
3 ks	šeřík obecný	538, díl a	20 r.	2 880,- Kč	-10 %	0,75	6 998,40 Kč
1 ks	šeřík obecný	538, díl a	3 r.	480,- Kč	-20 %	0,75	345,60 Kč
7 ks	růže lesklá	538, díl a	10 r.	520,- Kč	-10 %	0,75	2 948,40 Kč
5 ks	růže plazivá	538, díl a	10 r.	520,- Kč	-10 %	0,75	2 106,- Kč
1 ks	hloh obecný	538, díl a	4 r.	190,- Kč		0,75	171,- Kč
1 ks	zimostřez vřdyzelený	538, díl a	10 r.	730,- Kč		0,75	657,- Kč
1 ks	brslen nízký	538, díl a	20 r.	1 090,- Kč		0,75	981,- Kč
1 ks	javor babyka	538, díl a	20 r.	13 160,- Kč	-30 %	0,75	8 290,80 Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>					=		<b>23 284,80 Kč</b>

Součet cen všech typů porostů:

= **30 869,60 Kč**

**Trvalé porosty I. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno –  
zjištěná cena:**

**30 869,60 Kč**

**b.2) Trvalé porosty II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – § 40-§ 47**  
Trvalé porosty na severní polovině pozemku parc.č. 538 - díl "a", jedná se o ovocné i okrasné dřeviny při ocenění je použita srážka zohledňující stav porostu.

**Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	rybíz červený	538, díl a	3 r.	96,- Kč		96,- Kč
2 m <sup>2</sup>	ostružiník	538, díl a	5 r.	52,- Kč		104,- Kč
2 ks	meruňka	538, díl a	30 r.	70,- Kč	-30 %	140,- Kč
2 ks	jabloň polokmen	538, díl a	10 r.	2 117,- Kč		4 234,- Kč
5 ks	švestka	538, díl a	10 r.	1 166,- Kč		5 830,- Kč
1 ks	švestka	538, díl a	30 r.	503,- Kč	-30 %	352,10 Kč
1 ks	borůvka velkoplodá	538, díl a	1 r.	515,- Kč		515,- Kč
<b>Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:</b>					=	11 271,10 Kč

**Viničné porosty – příloha č. 37**

Množství	Typ	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
4 ks	Keře vinné révy	538, díl a	40 r.	60,- Kč	-20 %	240,- Kč
<b>Viničné porosty – celkem:</b>					=	240,- Kč

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: 1,200

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K <sub>z</sub>	Celková cena
15 m	Živé ploty výšky nad 0,5 m z listnatých dřevin	538, díl a	20 r.	3 330,- Kč	-20 %	0,75	35 964,- Kč
1 ks	ibišek syrský	538, díl a	20 r.	1 330,- Kč		0,75	1 197,- Kč
1 ks	trubač kořenující	538, díl a	20 r.	820,- Kč	-20 %	0,75	590,40 Kč
1 ks	zimoztráz vždyzelený	538, díl a	10 r.	730,- Kč		0,75	657,- Kč
3 ks	zerav západní	538, díl a	10 r.	530,- Kč		0,75	1 431,- Kč
1 ks	zerav západní	538, díl a	3 r.	190,- Kč		0,75	171,- Kč
1 ks	zeravec východní	538, díl a	10 r.	680,- Kč		0,75	612,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>					=		40 622,40 Kč

**Součet cen všech typů porostů:** = 52 133,50 Kč

<b>Trvalé porosty II. na pozemku parc.č. 538 - díl "a", k.ú. Staré Brno – zjištěná cena:</b>	52 133,50 Kč
--	--------------

**c) Pozemek parc.č. 538 - díl „a“ dle GP č. 1583-87/2023, k.ú. Staré Brno – § 4**

Předmětem ocenění je nově vznikající pozemek parcela **parc.č. 538 - díl „a“ dle návrhu GP č. 1583-87/2023 - zahrada o výměře 750m<sup>2</sup>**, a to oddělením z původního pozemku parc.č. 538, v obci Brno a v k.ú. Staré Brno, okres Brno-město. Pozemek se nachází ve stávající zahrádkářské kolonii na Žlutém kopci, dle územního plánu obce leží pozemek v plochách městské zeleně ozn. ZP - plochy parků. Pozemek je funkčně spjat s jednoduchými stavbami zahrádkářských chatků (jedná se o stavby jiných vlastníků nezapsané v katastru nemovitostí) a takto bude i oceněn.

Pro ocenění je pozemek posuzován dle skutečného současného využití - viz. §9 odst. 5 zákona č.151/1997Sb. v platném znění: Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Pozemek je přístupný po pozemku parc.č. 547/1 z ulice Hlinky, který tvoří průchod mezi domy čp.135/or.č. 68 a čp.994/or.č.70.

Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Brno - oblast 2

**Základní cena pozemku: ZC = 24 694,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000**

### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

*Pozemek leží dle územního plánu města Brna v plochách nestavebních, v chráněném území přírody, krajiny a zeleně, není zde možná další zástavba a využití pozemků je omezeno. Vzhledem k těmto skutečnostem je provedena úprava znaku 6.*

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$$

**Index polohy: I<sub>P</sub> = 0,808**

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>0</sub> × I<sub>P</sub> = 0,687**

### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 16 964,7780 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
538, díl a	zahrada	750	12 723 583,50

<b>Pozemek parc.č. 538 - díl „a“ dle GP č. 1583-87/2023, k.ú. Staré Brno – zjištěná cena:</b>	<b>12 723 583,50 Kč</b>
---	-------------------------

## **E.2. Určení obvyklé ceny**

**Ocenění je provedeno cenou obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2, zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):**

**odst. 1 )** Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

**odst. 2)** Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

*Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.*

### **Porovnávací způsob ocenění**

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. Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### **Použitá metodika**

**Pro stanovení obvyklé ceny je použita porovnávací metoda.**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, tj. vyhodnocením údajů provedených obdobných obchodů. Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

### **Analýza trhu**

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu obchoduje a lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit. Jako podklady byly použity údaje z katastru nemovitostí, tj. databáze provedených obchodů v obci, které proběhly před oceněním v letech 2020-2022.

### **Předmět ocenění:**

Předmětem ocenění je nově vznikající pozemek parcela **parc.č. 538 - díl „a“ dle návrhu GP č. 1583-87/2023 - zahrada o výměře 750m<sup>2</sup>**, a to oddělením z původního pozemku parc.č. 538, v obci Brno a v k.ú. Staré Brno, okres Brno-město. Pozemek se nachází v centrální části města Brna ve stávající zahrádkářské kolonii na Žlutém kopci, dle územního plánu obce leží pozemek v plochách městské zeleně ozn. ZP - plochy parků. Na pozemek zasahují jednoduché stavby

zahrádkářských chatků (jedná se o stavby jiných vlastníků nezapsané v katastru nemovitostí), které nejsou předmětem ocenění. Pozemek je přístupný po pozemku parc.č. 547/1 z ulice Hlinky, který tvoří průchod mezi domy čp.135/or.č. 68 a čp.994/or.č.70. Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.





Způsob ocenění dotčeného pozemku je dle zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, je pro daný účel upraven v §101 odst.4), kde je mimo jiné uvedeno:




..... Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavěných pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství .....

Dle podkladů města se jedná o VPS – rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec. S obdobnými pozemky nedochází k mnoha obchodům. Pro porovnání budou tedy použity vzorky s výše uvedeným účelem využití, případně budou vzorky upraveny pomocí koeficientů tak, aby odpovídaly uvedenému účelu využití pozemku .

### Ocenění pozemku SPÚ:

Přehled realizovaných prodejů s pozemky:

	foto	popis nabídky	lokality	cena
1		<u>Staré Brno:</u> Pozemek parc.č. 690/2 – zahrada o celkové výměře 2820m <sup>2</sup> , v zastavěném území dle ÚPmB leží v návrhových plochách ozn. BC - plochy čistého bydlení. Prodej dle smlouvy V-25695/2020-702, zápis proveden 14.1.2021.	Brno Staré Brno	2 092,- Kč/m <sup>2</sup>
2		<u>Staré Brno:</u> Pozemek parc.č. 640 a parc.č. 642 – zahrada, ostatní plocha o celkové výměře 554m <sup>2</sup> , v zastavěném území dle ÚPmB leží v plochách ozn. BC - plochy čistého bydlení. Prodej dle smlouvy V-17799/2020-702, zápis proveden 6.10.2020.	Brno Staré Brno	6589,- Kč/m <sup>2</sup>
3		<u>Staré Brno:</u> Pozemek parc.č. 579/2 – zahrada o celkové výměře 373m <sup>2</sup> , v zastavěném území dle ÚPmB leží v plochách ozn. SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Prodej dle smlouvy V-25300/2021-702, zápis proveden 9.11.2021.	Brno Staré Brno	4350,- Kč/m <sup>2</sup>
4		<u>Staré Brno:</u> Pozemek parc.č.173 a parc.č. 175 – zahrada o celkové výměře 2234m <sup>2</sup> , v zastavěném území dle ÚPmB leží v plochách ozn. SO - smíšená plocha obchodu a služeb, OS-smíšená plocha obchodu a ZO- plocha městské zeleně. Prodej dle smlouvy V-4016/2022-702, zápis proveden 29.3.2022.	Brno Staré Brno	2775,- Kč/m <sup>2</sup>

5		<b>Pisárky:</b> Pozemek parc.č. 1191, 1192 a 1193 – TTP, zahrada a zastavěná plocha včetně stavby ev.č.688 pro rekreaci o celkové výměře 3627m <sup>2</sup> , v zastavěném území obce dle ÚPmB leží částečně v plochách ozn. BC - plochy čistého bydlení a částečně v plochách nestavebních v plochách s objekty pro individuální rekreaci. Prodej dle smlouvy V-24573/2021-702, zápis proveden 8.11.2021. Hodnota pozemku po odečtení stavby (dle názoru znalce ve výši 1500000,-Kč) činí 6 479,- Kč/m <sup>2</sup> .	Brno Pisárky	6479,- Kč/m <sup>2</sup>
6		<b>Pisárky:</b> Pozemek parc.č. 299/6 – ostatní plocha o celkové výměře 702m <sup>2</sup> , v zastavěném území dle ÚPmB leží v plochách ozn. SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Prodej dle smlouvy V-10920/2021-702, zápis proveden 16.2021.	Brno Pisárky	4 986,- Kč/m <sup>2</sup>
7		<b>Husovice:</b> Pozemek parc.č. 1511/2 – zahrada o celkové výměře 589m <sup>2</sup> , v zastavěném území dle ÚPmB leží v plochách ozn. SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Prodej dle smlouvy V-11509/2022-702, zápis proveden 24.6.2022.	Brno Husovice	4 473,- Kč/m <sup>2</sup>

Po provedené analýze skutečně realizovaných cen prodeje obdobného majetku, lze konstatovat, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků větší než standardně uvažovaná velikost 2. Vzorky č. 2,3,5 a 6 nejvíce, dle odborného názoru znalce, splňují kritéria pro posouzení ceny - mají sice dle ÚP možnost různého využití, ale leží ve stejné lokalitě. Při ocenění jsou použity i vzorky starší 12-ti měsíců, neboť v dané lokalitě nedošlo k mnoha obchodům s obdobnými nemovitostmi. Vzorek č. 4 byl upraven vzhledem k existenci stavby na pozemku, která je dle smlouvy určena ke kompletní rekonstrukci. Ostatní proběhlé obchody s nemovitostmi neodpovídaly parametrům oceňované nemovité věci. Použité vzorky nejsou cenami pobídkovými a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

### Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedených obchodů a posouzení polohy pozemku a při zohlednění velikosti, vybavenosti inženýrskými sítěmi, využitelnosti, zatížení VB, u srovnávaných pozemků, je níže stanovená cena pozemku se zohledněním těchto aspektů.

### Korekce výchozí ceny - koeficienty:

KRC – redukce ceny, K1 – velikost pozemku, K2 – poloha pozemku, K3 – dopravní dostupnost, K4 – možnost zastavění, K5 – intenzita využití, K6 – vybavenost pozemku, K7 – úvaha zpracovatele (odráží vývoj cen na realitním trhu)

Lokalita	KRC	výměra pozemku m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	celkový koef. úpravy	Požad. cena Kč/m <sup>2</sup>	Uprav. cena Kč/m <sup>2</sup>
Staré Brno	1	554	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,25	1,188	6589,-	7827,73
Staré Brno	1	373	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1,14	4350,-	4959,00
Pisárky	1	3627	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1,14	6479,-	7386,06
Pisárky	1	2521	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1,14	4986,-	5684,04
součet												25856,83
Směrná cena												6464,21
Porovnávací hodnota												6460,00

**Odůvodnění srovnávací metody**

Vzhledem k výše uvedeným údajům a vzhledem k porovnání s oceňovanou nemovitostí, lze stanovit výše uvedenou srovnávací cenu pozemku jako cenu obvyklou ve výši **6 460,-Kč/m<sup>2</sup>**.

**Dle výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 10002**

Obec: Brno  
Katastrální území: Staré Brno  
Okres: Brno-město

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena celkem [Kč]
538, díl a	zahrada	750	6 460,-	4 845 000,-

<b><u>Pozemek parc.č. 538 - díl „a“ dle GP č. 1583-87/2023, k.ú. Staré Brno – určená obvyklá cena celkem:</u></b>	<b>4 845 000,- Kč</b>
---	-----------------------



**F. Závěr****Zadaná odborná otázka (úkol)**

Dle objednávky č. 381/2023 ze dne 18.7.2023 ČR- Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK, je požadováno ocenění pozemku SPÚ cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č. 151/1997Sb a vyhlášky č. 441/2013Sb v platném znění. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. Požadováno je ocenění pozemků včetně součástí a příslušenství. Účel znaleckého posudku – převod pozemku – Realizace předkupního práva dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

**Odpověď na odbornou otázku:**

Ocenění pozemků bylo provedeno ve dvou krocích:

Celková zjištěná cena určená dle cenového předpisu, tj. dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl.č. 337/2022Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb. a obvyklá cena určená porovnáním sjednaných cen.

*U určené zjištěné ceny je období platnosti ceny adekvátní platnosti a účinnosti současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. vyhl. č. 337/2022Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb., případně změnám předmětu ocenění. Platnost určené ceny obvyklé za předpokladu nezměněných podmínek trhu je 12 měsíců. Cena je stanovena ke dni místního šetření.*

Odůvodnění:

*Pro určení ceny obvyklé byly použity skutečně realizované prodeje obdobného majetku, bylo čerpáno z realizovaných prodejů zapsaných v katastru nemovitostí (viz.tabulka str.17 a 18). Po provedené analýze bylo konstatováno, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenových údajů je u vzorků větší než 2. Vzorky použité pro porovnání a určení obvyklé ceny, dle odborného názoru znalce, splňují kritéria pro posouzení ceny - mají sice dle ÚP možnost různého využití, ale leží ve stejné lokalitě. Použité vzorky nejsou cenami pobídkovými, jsou kontrolovatelné a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.*

*Po porovnání jednotlivých kroků ocenění, je patrné, že celková cena obvyklá určená porovnáním sjednaných cen ke dni ocenění je nižší než cena zjištěná dle cenového předpisu, což je způsobeno cenovým vývojem na trhu s nemovitostmi.*

**F.1.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu**

LV č. 10002, k.ú. Staré Brno

Parcela číslo 538, díl a

a) Pozemek	12 723 583,50 Kč
b) Venkovní úpravy	45 703,64 Kč
c) Trvalé porosty	83 003,10 Kč
<b>Celkem za parcelu číslo 538, díl a</b>	<b>12 852 290,24 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>12 852 290,— Kč</b>
Cena slovy: dvanáctmilionůosmsetpadesátdvatisícdevětdesát Kč	

**E.2. Určení obvyklé ceny**

LV č. 10002, k.ú. Staré Brno

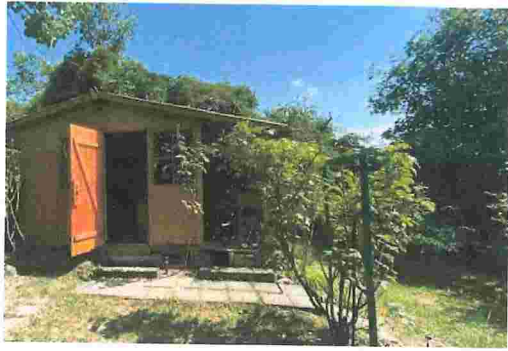
<b>Parcela číslo 538, díl a</b>	
a) Pozemek	<b>4 845 000,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení :</b>	<b>4 845 000,- Kč</b>
Cena slovy: čtyřmiliónyosmsetčtyřicetpěttisíc Kč	

*Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, kopie návrhu GP, doklad o předkupním právu, objednávka*

Fotodokumentace

Jižní část pozemku



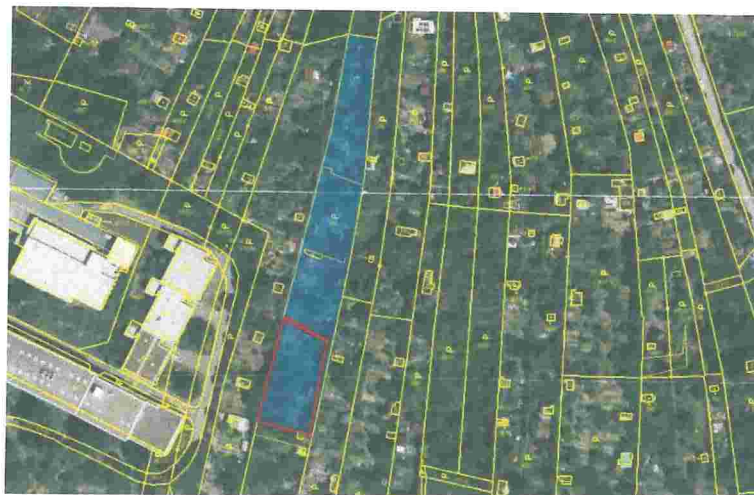
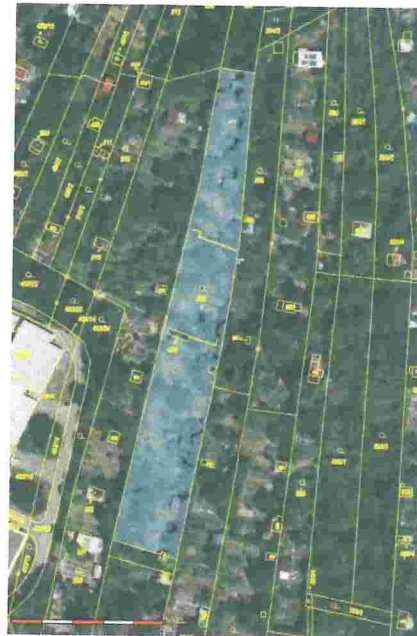
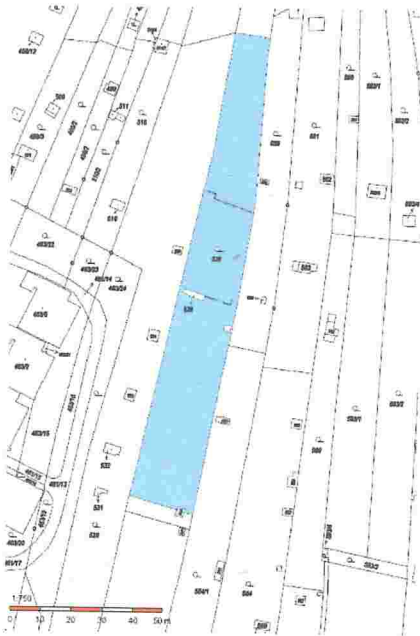
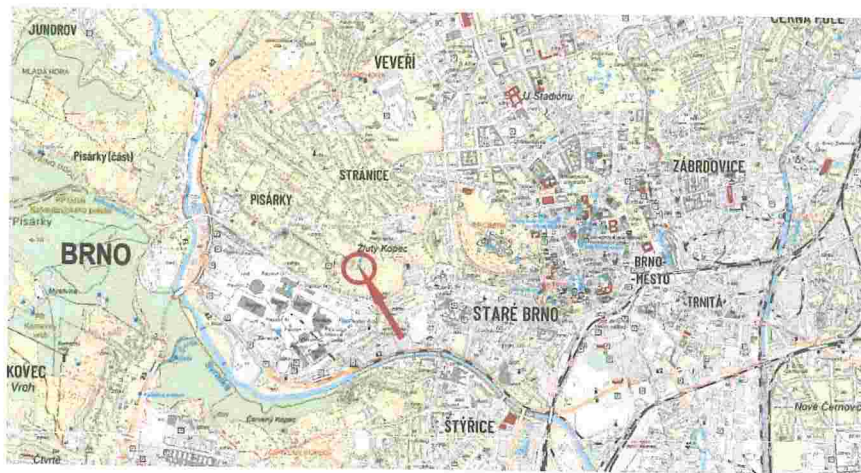


Severní část pozemku

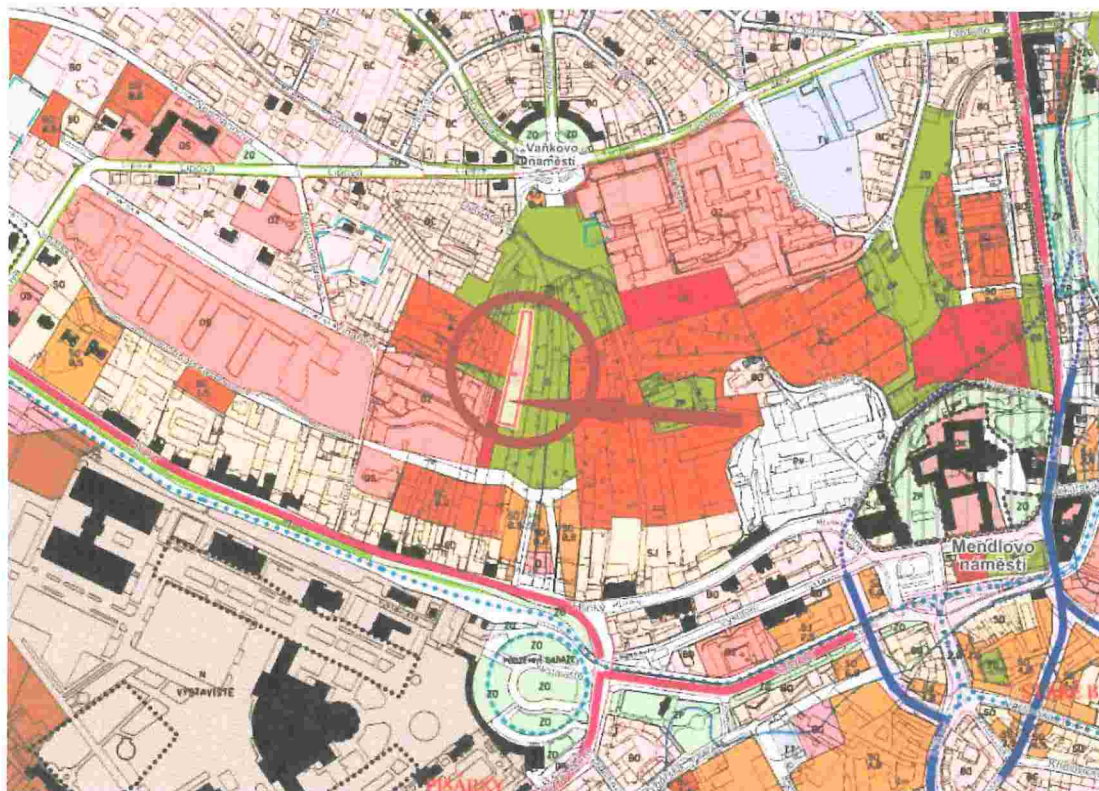




### Snímek katastrální mapy

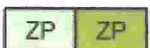


## Územní plán

**PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ**

- Jsou veřejně přístupné

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

**PLOCHY PARKŮ**

představují soubory vegetačních prvků a vybaveností, které jsou:

- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkou zahradního umění
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

**Informace k funkční ploše ÚPmB**Plocha: **nestavební - volná** □Stabilita: **návrhová** □Funkce: **plocha městské zeleně** □

Funkce kód: Z

Funkční typ: **plocha parků** □

Funkční typ kód: ZP



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2023 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dle § 118 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. o katastru nemovitostí ČR

Okres: C20642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F	Vzájemně konitovaných půdně ekologických jednotek (PEKJ) k parcelám
Parcela	PEKJ
538	20840
	Výměra[m <sup>2</sup> ]
	2770

Pokud je výměra konitných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není konitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém výkonová státní správa katastru nemovitostí ČR:

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

Výhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.

Osobní údaje z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení

o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Vyhotoveno: 20.07.2023 07:50:54

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2023 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dle § 118 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. o katastru nemovitostí ČR

Okres: C20642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F	Vzájemně konitovaných půdně ekologických jednotek (PEKJ) k parcelám
Vlastnické právo	PEKJ
	00000001-001
	Česká republika

Příslušnost hospodářit s majetkem státní

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774

Praha 3

ČÁSTECNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Parcela

538

Výměra[maj Druh pramku]

2770 zahrada

Spůsob ochrany

ochr.pásmo

mem.kult.pam., pam.zo

ny, rezervace, mem.nár

.kult.pam.

zemědělský půdní

fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

DJP vztažbu

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPSI/06-II

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,

Brno-město, 60200 Brno, IČO: 44992785

Fovinnost k

Parcela: 538

Licence Opatření obecné povahy kterým se vydává ús. plán nebo regulac. plán(§101

stav.zák.) 3/2009 Účinnost ze dne 1.8.2009 ze dne 17.07.2009.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Z-14127/2013-702

D Poznamky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel titulů a jiné podklady zápisu

Licence

o Ohlášení příslušnosti hospodářit s majet. státní(§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-011019/2013

OKV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-1580/2013-702

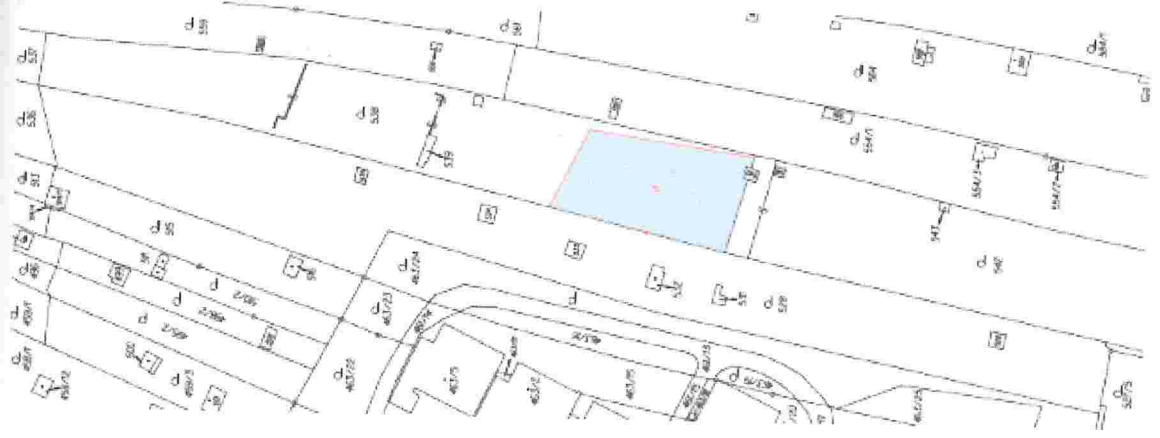
Fuo: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha IČO: 01312774

3

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

VÝKAZ DOSAŽADNĚHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI									
Dosažený stav					Nový stav				
Číslo katastrální územní listy	Číslo parcely	Podle účelu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Podle účelu	Číslo katastrální územní listy	Číslo parcely	Podle účelu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Podle účelu
538	40/44	zahradní	538	47/94	zahradní	0	538	10000	47/44
538	47/70	zahradní	538	20/20	zahradní	0	538	10002	47/50
	37/70			37/70				10002	20/20

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle katastrálního územního listu		Výměra		BPEJ na dané parcelě		BPEJ na dané parcelě		Výměra	
číslo	část	ha	m <sup>2</sup>	1. třída	2. třída	3. třída	4. třída	ha	m <sup>2</sup>
538		20840	20	20	20	20	20	20840	47
									84



<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro změnu hranice pozemku	Geometrický plán vznikl úřední operací: záměrný územní plán Jméno příjmatele: Ing. Zbyněk Červinka Číslo příkazu: seznam úředně opatřených záměrných územních plánů: 1896/1997 Číslo: 1896/1997 Číslo: 1896/1997	Stav: 20840 Číslo: 47 Číslo: 84
Vyhovování: MapKart s.r.o. Soutěsky 4, 625 00 Brno IČO: 25573822	Číslo plánu: 1583-S7-2023 Obec: Brno - město Okres: Brno	Stav: 20840 Číslo: 47 Číslo: 84
Měřítko: DKM (Brno 9-031)	<b>NÁVRH GP IV.</b>	



**Magistrát města Brna**  
Odbor územního plánování a rozvoje

VÁS DOŠEL Č. J.: SPJ 44303220211231DV  
ZE DNE: 29. 11. 2021  
NÁŠE Č. J.: MMB/0627296/2021  
SPS Z.N.J.: OUPR/MMB/0627296/2021

VYŘADIL: Ing. Leona Křikavová  
TELEFON: 542 124 100  
E-MAIL: Křikavova.leona@brno.cz  
ID DATOVÉ ŠIFROVÁNÍ: arbbm

DATUM: 15. 02. 2022  
POČET LISTŮ: 1

Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad  
pro Jihomoravský kraj  
Hroznová 17  
603 00 Brno

Státní pozemkový úřad  
Dok. č.: 11. 03. 2012  
SPJ 066240/2022  
1:145/1 příloha



**Doložení předkupního práva města**

Dne 29. 11. 2021 požádal Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno, město Brno (příslušné odboře) o doložení předkupního práva města k pozemkům p.č. 538 a 542 v k.ú. Staré Brno.

Pozemky p.č. 538 a 542 v k.ú. Staré Brno jsou součástí vymezené veřejně prospěšné stavby VPS1/06-II určené pro rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec, která byla vydána celostátním obecním pokynem č. 3/2009 - Změny Územního plánu města Brna 2006-II - 23. soubor (konkrétně změna B1/06-II - VPS). Předmetná veřejně prospěšná stavba stanovuje předkupní právo na daných pozemcích a jeho rozsah (viz grafická příloha).

Pro informaci uvádíme, že dle Návrhu nového Územního plánu města Brna (Návrh ÚPMB) jsou předmetné pozemky p.č. 538 a 542 v k.ú. Staré Brno součástí plochy Změny Územního plánu města Brna 2006-II - 23. soubor (konkrétně změna B1/06-II - VPS). Plochy Změny Územního plánu města Brna 2006-II - 23. soubor (konkrétně změna B1/06-II - VPS) následně vyhlášené v květnu 2022.

Ing. arch. Pavla Pannová  
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 07 Brno

POČET PŘÍLOH: 04  
PŘÍLOHY:

- Polvrzení Magistrátu města Brna
- Grafika - výřez výkresu, Plan využití území 1:50000, předmetné změny B1/06-II
- Záznam o účinnosti „Změny Územního plánu města Brna 2006-II - 23. soubor“
- Textová část s předmetnou změnou B1/06-II

NA VĚDOMÍ:  
OUPR MMB – Ing. Leona Křikavová  
MO MMB – Bc. Alena Matoušková  
spis – ŽP – St. pozemkový úřad

Magistrát města Brna | Odbor územního a lebního hospodářství a zemědělství  
Kounicova 67 | 601 07 | Brno | www.brno.cz

OV: HZMMB/0202989/2020

Magistrát města Brna

potvrzuje,

že níže uvedené pozemky jsou pozemky dotčené předkupním právem dle § 101 zákona č. 183/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Obec:	BRNO	Katastrální území:	Staré Brno
Katastrální území:	Staré Brno	Parcelní číslo:	542
Parcelní číslo:	538	Výměra v m <sup>2</sup> :	2412
Výměra v m <sup>2</sup> :	2770	Druh pozemku:	zahradra
Druh pozemku:	zahradra		

a to v rozsahu VYMEZENÉ VPS 1/06-II inaeř. dle přiloženého zakresu.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 07 BRNO

V Brně dne 15. 2. 2022

Ing. Arch. Pavla Pannová  
vedoucí  
Odboru územního plánování a rozvoje  
Magistrátu města Brna

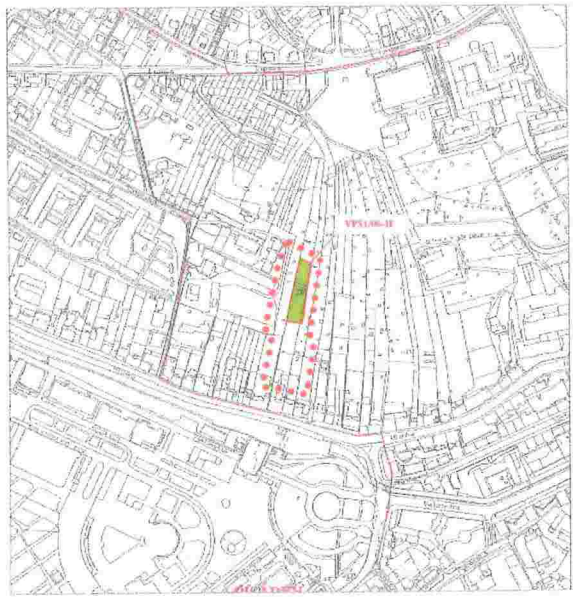
<p><b>Zápisnik o účinnosti</b></p>
<p>Změny ÚPmB 2006-II - 23. soubor byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na 25/02/06. zasedání konaném dne 23. června 2009 a vydány opatřeními obecné povahy č. 32/009 s účinností od 1. srpna 2009.</p>

<p><b>Pořizovatel:</b> Magistrát města Brna C. or územního plánování a rezervy Kounicova 67, 601 67 Brno</p>
<p>Ing. Dana Wondelchová, Ph.D., vedoucí odboru</p>

<p><b>B1/06-II</b></p>	<p><b>MČ BRNO-TURANY, k. ú. Brněnské Ivanovice, u trati</b></p> <p>1. Změna KV - návrh a ZPF na TP - návrh 2. Změna trasy bikokoridoru USES</p>
<p><b>B6/06-II</b></p>	<p><b>MČ BRNO-BYSTRC, k. ú. Bystro, přehrada pravý břeh</b></p> <p>Doplnění systému cyklistických tras a slezek Výkres D2 - koncepte cyklistické dopravy M 1: 25 000</p>

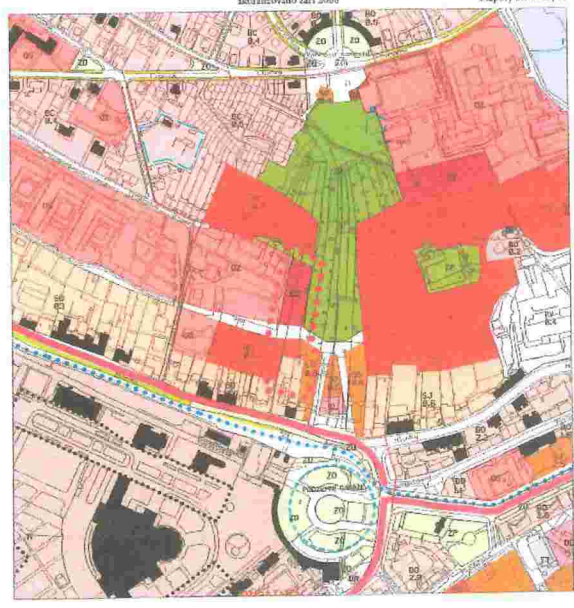
<p><b>B1/06-II</b></p>	<p><b>MČ BRNO-STŘED, k. ú. Staré Brno, ul. Hlínky</b></p> <p>rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec Ize vyvlastnit: ne předkupní právo ve prospěch: Statutární město Brno k. ú. Staré Brno pozemek p. č.: Staré Brno: 540, 541, 543, 538, 542, 554/1</p>
<p><b>B6/06-II</b></p>	<p><b>MČ BRNO-STŘED, k. ú. Štýřice, ul. Kamenná</b></p> <p>stavba komunikačního napojení slávajících rodinných domů Ize vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: Statutární město Brno k. ú. Štýřice pozemek p. č.: Štýřice: 1004/1, 1032/1, 1032/15, 1037/1, 1040, 1164/1, 1164/2, 1165</p>
<p><b>VPS/06-II/2</b></p>	<p>stavba komunikačního napojení Demova pokojného sídli Ize vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: Statutární město Brno k. ú. Štýřice pozemek p. č.: Štýřice: 972, 989</p>
<p><b>VPO/06-II/3</b></p>	<p>vybudování krajinně zeleně pro obnovu krajinných hodnot a dotvoření přírodního zázemi v lokalitě Červený kopec Ize vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: Statutární město Brno k. ú. Štýřice pozemek p. č.: Štýřice: 1167, 651/3, 651/4, 656/2, 1166, 1166/1, 1182, 1183/1, 645/1, 645/1, 654, 650/1, 1200</p>
<p><b>B6/06-II</b></p>	<p><b>MČ BRNO-Zabovřesky, k. ú. Zabovřesky, lokalita Zabovřeske louky</b></p> <p>stavba komunikace v trase bývalé ulice Sechorovy Ize vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: Statutární město Brno k. ú. Zabovřesky pozemek p. č.: Zabovřesky: 5048/18, 5048/15, 5048/44, 5048/52, 5048/59, 5048/60, 5049, 5050, 5137/1, 5146/1, 5146/2, 5149/23.</p>


ZMĚNA B1/06-II  
veřejné prospěšné stavby (VPS)



B1/06-II  
MČ BRNO-STŘED, k. ú. Staré Brno, ul. Hlínky  
VPS/06-II - rozšíření parkové zeleně v lokalitě Žlutý kopec

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994  
Plán využití území 1:5000



<p>Změny ÚPmB 2006 - II - 23.soubor</p> <p>Změna B1/06-II - VPS</p> <p>PO SCHVÁLENÍ ZASTUPITELSTVEM MĚSTA BRNA (25/026)</p> <p>DNE 23.6.2009</p> <p>Pořizovatel: ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, MAGISTRÁT MĚSTA BRNA</p> <p>Měřítko: 1 : 5000</p>	<p>Zpracovatel: ATELIER TÝŠŇOVKA, s.p.a. Ing.arch.Čuhel Týšňovská 145, 614 00 Brno</p> 
--	--

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj  
adresa pro doručování: Hroznová 17, 60300 Brno

Sídlo: Husinecká 102/411a, 130 00 Praha 3 - Žitkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Váš dopis zn.:

ze dne: SPU 284339/2023/123/Dv

Naše zn.: SPU 284339/2023/123/Dv

Spisová zn.: SPU 284339/2023/123/Dv

UID: spu284339/2023/123/Dv

Vytvořil: Mgr. Luděk Dvořáček

Tel.: 727 027 134

ID DS: z46per3

E-mail: L.dvoracek@spu.ur.cz

Datum: 18.07.2023

Krosláková Eliška, Ing.  
Dřínovec 685  
Václavovice  
696 06

**OBJEDNÁVKA č. 381/2023 - § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) – předkupní právo**

**Objednatel:**  
Česká republika - Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj  
IČO: 01312774  
Kontaktní osoba za SPÚ: Mgr. Luděk Dvořáček

**Zhotovitel:**  
Krosláková Eliška, Ing.  
IČO: 43442404  
Sídlo: Dřínovec 685, Václavovice, PSČ 696 06

Podle Rámcové smlouvy č. 281-2021-523101 uzavřené dne 25.03.2021 (dále jen „Smlouva“) mezi objednateltem a zhotovitelem objednávané u Vás „Znalecký posudek“:

**Účel znaleckého posudku:**  
Realizace předkupního práva dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).  
K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšnou stavbu dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) má obec nebo kraj anebo stát právo „oprávněná osoba“ v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací (dále jen „oprávněná osoba“) to neposlí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva; to neposlí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu podá neprodleně návrh na zápis břemene. Osoba oprávněná z předkupního práva podle tohoto zákona vzniká předkupního práva do katastru nemovitostí. Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabýváním účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.

Kupní cena pozemku se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zvláštního právního předpisu opatřeným oprávněnou osobou, je-li oprávněnou osobou stát, neposlí pro určení výše ceny omezení podle zvláštního právního předpisu. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství uvedené v odst. 1. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.

Pokud povinný vlastník nesouhlasí s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedla oprávněná osoba ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy, záleží oprávněné osobě ve stanovené lhůtě svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s tím navrženu oprávněné osobě ve stanovené lhůtě svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s tím navrženu

Státní pozemkový úřad | Husinecká 102/411a | 130 00 Praha 3 - Žitkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spu.ur.cz

kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem zpracovaným v souladu s výše uvedenými podmínkami – viz ust. § 101 odst. 7, resp. ust. § 101 odst. 4 stavebního zákona.

**Požadované ceny:**  
Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. 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. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitě věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Kupující věci nemovitě/oprávněná osoba:  
Stavěná část města Brno

Specifické požadavky objednatel: Ocenění pozemku se provede včetně všech součástí a příslušenství. Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Součinnost objednatel a zhotovitel:

- Objednatel poskytne zhotoviteli:
  - Výpis z katastru nemovitostí
  - Ortofotomapu, KN mapu, geometrický plán
  - Doložení předkupního práva městem Brno
  - Postup pro stanovení kupní ceny dle § 101 stavebního zákona

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky:	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>
Obec				
Katastr nemovitostí - pozemkové Brno	Staré Brno	538 - díl „a“ dle GP č. 1583-37/2023	zahradá	750

**Cena služeb**  
Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“  
Celková cena za znalecký posudek činí 2400,- Kč bez DPH

**Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:**  
Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad
- Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:
  - Prohlášení o nepodjatosti.
  - Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
  - Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
  - Objednávka zadavatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje: Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednatel předá do 30-ti kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

Forma odevzdání: 3 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (skén) ve

Státní pozemkový úřad | Husinecká 102/411a | 130 00 Praha 3 - Žitkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spu.ur.cz

formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatелеm potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj  
Státního pozemkového úřadu

Odměna a náhrady nákladů znalce: byla sjednána smluvní odměna

Doložka ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č.99/1963Sb., občanský soudní řád, v platném znění:  
Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mně známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a) zákona č. 99/1963Sb. v platném znění.

Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjata k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant k posuzování dílčích otázek.

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 čj. Spr 2679-95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 040794/2023 v evidenci znaleckých posudků MS ČR.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle přiložené likvidace.



Vacenovice 26.9.2023

Ing. Eliška Krošláková

V Brně dne 8.11.2023

**Městskému soudu v Brně**

---

**Žalobce:** **Statutární město Brno**  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno  
IČ: 44992785

právně zastoupen Mgr. Radkem Zapletalem  
advokátem v Brně, Arne Nováka 4

**Žalovaný:** **Státní pozemkový úřad**  
se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3  
IČO: 01312774

**žaloba o určení kupní ceny pozemku**

*datovou schránkou*

*soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu*

*přílohy:*

*- plná moc*

---

**JUDr. Vojtěch Hroza**, zapsaný u ČAK pod č. 2614  
tel: 775651080, e-mail: [vojtech.hroza@pravnic.org](mailto:vojtech.hroza@pravnic.org)  
IČ: 66216362

**Mgr. Radek Zapletal**, zapsaný u ČAK pod č. 9253  
tel: 774818669, e-mail: [radek.zapletal@pravnic.org](mailto:radek.zapletal@pravnic.org)  
IČ: 66250871

*Spolupracující advokát:*

**Mgr. Zuzana Zapletalová**, zapsaná u ČAK pod č. 9450  
tel: 775285284, e-mail: [zuzana.zapletalova@pravnic.org](mailto:zuzana.zapletalova@pravnic.org)  
IČ: 66252521



## I. Místní příslušnost

Místní příslušnost soudu je dána podle ustanovení § 88 b) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, neboť předmětné řízení se týká práva k nemovité věci.

Posouzením otázky místní příslušnosti soudu dle polohy nemovitosti se zabýval Nejvyšší soud ČR např. ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1583/2018, kdy uvedl, že „*soud podle polohy nemovitosti (forum rei sitae) je výlučně příslušným tehdy, jestliže se řízení týká práv k těmto nemovitostem, tj. práva vlastnického, spoluvlastnického, práva držby, práva z věcného břemene a práva nájemního, a to pouze tehdy, kdy v řízení jde o existenci takového práva, jeho trvání a zánik, nikoliv pouze o práva a povinnosti z toho plynoucí*“. Dále také Ústavní soud ČR ve svých rozhodnutích sp. zn. I. ÚS 2140/19 „*řízení, které se týká nemovité věci, je řízení o vlastnickém právu, právu držby, právu zástavním, právu z věcného břemene a právu nájemním a to tehdy, když jde o zřízení, trvání, změnu nebo zánik práva samotného. Do režimu těchto žalob spadají i požadavky na omezení nebo vyloučení nakládání s nemovitostí.*“ a také ve svém rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 312/95 „*právem k nemovitosti ... je nutno rozumět nejen věcné právo, ale může jít i o právo závazkové, tak jak tomu je i v dané věci, když předmětem smlouvy mezi účastníky uzavřené je právě nemovitost*“.

Předmětem sporu je určení kupní ceny nemovitosti ve smyslu ustanovení § 101 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

## II. Skutkový stav věci

Výlučným vlastníkem pozemku p. č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup> nacházejícího se v k. ú. Staré Brno, obec Brno, a zapsaného v Katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10002 pro k. ú. Staré Brno, obec Brno (dále jen „předmětný pozemek“) je Česká republika, přičemž žalovaný má právo hospodaření s tímto majetkem, z čehož vyplývá jeho pasivní legitimace.

Předmětný pozemek je zatížen předkupním právem (Z-14127/2013-702) podle § 101 zákona stavebního zákona. Z tohoto předkupního práva je oprávněným žalobce. Předmětné předkupní právo je zapsáno na LV č. 10002.

Dopisem ze dne 28.3.2023 „Oznámení záměru zamýšleného úplatného převodu pozemku dotčeného předkupním právem dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů – pozemek p.č. KN 538 v k.ú. Staré Brno“ oznámil žalovaný žalobci svůj záměr o převodu předmětného pozemku a zároveň vyzval žalobce, aby se ve lhůtě 3 měsíců od doručení dopisu vyjádřil, zda uplatní předkupní právo k předmětnému pozemku v souladu s ustanovením § 101 odst. 5 stavebního zákona.

Žalobce v návaznosti na nabídku žalovaného na uplatnění předkupního práva nechal v souladu s ustanovením § 101 odst. 3 stavebního zákona zpracovat geometrický plán č. 1583-87/2023 na oddělení pozemku. Na základě tohoto geometrického plánu se z pozemku p. č. 538 zahrada o výměře 2770 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Brno odděluje část pozemku označená jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup> a tento díl „a“ se slučuje s pozemkem p. č. 528 zahrada k. ú. Staré Brno ve vlastnictví žalobce. Žalobce rovněž nechal zpracovat znalecký posudek za účelem určení ceny obvyklé a ceny zjištěné části předmětného pozemku podle ustanovení § 101 odst. 4 stavebního zákona.

Žalobce, jakožto objednatel znaleckého posudku, nechal znalecký posudek zpracovat u Ing. Bronislava Žáčka, znalce v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Zpracovatel znaleckým posudkem č. 2032/2023 ze dne 14.6.2023 určil obvyklou cenu části předmětného pozemku ve výši 1.125.000,- Kč a zjištěnou cenu části předmětného pozemku ve výši 835.460,- Kč.

Na Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna, které se konalo dne 20.6.2023, bylo pod bodem 119. schváleno nabytí části předmětného pozemku, oddělené geometrickým plánem č. 1583-87/2023, do vlastnictví žalobce za kupní cenu ve výši 1.125.000,- Kč.

V souladu s ustanovením § 101 odst. 6 stavebního zákona zaslal žalobce odpověď žalovanému, ve které mu oznámil svůj záměr využít předkupní právo, vymezil předmět koupě, uvedl kupní cenu a stanovil lhůtu pro uzavření kupní smlouvy. Zároveň žalobce v odpovědi připojil i návrh kupní smlouvy, kde byla stanovena kupní cena ve výši 1.125.000,- Kč a jejíž součástí byl geometrický plán č. 1583-87/2023, a znalecký posudek č. 2032/2023.

Žalovaný se zasláným návrhem kupní smlouvy nesouhlasil z důvodu nesouhlasu s určením výše kupní ceny. Žalovaný proto nechal vypracovat vlastní znalecký posudek, tak jak mu ukládá ustanovení § 101 odst. 7 stavebního zákona. Znalecký posudek zadaný žalovaným vypracovala Ing. Eliška Krošláková, znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, která znaleckým posudkem č. 040794/2023 ze dne 26.9.2023 určila obvyklou cenu předmětného pozemku ve výši 4.845.000,- Kč a zjištěnou cenu předmětného pozemku ve výši 12.852.290,- Kč. Žalovaný poté dopisem ze dne 24.10.2023 zaslal žalobci Návrh na uzavření kupní smlouvy – předkupní právo k pozemku v k.ú. Staré Brno dle stavebního zákona, ve kterém stanovil kupní cenu předmětné části pozemku ve výši 12.852.290,- Kč, a to jako cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu, neboť cena zjištěná je dle posudku žalovaného vyšší než cena obvyklá.

Žalobce se zasláným návrhem kupní smlouvy nesouhlasí z důvodu výše navrhované kupní ceny.

#### **Důkazy:**

- *výpis z katastru nemovitostí (LV č. 10002 pro k.ú. Staré Brno)*
- *oznámení žalovaného o záměru zamýšleného úplatného převodu pozemku dotčeného předkupním právem*
- *dopis – uplatnění předkupního práva žalobcem*
- *návrh kupní smlouvy žalobce s geometrickým plánem č. 1583-87/2023*
- *znalecký posudek č. 2032/2023 ze dne 14.6.2023*
- *nový návrh na uzavření kupní smlouvy od žalovaného*
- *návrh kupní smlouvy žalovaného*
- *znalecký posudek č. 040794/2023 ze dne 26.9.2023*
- *sdělení stavebního úřadu – souhlas s dělením pozemku*

### **III.**

#### **Právní posouzení věci**

V případě, že je k pozemku či jeho části zřízeno překupní právo pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství má dle ustanovení § 101 stavebního zákona vlastník pozemku nebo stavby,

u kterých toto předkupní právo vzniklo, povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle stavebního zákona.

Povinný vlastník je v případě zamýšleného úplatného převodu povinen tento záměr písemně oznámit oprávněné osobě s dotazem, zda oprávněná osoba využije předkupního práva podle tohoto zákona. Je-li předkupní právo vymezeno k části pozemku, je předmětem nabídky vlastníka pozemku příslušná část pozemku. V návaznosti na nabídku využití předkupního práva je poté na oprávněné osobě, aby zajistila zpracování geometrického plánu a vyjádření stavebního úřadu, že nemá výhrady k předloženému návrhu dělení pozemku (nebo vydání rozhodnutí o dělení pozemku). Kupní cena pozemku se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny opatřeným oprávněnou osobou. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.

Oprávněná osoba je povinna zaslat písmenou odpověď vlastníkovi pozemku ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy jí bylo oznámení o nabídce využití předkupního práva doručeno. Má-li oprávněná osoba zájem využít předkupní právo, je povinna v odpovědi povinnému vlastníkovi vymezit předmět koupě, uvést kupní cenu a stanovit lhůtu pro uzavření kupní smlouvy, která nesmí být kratší než 30 dnů. Současně s odpovědí je oprávněná osoba povinna zaslat povinnému vlastníkovi návrh kupní smlouvy a znalecký posudek, pokud je předmětem předkupního práva část pozemku, je součástí návrhu kupní smlouvy také geometrický plán.

Pokud povinný vlastník nesouhlasí s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedla oprávněná osoba ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy, zašle oprávněné osobě svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s jím navrženou kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem. Znalecký posudek povinný vlastník zašle oprávněné osobě spolu s návrhem na uzavření kupní smlouvy.

Pokud se povinný vlastník a oprávněná osoba na kupní ceně nedohodnou, oprávněná osoba bez zbytečného odkladu podá návrh na určení kupní ceny soudu nebo zašle povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva.

V předmětné věci žalovaný a žalobce postupovali v souladu s ustanovení § 101 stavebního zákona uvedeným postupem. S ohledem na skutečnost, že žalobce nesouhlasí s kupní cenou, navrhouvanou žalovaným v návaznosti na jím zpracovaný znalecký posudek, lze konstatovat, že se žalobce jako osoba oprávněná a žalovaný jako osoba povinná na určení kupní ceny nedohodli.

V návaznosti na uvedené tak žalobce nezbývá, než aby se postupem dle ustanovení § 101 odst. 7 domáhal určení výše kupní ceny soudem.

Předmětná žaloba je žalobou určovací ve smyslu ustanovení § 80 písm. b) občanského soudního řádu. Naléhavý právní zájem na určení kupní ceny vyplývá z ustanovení § 101 stavebního zákona, neboť pokud by žalobce nepostupoval způsobem v zákoně stanoveným a žalobu na určení výše kupní ceny by nepodal, byl by následkem zánik předkupního práva ex lege.

#### **IV. Závěr**

V návaznosti na shora uvedené žalobce navrhuje, aby Městský soud v Brně vydal následující

**r o z s u d e k :**

**Určuje se, že kupní cena části pozemku p.č. 538 zahrada o výměře 750 m<sup>2</sup>, oddělená geometrickým plánem č. 1583-87/2023 jako díl „a“ o výměře 750 m<sup>2</sup> a sloučená s pozemkem p.č. 528, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsaného v Katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10002 pro k. ú. Staré Brno, obec Brno, činí částku ve výši 1.125.000,- Kč.**

**Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobce do 3 dnů od právní moci rozsudku.**

Mgr. Radek Zapletal  
v plné moci