

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.9.2024

## 122. Návrh nabytí id. 3/4 pozemků p. č. 1159, p. č. 1160/1 a p. č. 1182, vše v k. ú. Nový Lískovec, pro strategický projekt „Bytová výstavba v lokalitě Kamenný vrch II“, návrh rozpočtového opatření

### Anotace

Je předkládán k projednání materiál ve věci úplatného nabytí id. 3/4 pozemku p. č. 1159, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, a id. 3/4 pozemků p. č. 1160/1 a p. č. 1182, vše v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [REDAKCE] a pana [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. bere na vědomí skutečnost, že:

- podílový spoluvlastník id. 1/2 pozemků p. č. 1159, p. č. 1160/1 a p. č. 1182, vše v k. ú. Nový Lískovec [REDAKCE] navrhl kupní cenu za pozemky ve výši 15.500 Kč/m<sup>2</sup>;
- podílový spoluvlastník id. 1/4 pozemků p. č. 1159, p. č. 1160/1 a p. č. 1182, vše v k. ú. Nový Lískovec [REDAKCE] navrhl kupní cenu za pozemky ve výši 26.000 Kč/m<sup>2</sup>;
- byl zpracován znalecký posudek č. 008020/2024, kde byla stanovena cena obvyklá pozemků ve výši 5.155 Kč/m<sup>2</sup>;
- manželé [REDAKCE] mají ve společném jmění manželů stavbu č. e. 89, rodinná rekreace, stojící na pozemku p. č. 1159 v k. ú. Nový Lískovec a mají tak předkupní právo k id. 3/4 pozemku p. č. 1159 v k. ú. Nový Lískovec v podílovém spoluvlastnictví [REDAKCE]

##### 2. neschvaluje

- a) nabytí id. 1/2 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 248.000,- Kč, tj. 15.500 Kč/m<sup>2</sup>;
- b) nabytí id. 1/4 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 208.000,- Kč, tj. 26.000 Kč/m<sup>2</sup>;
- c) nabytí id. 1/2 pozemků:
  - p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 30.101.000,- Kč, tj. 15.500 Kč/m<sup>2</sup>;
- d) nabytí id. 1/4 pozemků:
  - p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,

oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 25.246.000,- Kč, tj. 26.000 Kč/m2.

### 3. schvaluje

a) nabytí id. 3/4 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m2, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2) a [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 123.720,- Kč, tj. 5.155 Kč/m2 a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu;

b) nabytí id. 3/4 pozemků:

- p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m2,

- p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m2,

oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2) a [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 15.016.515,- Kč, tj. 5.155 Kč/m2 a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;

c) rozpočtové opatření dle tabulky v souvislosti s navrženým čerpáním prostředků z Fondu bytové výstavby z důvodu zajištění úhrady kupní ceny, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

## Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. **R9/091**. dne 24. 7. 2024 a **doporučila ke schválení**.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.9.2024 v 06:34

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

6.8.2024 v 13:45

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (LV.pdf)	9 - 10
Příloha (oceneni.pdf)	11 - 12
Příloha (ZP.pdf)	13 - 47
Příloha (orto mapa.pdf)	48 - 48
Příloha (mapa.pdf)	49 - 49
Příloha (UP.pdf)	50 - 50
Příloha (novy UP 2024.pdf)	51 - 51
Příloha k usnesení (KS vykup pozemku [redacted] predkupni pravo Novy Liskovec.pdf)	52 - 56
Příloha k usnesení (KS vykup pozemku [redacted] Novy Liskovec.pdf)	57 - 61
Příloha k usnesení (RO KV II.pdf)	62 - 62

# Důvodová zpráva

## Úvod

Je předkládán k projednání materiál ve věci úplatného nabytí:

a) id. 3/4 pozemku p. č. 1159, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [REDAKCE] a pana [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna. Manželé [REDAKCE] jakožto spoluvlastníci rekreační stavby, mají předkupní právo k pozemku p. č. 1159 v k. ú. Nový Lískovec;

b) id. 3/4 pozemků p. č. 1160/1 a p. č. 1182, oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [REDAKCE] a pana [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna.

Pan [REDAKCE] navrhuje kupní cenu za předmětné pozemky ve výši 15.500 Kč/m<sup>2</sup>.

Pan [REDAKCE] navrhuje kupní cenu za předmětné pozemky ve výši 26.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Majetkový odbor MMB nechal zpracovat znalecký posudek č. 008020/2024 na cenu obvyklou předmětných pozemků, která činí částku ve výši 5.155 Kč/m<sup>2</sup>.

Výše uvedené pozemky v k. ú. Nový Lískovec jsou dotčeny realizací strategického projektu „Bytová výstavba Kamenný vrch II“, především výstavbou mateřské školy.

Dále je orgánům města Brna předkládán k projednání návrh rozpočtového opatření v souvislosti s navrženým čerpáním prostředků z Fondu bytové výstavby z důvodu zajištění úhrady kupní ceny.

## Vlastnictví pozemků

Pozemky:

- p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace,

- p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,

- p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Nový Lískovec jsou v podílovém spoluvlastnictví pana [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½), pana [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. ¼) a statutárního města Brna (spoluvlastnický podíl o velikosti id. ¼).

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 5225 pro k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Pan [REDAKCE] se stal podílovým spoluvlastníkem pozemků v k. ú. Nový Lískovec na základě usnesení Okresního soudu v Chrudimi ve věci projednání dědictví D 426/1999, právní moc ke dni 17. 12. 1999.

Pan [REDAKCE] se stal podílovým spoluvlastníkem pozemků v k. ú. Nový Lískovec na základě smlouvy darovací NZ 91/2019 ze dne 21. 2. 2019, právní účinky zápisu ke dni 17. 5. 2023.

## Popis nemovitých věcí

Pozemky jsou součástí zahrádkářské osady při ulici Travní.

Na pozemku p. č. 1159 v k. ú. Nový Lískovec stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace v k. ú. Nový Lískovec.

Dle platného Územního plánu města Brno jsou zčásti předmětné pozemky součástí stavební návrhové plochy bydlení – plocha čistého bydlení a zčásti jsou pak součástí nestavební volné návrhové plochy – plocha městské zeleně.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna pro společné jednání (2024) jsou předmětné pozemky převážnou částí součástí plochy přestavby, plocha bydlení všeobecná a velmi malou částí jsou součástí plochy přestavby, plocha zeleně všeobecná.

## **Předkupní právo**

Dle ustanovení § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má vlastník stavby, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, předkupní právo k pozemku.

Kupní smlouva bude uzavřena s rozvazovací podmínkou v případě, že by manželé [REDAKCE] kteří mají ve společném jmění manželů stavbu č. e. 89, rodinná rekreace, stojící na pozemku p. č. 1159 v k. ú. Nový Lískovec, využili předkupní právo k id. 3/4 pozemku p. č. 1159 v k. ú. Nový Lískovec.

## **Strategický projekt**

Cílem projektu je najít nejvhodnější řešení přípravy a realizace bytové výstavby v lokalitě Kamenný vrch a zajistit rychlou výstavbu bytových domů v této lokalitě včetně technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství. Byty dle tohoto záměru jsou navrženy převážně jako byty družstevní.

Pozemky v dané lokalitě jsou z části ve vlastnictví statutárního města Brna, zbytek pozemků je v soukromém vlastnictví, ve spoluvlastnictví statutárního města Brna a soukromých osob nebo ve vlastnictví České republiky. Tyto pozemky přetínají území celé lokality v několika pruzích a jejich vykoupení statutárním městem Brnem je pro úspěšnou realizaci projektu velmi žádoucí.

Pozemky p. č. 1160/1 a p. č. 1182, oba v k. ú. Nový Lískovec jsou součástí území, ve kterém je ze strany Odboru investičního MMB schválen investiční záměr „Vybudování mateřské školy v MČ Brno – Nový Lískovec, v lokalitě Kamenný vrch II“.

S ohledem na dosud neskončené majetkoprávní vypořádání dotčených pozemků byla zahájena jednání o přesunu stavby mateřské školy na jiné vhodné místo.

Dále Majetkový odbor MMB požádal Českou republiku – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových o převod id. 1/2 pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 581 pro k. ú. Nový Lískovec, konkrétně se jedná o pozemky p. č. 1017/3, p. č. 1061/1, p. č. 1063, p. č. 1066, p. č. 1067, p. č. 1068, p. č. 1069/1, p. č. 1073, p. č. 1074/1, p. č. 1075, p. č. 1076, p. č. 1077 a p. č. 1078/1, vše v k. ú. Nový Lískovec. Druhým podílovým spoluvlastníkem těchto pozemků je již statutární město Brno.

## **Majetkoprávní vypořádání**

Majetkový odbor MMB zajišťuje majetkoprávní vypořádání soukromých pozemků v dané lokalitě, a to formou výkupů či směn s cílem vytvořit souvislé plochy pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna vhodné pro výstavbu.

Výkup pozemků je dle strategického projektu navrhován v rámci 2. etapy.

Pro úplnost se dodává, že doposud se podařilo Majetkovému odboru MMB vykoupit pro projekt většinu požadovaných pozemků v rámci 1. etapy, I. části; ohledně dalších pozemků v rámci 2. etapy jedná s jejich vlastníky.

## **Ocenění**

Kupní cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Kupní cena za pozemky v této lokalitě byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 008020/2024, který zpracoval dne 29. 2. 2024 [REDAKCE]. Cena obvyklá byla stanovena ve výši 5.155 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Cena obvyklá**

Jednotková kupní cena	<b>5.155 Kč/m<sup>2</sup></b>
Kupní cena za id. 3/4 pozemku p. č. 1159	123.720,- Kč
Kupní cena za id. 3/4 pozemků p. č. 1160/1 a p. č. 1182	15.016.515,- Kč
Kupní cena celkem	<b>15.140.235,- Kč</b>

*Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.*

Kupní ceny budou hrazeny z prostředků Fondu bytové výstavby. Z důvodu zajištění jejich úhrady je navrhováno schválit rozpočtové opatření dle tabulky.

Pan [REDAKCE] navrhl kupní cenu za pozemky ve výši ve výši 15.500 Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková kupní cena	15.500 Kč/m <sup>2</sup>
Kupní cena za id. 1/2 pozemku p. č. 1159	248.000,- Kč
Kupní cena za id. 1/2 pozemků p. č. 1160/1 a p. č. 1182	30.101.000,- Kč
Kupní cena celkem	<b>30.349.000,- Kč</b>

Pan [REDAKCE] navrhl kupní cenu za pozemky ve výši ve výši 26.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková kupní cena	26.000 Kč/m <sup>2</sup>
Kupní cena za id. 1/4 pozemku p. č. 1159	208.000,- Kč
Kupní cena za id. 1/4 pozemků p. č. 1160/1 a p. č. 1182	25.246.000,- Kč
Kupní cena celkem	<b>25.454.000,- Kč</b>

Znalec [REDAKCE] zdůvodnil výši ceny obvyklé následovně. Nejedná se o pozemky připravené k umístění rezidenčních staveb, jelikož na nich ani k jejich hranici nejsou přivedeny inženýrské sítě v potřebné kapacitě a nejsou z hlediska dopravní infrastruktury napojeny na veřejnou komunikaci. Tyto aspekty mají zásadní vliv na hodnotu pozemků a je tak nutno je srovnávat s pozemky s podobnými vlastnostmi.

Majetkový odbor MMB pro úplnost uvádí, že se v současné době řeší výkup vedlejších pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Jedná se o pozemky, které jsou svými vlastnostmi téměř totožné. ÚZSVM si objednalo znalecký posudek u soudního znalce [REDAKCE], který stanovil dne 17. 4. 2024 cenu obvyklou pozemků ve výši 5.695 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti tak není možné navrhované kupní ceny ve výši 15.500 Kč/m<sup>2</sup> a 26.000 Kč/m<sup>2</sup> akceptovat.

### **Správa pozemků**

V případě nabytí spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích v k. ú. Nový Lískovec, budou pozemky předány do správy Odboru správy majetku MMB.

### **Finanční výbor**

Materiál bude předložen na schůzi **Finančního výboru**.

## Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **Komisi majetkovou RMB R9/KM/31**, konanou dne 27. 6. 2024, bod č. 15.

Hlasování: 11 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel  
**Usnesení bylo přijato.**

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

Materiál byl projednán a doporučen **Radou města Brna na schůzi č. R9/091**, konané dne 24. 7. 2024, bod č. 50.

**Schváleno jednomyslně 10 členy.**

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

## Závěr

S ohledem na výše uvedené je navrhováno **neschválit nabytí:**

a) id. 1/2 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 248.000,- Kč, tj. 15.500 Kč/m<sup>2</sup>;

b) id. 1/4 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 208.000,- Kč, tj. 26.000 Kč/m<sup>2</sup>;

c) id. 1/2 pozemků:

- p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,

- p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,

oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 30.101.000,- Kč, tj. 15.500 Kč/m<sup>2</sup>;

d) id. 1/4 pozemků:

- p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,

- p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,

oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 25.246.000,- Kč, tj. 26.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Pan [REDACTED] navrhl kupní cenu za pozemky ve výši 15.500 Kč/m<sup>2</sup> a pan [REDACTED] navrhl kupní cenu za pozemky ve výši 26.000 Kč/m<sup>2</sup>. Dle názoru Majetkového odboru MMB není výše navrhovaných kupních cen akceptovatelná, když několikanásobně převyšuje cenu obvyklou.

Majetkový odbor MMB nechal vypracovat znalecký posudek týkající se ceny obvyklé předmětných pozemků. [REDACTED] stanovil ve znaleckém posudku č. 008020/2024 dne 29. 2. 2024 cenu obvyklou ve výši 5.155 Kč/m<sup>2</sup>.

Navíc Majetkový odbor MMB vykoupil v roce 2023 id. 1/4 předmětných pozemků v k. ú. Nový Lískovec od pana [REDACTED] za jednotkovou kupní cenu ve výši 4.300 Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k výše uvedenému je navrhováno schválit nabytí:

a) id. 3/4 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace, v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [REDACTED] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2) a pana [REDACTED] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 123.720,- Kč, tj. 5.155 Kč/m<sup>2</sup> a za podmínek uvedených v kupní smlouvě;

b) id. 3/4 pozemků:

- p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,

- p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,

oba v k. ú. Nový Lískovec z vlastnictví pana [REDACTED] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2) a pana [REDACTED] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 15.016.515,- Kč, tj. 5.155 Kč/m<sup>2</sup> a za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Výše uvedené pozemky v k. ú. Nový Lískovec jsou dotčeny realizací strategického projektu „Bytová výstavba Kamenný vrch II“, když je zde ze strany Odboru investičního MMB schválen investiční záměr vybudování mateřské školy.

Dále je navrhováno schválit rozpočtové opatření v souvislosti s navrženým čerpáním prostředků z Fondu bytové výstavby z důvodu zajištění úhrady kupní ceny.

## Stanoviska dotčených orgánů

### Bytový odbor MMB:

V současné době zahajuje Odbor investiční MMB na základě schváleného investičního záměru projektovou přípravu pro výstavbu mateřské školy umístované v části lokality vyhrazené pro 2. etapu bytové výstavby, a sice na pozemcích dosud ne zcela vypořádaných.

Bytový odbor MMB proto inicioval zpracování studie u Kanceláře architekta města Brna pro umístění mateřské školy v koordinaci s plánovanou 2. etapou bytové výstavby.

Zároveň se podařilo Bytovému odboru MMB zajistit závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA), které bylo podmiňující pro umístění bytové výstavby v rozsahu plánované 2. etapy.

Bytový odbor MMB žádá Majetkový odbor MMB o zajištění výkupů pozemků nezbytných pro výstavbu mateřské školy a pro bytovou výstavbu Kamenný vrch II plánovanou v 2. etapě.

Jako prioritní považuje Bytový odbor MMB pozemky nezbytné pro umístění mateřské školy a bytových domů včetně nezbytné infrastruktury. Za pozemky s nižší prioritou pak považuje pozemky v severní části svahu pro umístění rodinných domů.

Bytový odbor MMB předpokládá, že tyto odkupy budou hrazeny z prostředků Fondu bytové výstavby.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2024 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 5225

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
[REDAKCE]		1/2
[REDAKCE]		1/4
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/4

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

1159 32 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Nový Lískovec, č.e. 89, rod.rekr, LV 1111

1160/1

449 zahrada

zemědělský půdní fond

1182

3435 ostatní plocha

jiná plocha

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

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

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 426/1999 ze dne 22.11.1999, právní moc dne 17.12.1999, Okresní soud v Chrudimi č.D 426/99.

POLVZ:44/2000

Z-2200044/2000-702

Pro: [REDAKCE]

- o Smlouva darovací NZ 91/2019 N 106/2019 ze dne 21.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 13:27:39. Zápis proveden dne 15.03.2019.

V-3913/2019-702

Pro: [REDAKCE]

- o Smlouva kupní 6323022125 ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:10:09. Zápis proveden dne 08.06.2023.

V-8666/2023-702

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

- o Smlouva kupní č. 6323022124 ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 15:59:50. Zápis proveden dne 02.11.2023.

V-18639/2023-702

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 5225

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1160/1	24089	449

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

---

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.06.2024 13:14:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

## OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

### Vyjádření k námitkám navrhovatele – ocenění pozemků p.č. 1159, 1160/1 a 1182 k.ú. Nový Lískovec

- zpracováno na žádost ORA – [REDAKCE]

- vyjádření ze dne: 10.5.2024

Vážená paní vedoucí,

Obdrželi jsme od Vás námitky od pana [REDAKCE] který rozporuje závěry ze znaleckého posudku č. 008020/2024, který vypracoval soudní znalec [REDAKCE] ke dni 29.2.2024.

Znalec ve znaleckém posudku stanovil jednotkovou prodejní cenu pozemků ve výši 5 155 Kč/m<sup>2</sup>, a to při prodeji id. podílu 1/4 na řešených pozemcích.

Ve znaleckém posudku znalec mimo jiné uvádí skutečnosti, které mají podstatný vliv na stanovenou výši obvyklé ceny:

*„Z pohledu znalce se nejedná o pozemky, připravené k umístění rezidenčních staveb, jelikož na nich, ani k jejich hranici nejsou dle předložených dokladů přivedeny inženýrské sítě v potřebné kapacitě a nejsou z hlediska dopravní infrastruktury napojeny na veřejnou komunikaci. Tyto aspekty mají zásadní vliv na hodnotu pozemků a je tak nutno je srovnávat s pozemky s podobnými vlastnostmi.*

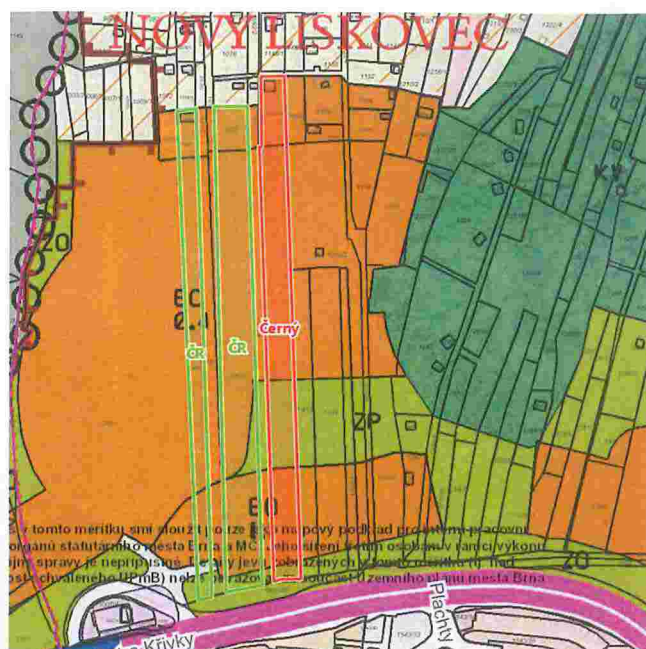
Na obvyklou cenu pozemků má rozhodný vliv:

- Oceňované pozemky jsou situovány v atraktivní lokalitě s velkým potenciálem dalšího rozvoje
- Předmětem ocenění je mimo jiné pozemek parc.č. 1159, který je v celé ploše zastavěn stavbou ve vlastnictví třetí osoby.
- Mimo výše uvedený pozemek se jedná o prázdné pozemky, jejichž nejlepší využití není ovlivněno existencí staveb, které by bylo nutno odstranit a na pozemcích se dle daných předpokladů nenacházejí žádné znehodnocující vlivy /např. kontaminace/.
- Předmětné pozemky jsou z převážné části situovány dle platné územně - plánovací dokumentace v plochách určených pro bydlení.
- Předmětné pozemky jsou téměř v celé ploše situovány dle návrhu připravovaného územního plánu v ploše pro bydlení.
- Pozemky nejsou k datu ocenění dopravně napojeny na veřejnou komunikaci
- Pozemky nejsou k datu ocenění napojeny na inženýrské sítě v rozsahu, potřebném pro rezidenční bydlení
- Předmětem ocenění je minoritní podíl na oceňovaných pozemcích
- Tvar a svažitost pozemků není pro případnou rezidenční výstavbu ideální (výrazná převaha délky nad šířkou, mírně svažitý až svažitý terén).“

Navrhovatel rozporuje cenu ze ZP a požaduje prodej pozemku za jednotkovou prodejní cenu ve výši 15 500 Kč/m<sup>2</sup>, která je dle jeho názoru ve výši obvyklé ceny. V námitkách navrhovatel neuvádí konkrétní chyby, kterých se dle jeho názoru soudní znalec dopustil při stanovení obvyklé ceny. Pouze uvádí dva prozatím nerealizované prodeje pozemků, které byly schváleny dne 9.4.2024 na zastupitelstvu města Brna.

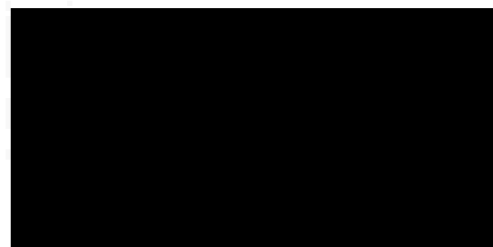
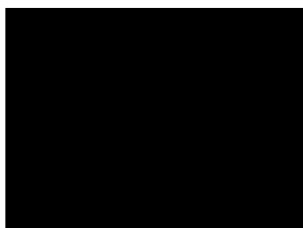
Tyto pozemky se nacházejí v obdobných plochách dle ÚP a jsou vhodné k výstavbě. Oproti oceňovanému pozemku se však jedná o připravené stavební pozemky, které je možné napojit na technickou a dopravní infrastrukturu. Zároveň se pozemky nenacházejí ve velkém svahu, jako je tomu v případě oceňovaných pozemků. Jedná o prodej celého pozemku a nikoliv pouze id. podílu, u kterých se cena dle ZP pohybuje v nižších úrovních, než když se prodává celý pozemek.

Pro informaci uvádíme, že SMB současně řeší i výkup vedlejších pozemků ve vlastnictví ČR-ÚZSVM. Jedná se o pozemky, které jsou svými vlastnostmi téměř totožné, viz obrázky níže. ÚZSVM si objednalo znalecký posudek č. 0023427/2024 ze dne 17.4.2024 u soudního znalce, pana [REDAKCE] který ve svém znaleckém posudku stanovil obvyklou cenu pozemků ve výši 5 695 Kč/m<sup>2</sup>, za id. podíl 1/2 na pozemcích. Obvyklá cena je tedy velice podobná, jako stanovil znalec v řešeném znaleckém posudku, který si objednalo SMB.



Rovněž uvádíme, že řešený pozemek, respektive podíl 1/4 na řešeném pozemku, byl v květnu roku 2023 městem vykoupen za jednotkovou prodejní cenu 4 300 Kč/m<sup>2</sup> od další fyzické osoby.

Na základě výše uvedených informací a dostupných znaleckých posudků, lze konstatovat, že cena navržená návrhatelem ve výši 15 500 Kč/m<sup>2</sup> se nepohybuje v úrovni obvyklých cen podobných pozemků a nelze z cenového hlediska akceptovat.





o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/4 nemovitých věcí – pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182 vše v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 5225, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

**Znalec:**



**Obor, odvětví, specializace:**

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

**Zadavatel:**

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

**Objednávka:**

9632400024

**Vyhotovení číslo:**

1 – 2 – 3

**Datum:**

29. 02. 2024

**Posudek obsahuje:**

35 stran, včetně strany titulní a příloh

**Seznam příloh:**

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5225, k.ú. Nový Lískovec
2. Urbanistická studie Kamenný vrch II
3. Výřez z katastrální mapy
4. Fotodokumentace
5. Mapa oblasti
6. Vývoj cen nemovitostí
7. Objednávka č. 9632400024 ze dne 23. 01. 2024

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

## OBSAH

<b>1. ZADÁNÍ</b>	<b>3</b>
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.3.2 Ostatní skutečnosti	3
1.1. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA	3
<b>2. VÝČET PODKLADŮ</b>	<b>4</b>
2.1. ZDROJE DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	4
<b>3. NÁLEZ</b>	<b>5</b>
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	5
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	5
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	5
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	6
3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku	6
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	6
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	6
3.3.6 Místní šetření	7
3.4. SITUACE	7
3.4.1 Popis města Brna	7
3.4.2 Umístění pozemků	7
3.1. CELKOVÝ POPIS POZEMKŮ	8
3.1.1 Pozemky	8
3.1.2 Popis projektu Kamenný vrch II	8
3.1.3 Popis z hlediska územního plánování	9
3.1.4 Přístup a příjezd	13
3.1.5 Inženýrské sítě	13
<b>4. POSUDEK</b>	<b>15</b>
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	15
4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti	15
4.1.2 Určení obvyklé ceny	15
4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním	15
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	16
4.2.1 Pozemky v lokalitě Kamenný vrch	16
<b>5. ODŮVODNĚNÍ</b>	<b>24</b>
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	24
5.2. KONTROLA POSTUPU	25
<b>6. ZÁVĚR</b>	<b>25</b>
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	25
6.2. ODPOVĚĎ	25
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	25
6.4. CENA A DPH	25
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>26</b>

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632400024 ze dne 23. 01. 2024. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 1/4:*

- **pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182, vše v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 5225, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.**

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

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely majetkové dispozice.

### 1.3. Skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru

#### 1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné detailní informace o vztahu mezi vlastníky pozemku a vlastníkem stavby, stojící k datu ocenění na pozemku parc.č. 1159.

S ohledem na absenci těchto informací znalec pro ocenění uvažuje se situací, kdy stavba je realizována v souladu s právními předpisy (není nutné její odstranění), užívání zastavěného pozemku a pozemku funkčního celku parc.č. 1160/1 je smluvně ošetřeno a podmínky pronájmu jsou sjednány v obvyklém rozsahu.

#### 1.3.2 Ostatní skutečnosti

Pro definování funkčních celků oceňovaných pozemků dle platného ÚPmB a katastrální mapy bylo provedeno jejich zaměření v interaktivním prohlížeči serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a <https://gis.brno.cz/>. Výměry srovnávacích i oceňovaných částí pozemků jsou tedy s ohledem na uvedené orientační, kdy větší přesnosti není možné docílit.

### 1.1. Výhrada vlastnického práva

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

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Zdroje dat

Při zajištění potřebných podkladů pro zpracování znaleckého posudku znalec využil tyto základní zdroje dat:

- ❖ Data získaná od zadavatele znaleckého posudku
- ❖ Data získaná od vlastníka oceňovaných nemovitých věcí
- ❖ Data získaná z veřejných zdrojů
- ❖ Data získaná z výsledků místního šetření

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) - informace o realizovaných prodejkách komerčních areálů a pozemků a z mapových podkladů ([mapy.cz](http://mapy.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), <https://gis.brno.cz/>).
- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná od vlastníka oceňovaných nemovitých věcí - přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná z ostatních veřejných zdrojů - <https://upmb.brno.cz/> (územní plán, změna územního plánu), [ikatastr.cz](http://ikatastr.cz) (záplavové zóny).
- Data zajištěná při místním šetření – pořízení fotodokumentace.

### 2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Data získaná z uvedených zdrojů dat byla zkoumána a následujícím způsobem vyhodnocena:

- Data získaná od zadavatele a vlastníka nemovitých věcí jsou data sebraná a věrohodnost těchto dat nemůže znalec ověřit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data sebraná z veřejných zdrojů, zejména data z kupních smluv a inzerce, jsou data sebranými a jejich věrohodnost nemůže znalec potvrdit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data vytvořená znalcem z výsledků místního šetření /výsledky prohlídky, fotodokumentace či kontrolní měření/ jsou provedeny znalcem a jsou tedy data věrohodnými.

### 2.4. Omezující výhrady

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

- zadavatel znaleckého posudku prohlásil, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej při zpracování znaleckého posudku uvedly v omyl a se zpracováním znaleckého posudku po předchozích konzultacích souhlasí
- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesí právní důsledky nepravdivých informací a nepravých podkladů.
- znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost podkladů, předaných zadavatelem znaleckého posudku nebo třetími osobami předaných zadavatelem znaleckého posudku či jinými třetími osobami.
- znalec zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a pro konkrétní účel. K tomuto datu a pro uvedený účel se vztahují závěry tohoto znaleckého posudku a za případné změny v účelu využití zadavatelem či změny v tržním prostředí nebo oblasti legislativy po uvedeném datu tak znalec nenesí odpovědnost a tyto změny nejsou v závěrech zohledněny.
- závěry znaleckého posudku jsou platné výhradně při akceptaci předpokladů pro řešení znaleckého úkolu.



### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Postup při sběru dat

Pro zpracování odpovědi na odbornou otázku zadavatele, kterou je „určení obvyklé ceny“ za definovaných podmínek. Pro určení obvyklé ceny budou sebrána data z veřejných zdrojů a z odborné literatury. Budou sebrána data z katastru nemovitostí, informačních serverů (zejména realitních) a budou sebrána data z podkladů, předaných zadavatelem. Z výsledků místního šetření a z dat, získaných znalcem z veřejných zdrojů a od zadavatele, budou vytvořena potřebná data pro zpracování znaleckého posudku. Bude provedeno ohledání oceňované nemovité věci, zjištěna jeho poloha, charakter a vlastnosti mající vliv na řešení odborné otázky, identifikační údaje či omezení vlastnického práva. Bude provedeno zařídění oceňované nemovité věci do příslušného segmentu trhu, jeho analýza a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Všechna data pak budou s ohledem na právní předpisy, řešící otázku oceňování a s ohledem na znalecké standardy, zpracována.

#### 3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.4. tohoto znaleckého posudku.

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

#### 3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

##### 3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 23. 01. 2024		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 610283 Nový Lískovec		List vlastnictví: 5225		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
[REDAKCE]			1/2	
[REDAKCE]			1/4	
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		44992785	1/4	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1159	32	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nový Lískovec, č.ev. 89. rod. Rekr, LV 1111				
1160/1	449	zahrada		zpf
1182	3435	ostatní plocha		jiná plocha
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje – Bez zápisu				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – viz LV v příloze posudku				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – viz LV v příloze posudku				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhotoveno:	23. 01. 2024

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

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro předmětné pozemky nejsou uvedena žádná omezení.

### 3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Objednávka č. 9632400024, vystavená vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna dne 23. 01. 2024.
- Urbanistická studie „Bytová výstavba v lokalitě Kamenný vrch II, vypracovaná Bytovým odborem MMB ke dni 26. 02. 2018.
- Vedení technických sítí, vyhotovené k datu 23. 01. 2024.
- Výřez z platného ÚPmB ze dne 20. 11. 2023.
- Výřez z návrhu nového ÚPmB ze dne 20. 11. 2023.
- Situace „Bytová výstavba v lokalitě Kamenný vrch II“, ze dne 23. 01. 2024.
- Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 5225, k.ú. Nový Lískovec.
- Interní žádost o zadání znaleckého posudku ze dne 20. 11. 2023.

### 3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o nemovitostech z internetových serverů [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)., [mapy.cz](http://mapy.cz)., [maps.google.com](http://maps.google.com) a <https://gis.brno.cz/>
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkch) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace z místního šetření ze dne 27. 02. 2024
- Informace z platného Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách [www.brno.cz](http://www.brno.cz).
- Informace z připravovaného Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách [www.brno.cz](http://www.brno.cz).
- Informace z povodňové mapy, zajištěné ze serveru [lkatastr.cz](http://lkatastr.cz)
- Informace z připravovaného projektu Bytová výstavba na Kamenném vrchu ze serveru <https://cobude.brno.cz/projekt/bytova-vystavba-kamenny-vrch/>

### 3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

#### 3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. zákona č. 288/2014 Sb. , zákona č. 353/2014 Sb., zákona č. 452/2016 Sb. a zákona č. 183/2017 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.)

#### 3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: [REDAKCE] Brno.

#### 3.3.5.3 Literatura

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

- [5] ORT P.: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.  
[6] ZDENĚK DUFEK A KOLEKTIV: *Rukověť znalce*. Vydavatelství a nakladatelství ALEŠ ČENĚK, s.r.o., 2023

### 3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 27. 02. 2024 za účasti znalce [REDAKCE] a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich nejbližší okolí.

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

## 3.4. Situace

### 3.4.1 Popis města Brna

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2023 má k datu 01. 01. 2024 celkem 396 101 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svratky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy: v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

### 3.4.2 Umístění pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Nový Lískovec a jsou vymezeny ze severovýchodu ulicí Travní, z jihovýchodu s residenčním areálem a ze severozápadu s obdobným pozemkem bez zjevného využití. **Pozemky se nacházejí v zájmovém území s připravovaným projektem „Kamenný vrch II“.**

Nový Lískovec Brno-Nový Lískovec je od 24. listopadu 1990 městská část na jihozápadě statutárního města Brna, tvořená celým katastrálním územím Nový Lískovec. Leží severně od Starého Lískovce, od něhož je oddělen Jihlavskou ulicí. Nový Lískovec se skládá ze tří rozdílných částí, jimiž je severněji položený původní Nový Lískovec, skládající se převážně z rodinných domů, jižně položené panelové sídliště Nový Lískovec a jihozápadně položené panelové sídliště Kamenný Vrch. Nový Lískovec obecně patří k největším brněnským panelovým sídlištím. V Novém Lískovci jsou dvě základní školy, tři mateřské školy, jedna střední škola a dvě základní hudební školy. Pro seniory je zde penzion. Zdravotní péče je zajištěna 4 praktickými lékaři pro dospělé, 3 pro děti a dorost, 7 zubaři, 1 gynekologem, ORL lékařem, klinickým psychologem a lékárnou. A pro domácí zvířata je tady veterinář. Pro vzdělávání i potěšení je tu knihovna J. Mahena s mnoha mladými čtenáři. Pravidelně se konají hody. Úřad městské části, ale i ostatní organizace každoročně pořádají plesy. Sport je reprezentován házenou, futbalem, nohejbalem, volejbalem a dalšími.

V městské části Brno - Lískovec není evidovaná žádná historická ani kulturní památka. Událostí století, nejenom pro Nový Lískovec, byla stavba prvního dálničního tunelu v České republice (listopad 1997).

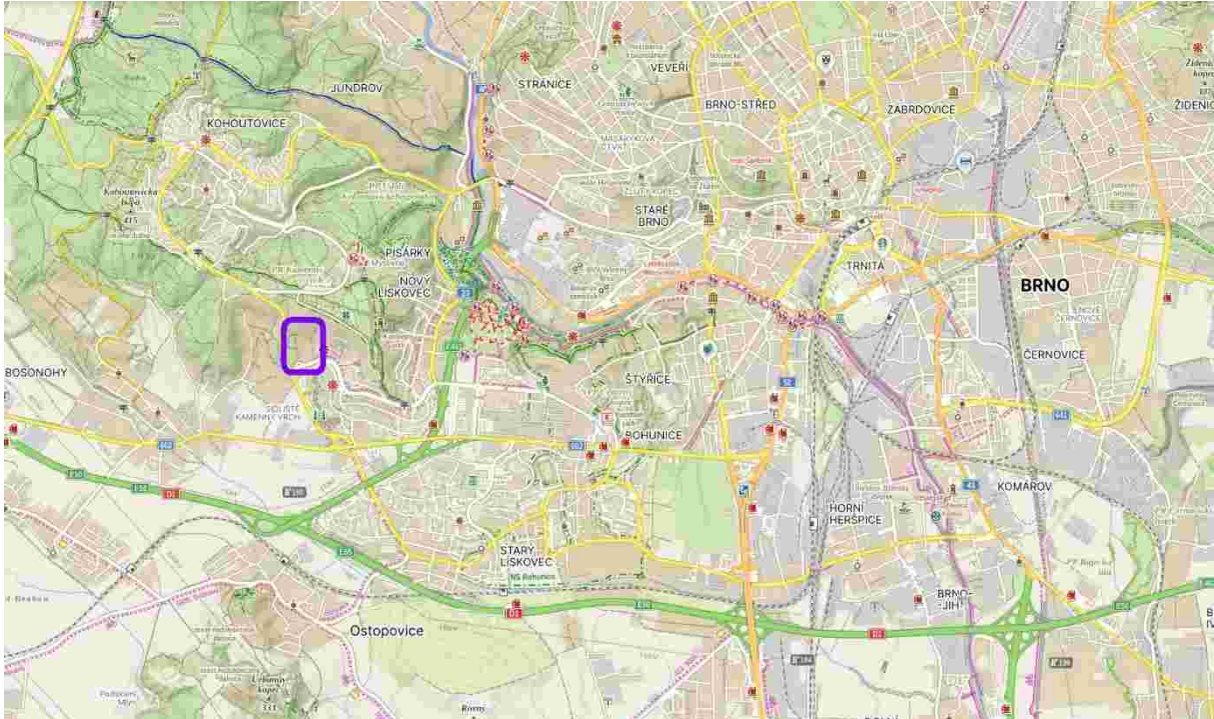
Od listopadu 2005 je přes Nový Lískovec šipkami vyznačena naučná cyklotrasa „Přírodním parkem Bobrava“. Samotný přírodní park je tvořen údolím meandrující říčky Bobravy s bohatými, duhově pestrými břehovými porosty, loukami, mokřady a okolními smíšenými lesy, v nichž se dochovaly zbytky původních bukových a habrových porostů, a leží asi 5 kilometrů jižně od Nového Lískovce. Návštěvníkům se otvírají pěkné pohledy na louky v říční nivě s několika starými mlýny. Je překvapivé, že tento kus harmonické krajiny, jen málo zasazené nepříznivými vlivy civilizace, najdeme tak blízko centra rušné aglomerace. Tuto trasu jde pohodlně projít i pěšky.

Jako jedna z mála se městská část může pochlubit Přírodní rezervací Kamenný vrch, která se rozkládá přibližně na 15 hektarech v nadmořské výšce cca 360 m. Zvláště chráněným územím byla rezervace vyhlášena roku 1978. V městské části Brno - Nový Lískovec je městská hromadná doprava zajišťována Dopravním podnikem města Brno.

V bezprostřední blízkosti se nachází výše uvedená rezervace s Koniklecovou loukou. V docházkové vzdálenosti pozemků se nachází park s dětskými hřišti, s místní komunikací a parkovišti

Zastávka MHD pro trolejbusovou linku č. 26, 37 a 50 (Kamenný vrch) se nachází přímo u jižní hranice pozemku parc.č. 1182. Pozemky parc.č. 1159, parc.č. 1160/1 se od zastávky nacházejí ve vzdálenosti do 400 m pěší chůzí. Centrum města Brna je městskou hromadnou dopravou dostupné do 30 minut. Ve vzdálenosti 800 m (pěší chůze) a 2 300 m (vozidlo) od předmětných pozemků se nachází ÚMČ Nový Lískovec, lékárna a knihovna.

*Znalecký posudek č. 008020/2024*



### 3.1. Celkový popis pozemků

#### 3.1.1 Pozemky

**Pozemek parc.č. 1159, k.ú. Nový Lískovec**, o výměře 32 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.ev. 89 (rod. rekreace, LV 1111), která je ve vlastnictví třetí osoby. Pozemek je čtvercového půdorysu a nachází se ve svažitém terénu, který je kaskádovitě upraven. Pozemek je v celé ploše zastavěn rekreačním objektem.

**Pozemek parc.č. 1160/1, k.ú. Nový Lískovec**, o výměře 449 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku zahrada. Pozemek je obdélníkového půdorysu a nachází se ve svažitém terénu, který je kaskádovitě upraven. Pozemek zatravněn, nachází se na něm ovocné stromy a je užíván jako zahrada.

**Pozemek parc.č. 1182, k.ú. Nový Lískovec**, o výměře 3 435 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha-jiná plocha. Pozemek je téměř obdélníkového půdorysu s výraznou převahou délky nad šíří (cca 232 m x 14,8 m), půdorysu a nachází se v rovinatém terénu. Pozemek je v celé ploše zastavěn stavbou s číslem popisným. – sklad/archiv. Jižní část pozemku se rozkládá s rovinatým až mírně svažitém terénu, severní část pozemku se rozkládá spíše v mírně svažitém až svažitém terénu. Pozemek je v celé ploše pokryt porostem náletového charakteru, případně pozůstatky ovocných sadů a zahrad, které v minulosti bývaly.

Výše uvedené pozemky jsou předmětem strategického projektu města Brna „Bytová výstavba Kamenný vrch II – 2. etapa“.

#### 3.1.2 Popis projektu Kamenný vrch II

Kamenný vrch II, nad ul. P. Křivky - jedna ze základních rozvojových lokalit bydlení města Brna, zahrnutých do Strategie bydlení města Brna od r. 2001. Lokalita se nachází v severozápadním sektoru městské části Brno – Nový Lískovec, jižní svah nad ul. P. Křivky, v k.ú. Nový Lískovec, okrajově k.ú. Bosonohy a Kohoutovice, s dobrou dostupností do centra, obsluženou MHD, dopravně z ul. P. Křivky a Koniklecová. Pozemky: převážně ve vlastnictví města, cca 10% nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna nebo jsou v jeho spoluvlastnictví. Lokalita bytové výstavby je vhodná pro aplikaci moderních environmentálních přístupů, jak v otázce hospodaření s dešťovými vodami, tak ohledně energetické náročnosti. Podle stávajícího ÚPmB jsou v lokalitě obsaženy návrhové plochy funkčních typů bydlení všeobecného, bydlení čistého, krajinně zeleně všeobecné a plochy parků.

Záměr města Brna je bytová výstavba s počtem cca 550 bytů v bytových domech včetně technické infrastruktury, občanské vybavenosti (mateřské školy) a veřejných prostranství – v souladu s „Urbanistickou studií - Kamenný vrch II“, zpracoval [redacted] v r. 2009. Celková plocha: cca 20 ha, z toho 6,6 ha pro zástavbu bytových domů, 8 ha – pro zástavbu rodinných domů a 7,4 ha plochy městské zeleně.

Zahájena příprava realizace 1. etapy – 8 bytových domů (243 bytů) s realizací 2020-2023.



### 3.1.3 Popis z hlediska územního plánování

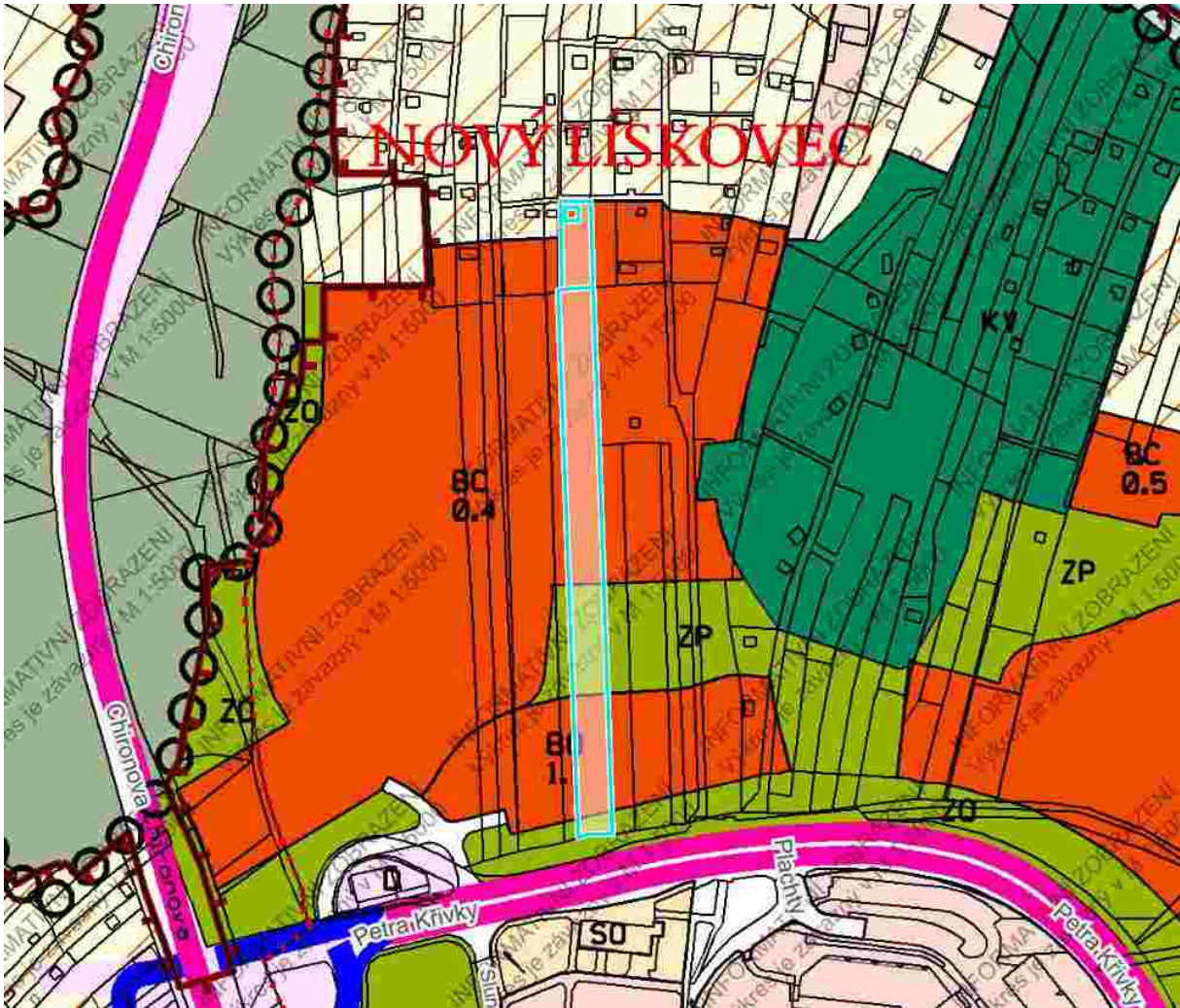
#### 3.1.3.1 Využití dle platného ÚPmB

Pozemky parc.č. 1159, parc.č. 1160/1 a převážná část pozemku parc.č. 1182 se dle platného Územního plánu města Brna nachází v návrhové ploše **BC – plochy čistého bydlení s IPP 0.4**. Z celkové plochy předmětných pozemků plocha pro čisté bydlení činí celkem 2 368 m<sup>2</sup>.

Část pozemku parc.č. 1182 se pak dle platného Územního plánu města Brna nachází v návrhové ploše **ZP – plocha městské zeleně, funkční typ: plocha parků**. Z celkové plochy předmětných pozemků plocha parků činí celkem 717 m<sup>2</sup>.

Část pozemku parc.č. 1182 se dle platného Územního plánu města Brna nachází v návrhové ploše **ZO – plocha městské zeleně, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně**. Z celkové plochy předmětných pozemků plocha ostatní městské zeleně činí celkem 69 m<sup>2</sup>.

Část pozemku parc.č. 1182 se se dle platného Územního plánu města Brna nachází v návrhové ploše **BO – plochy všeobecného bydlení s IPP 1.0**. Z celkové plochy předmětných pozemků plocha pro všeobecné bydlení činí celkem 762 m<sup>2</sup>.



#### **PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ**

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

#### **Přípustné jsou:**

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

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

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),

stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

### **PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ**

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

#### **Přípustné jsou:**

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
  - služebny městské policie
  - jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

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

- obchody do velikosti 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavení vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

### **PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ**

- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí,
- jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

ZP - PLOCHY PARKŮ  
ZR - PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ  
ZO - PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ  
ZH - PLOCHY HRŠBITOVŮ.

#### **ZP 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.

#### **Přípustné jsou:**

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, urbánního ÚSES, apod. – viz další text),
- pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, odpočívadla, altánky, veřejné WC, apod., vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

#### **ZO PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ**

- zahrnují zejména

- parkově upravená veřejná prostranství,
- liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

### 3.1.3.2 Využití dle návrhu připravovaného ÚPmB

Pozemky parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182 se dle návrhu připravovaného Územního plánu města Brna nacházejí převážně v ploše **B – plochy bydlení**, konkrétně pak v B/v4. Z celkové plochy předmětných pozemků plocha pro bydlení činí celkem 3 709 m<sup>2</sup>.

Část pozemku parc.č. 1182 se dle návrhu připravovaného Územního plánu města Brna nachází v ploše **Z – plocha městské zeleně**. Z celkové plochy předmětných pozemků plocha ostatní městské zeleně činí celkem 207 m<sup>2</sup>.



## PLOCHY BYDLENÍ – B

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

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



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

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

### 3.1.4 Přístup a příjezd

Příjezd do rekreační/zahradkářské oblasti je umožněn z obslužné zpevněné komunikace na ulici Travní přes pozemky parc.č. 986, parc.č. 1108, evidované v KN jako trvalý travní porost a ostatní plocha-neplošná půda. Dále pak přes uzamčenou bránu a pozemky parc.č. 1087/1, parc.č. 1088/1, parc.č. 1017/1, parc.č. 1017/3, které jsou ve vlastnictví SMB a ČR a jsou převážně evidovány jako ostatní plocha-ostatní komunikace. Pozemek parc.č. 1160/1 ze severu a západu lemuje pozemek ze spoluvlastnictví spoluvlastníka oceňovaných pozemků. Na těchto pozemcích je v terénu patrná zpevněná prašná komunikace.

U odbočky z ulice Nad Pisárkami na komunikaci na ul. Travní stojí zákazová značka. I přes zákaz vjezdu tuto příjezdovou komunikaci využívají všichni obyvatelé/uživatelé nemovitostí v této rekreační oblasti.



Další varianta přístupu (pouze chůzí) je umožněn z jihu z ulice Petra křivky přes pozemky parc.č. 1132/2 a parc.č. 1132/4, evidované v KN jako ostatní plocha-jiná plocha a ostatní komunikace ve vlastnictví SMB. Přístup je přes uzamčenou branku. K jižní hranici pozemku parc.č. 1182 je umožněn přístup z ulice Petra Křivky přes pozemek parc.č. 1581/23, evidovaný v KN jako ostatní plocha-jiná plocha.

### 3.1.5 Inženýrské sítě

Dle předložené situace technických sítí se v blízkosti oceňovaných pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1 nenacházejí žádné inženýrské sítě, pouze v blízkosti jižní hranice pozemku parc.č. 1182 je evidováno vedení el. energie, kanalizace a vodovodu:

Technické sítě

23. 1. 2024



0 25m 50m

1:1 500

© 2024 Ing. Karel Štěpánek, Ing. Jiří Štěpánek, Ing. Petr Štěpánek, Ing. Jan Štěpánek

Vytvářeno v mapových řešeních Svitbox společnosti © T.MAPY

elektronika

## 4. POSUDEK

### 4.1. Postup při analýze dat

#### 4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti

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

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

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

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

#### 4.1.2 Určení obvyklé ceny

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

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

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

#### 4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

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

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

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

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

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Hlavním cenotvorným parametrem pozemků jsou možnosti jejich využití, daného platným Územním plánem města Brna.

### 4.2.1 Pozemky v lokalitě Kamenný vrch

S ohledem na reálné možnosti zástavby pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182, dané Územním plánem města Brna, je možné je s ohledem na okolní využití pozemků a předpokládané využití označit jako **pozemky k umístění staveb pro bydlení trvalého charakteru**.

Z uvedeného důvodu znalec provedl analýzu trhu se zaměřením na prodej obdobných pozemků, situovaných v lokalitě Kamenný vrch, v plochách BC, BO a zeleně dle platného ÚPmB.

Z pohledu znalce se nejedná o pozemky, připravené k umístění rezidenčních staveb, jelikož na nich, ani k jejich hranici nejsou dle předložených dokladů přivedeny inženýrské sítě v potřebné kapacitě a nejsou z hlediska dopravní infrastruktury napojeny na veřejnou komunikaci. Tyto aspekty mají zásadní vliv na hodnotu pozemků a je tak nutno je srovnávat s pozemky s podobnými vlastnostmi.

#### 4.2.1.1 Analýza trhu

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

#### 4.2.1.2 Průzkum katastru nemovitostí

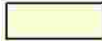




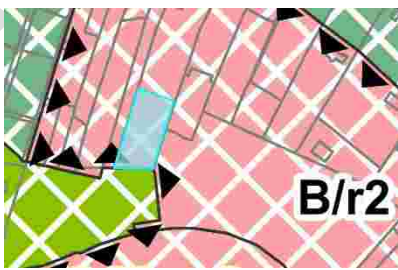




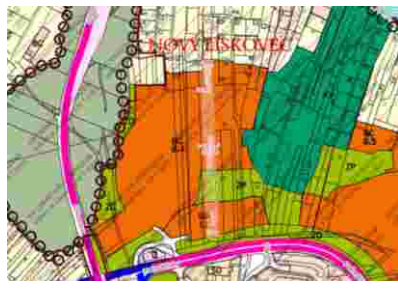
Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2021 - 2024.


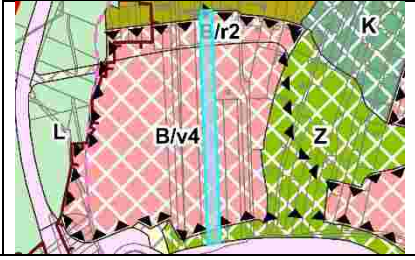



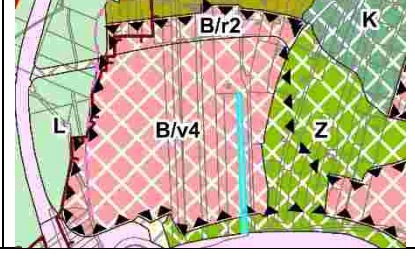
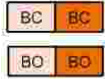

Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků či jejich spoluvlastnických podílů, situovaných v totožné lokalitě, situovaných alespoň částečně v ploše bydlení, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:


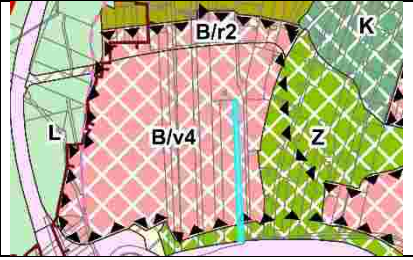

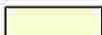



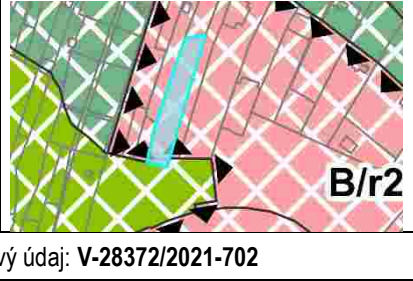


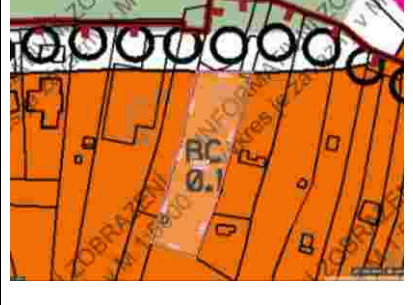
- Situované v lokalitě Kamenný vrch městské čtvrti Nový Lískovec
- Obdobného tvaru (délka výrazně převládající nad šíří)
- Obdobné svažitosti (mírně svažitý až svažitý terén)
- Dle platného ÚP v plochách BC, BO (k umístění rodinných domů), doplněných plochami městské zeleně, případně ZPF
- Dle připravovaného ÚP převážně v ploše B - bydlení
- Bez plnohodnotného dopravního napojení z veřejné komunikace
- Bez napojení na potřebné inženýrské sítě v kapacitě, dostatečné pro rezidenční bydlení
- V docházkové vzdálenosti zastávek MHD
- U nichž byl realizován prodej minoritního spoluvlastnického podílu


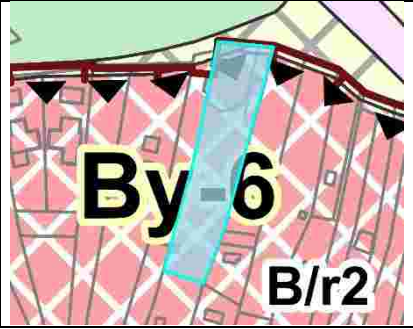







*Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.*

4.2.1.3 Databáze sjednaných cen obdobných pozemků v lokalitě Kamenný vrch

<p>1</p>	<p><b>Prodej pozemku</b>                  Kupní cena: 3 366 900 Kč  <b>Jednotková cena: 4 300 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Nový Lískovec-Kamenný vrch                  Datum prodeje: 07. 10. 2022                  Prodaná část: 100 %                  Plocha celkem: 783 m<sup>2</sup>                  Kupující: SMB</p> <p><b>Popis:</b> Předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy je část pozemku p.č. 1316 v k.ú. Nový Lískovec blíže specifikovaného v předchozím odst. 1. tohoto článku smlouvy, oddělená geometrickým plánem č. 1636-87/2022 zhotoveným společností PK Geo, s.r.o., který ověřila [redacted] dne 6.4.2022 pod č. 1093/2022 (dále jen geometrický plán) a tímto geometrickým plánem označená jako díl „a“ o výměře 783 m<sup>2</sup>, která se stane součástí pozemku p.č. 1325/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 35022 m<sup>2</sup> v k.ú. Nový Lískovec.                  Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 3 366 900,- Kč (konečná cena).</p> <p><b>Platný ÚP:</b></p> <p> <b>ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)</b>                  (který není součástí stavebních ploch)                  - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí.                  - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p> <b>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</b>                  - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).</p> <p><b>Připravovaný ÚP:</b></p> <p> <b>B/-/-/-</b> pl. bydlení</p>	  
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-18127/2022-702</p>		
<p>2</p>	<p><b>Prodej pozemků</b>                  Kupní cena: 4 175 300 Kč  <b>Jednotková cena: 4 300 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Nový Lískovec-Kamenný vrch                  Datum vkladu: 08. 06. 2023                  Prodaná část: 1/4                  Plocha celkem: 3 884 m<sup>2</sup>                  Kupující: SMB</p> <p><b>Popis:</b> Spoluovlastnický podíl id. 1/4 na pozemcích parc.č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup> a parc.č. 1182, ostatní plocha-jiná plocha o výměře 3 435, vše v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 433, Katastrální pracoviště Brno-město.                  Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 175 300,- Kč (konečná cena).</p> <p><b>Platný ÚP:</b></p> <p> <b>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</b>                  - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).</p> <p> <b>PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ</b>                  - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).</p> <p> <b>PLOCHY PARKŮ</b>                  představují soubory vegetačních prvků a vybaveností, které jsou:                  - součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu                  - památkou zahradního umění                  - plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.</p>	 

	<p>Připravovaný ÚP:</p>  pl. bydlení	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-8666/2023-702</b></p>		
<p>3</p>	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 2 583 225 Kč  <b>Jednotková cena: 4 300 Kč/m<sup>2</sup></b>          Adresa: Nový Lískovec-Kamenný vrch</p> <p>Datum vkladu: 28. 06. 2023          Prodaná část: 3/4          Plocha celkem: 801 m<sup>2</sup>          Kupující: SMB</p> <p><b>Popis:</b> Spoluvlastnický podíl id. 3/4 pozemku p. č. 1202/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 801 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2713 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 2 583 225,- Kč (konečná cena).</p> <p>Platný ÚP:</p>  <p><b>Připravovaný ÚP:</b></p>  pl. bydlení	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-9915/2023-702</b></p>		
<p>4</p>	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 861 075 Kč  <b>Jednotková cena: 4 300 Kč/m<sup>2</sup></b>          Adresa: Nový Lískovec-Kamenný vrch</p> <p>Datum vkladu: 08. 06. 2023          Prodaná část: 1/4          Plocha celkem: 801 m<sup>2</sup>          Kupující: SMB</p> <p><b>Popis:</b> Spoluvlastnický podíl id. 1/4 pozemku p. č. 1202/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 801 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2713 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 861 075,- Kč (konečná cena)</p> <p>Platný ÚP:</p> 	

	<p><b>ZP ZP</b> 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.</p> <p>Připravovaný ÚP:  pl. bydlení</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-4997/2022-702</b></p>		
<p>5</p>	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 4 734 300 Kč <b>Jednotková cena: 4 300 Kč/m<sup>2</sup></b> Adresa: Nový Lískovec-Kamenný vrch</p> <p>Datum vkladu: 14. 12. 2021 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 1 101 m<sup>2</sup> Kupující: MMB.</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky p.č. 1310/2 zahrada o výměře 1049 m<sup>2</sup>, p.č. 1310/3 zahrada o výměře 52 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 80, k.ú. Nový Lískovec, obec Brno</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 734 300,- Kč (konečná cena).</p> <p>Platný ÚP:  PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).  ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) (který není součástí stavebních ploch) - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí. - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Připravovaný ÚP:  pl. bydlení</p>	  
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-28372/2021-702</b></p>		
<p>6</p>	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 7 000 000 Kč <b>Jednotková cena: 4 503 Kč/m<sup>2</sup></b> Adresa: Nový Lískovec-Kamenný vrch</p> <p>Datum vkladu: 28. 02. 2022 Prodaná část: 5/8 Plocha celkem: 2 487 m<sup>2</sup> Kupující: MMB.</p> <p><b>Popis:</b> Spoluovlastnický podíl o velikosti id. 5/8 vzhledem k celku na pozemcích parc.č. 2036, parc.č. 2037/1, parc.č. 2037/2, parc.č. 2037/3, vše v k.ú. Bosonohy, vedeno katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 7 000 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>Platný ÚP:  PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).</p>	 

	<p><b>ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)</b> (který není součástí stavebních ploch) - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí. - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Připravovaný ÚP:   pl. bydlení</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-2303/2022-702</b>		
7	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 86 625 Kč  <b>Jednotková cena: 3 000 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Bašného, Kohoutovice</p> <p>Datum vkladu: 22. 11. 2023                  Prodaná část: 3/8                  Plocha celkem: 77 m<sup>2</sup>                  Kupující: Soukromá osoba</p> <p><b>Popis:</b> Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/8 na následující nemovité věci: - pozemku v KN parc. č. 66/1, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, v k.ú. Kohoutovice, zapsaném pro obec Brno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Bmo-město, na listu vlastnictví č. 1277.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 86 625,- Kč (konečná cena).</p> <p>Platný ÚP:   <b>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</b>                  -slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).   <b>PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU</b></p> <p>Připravovaný ÚP:   pl. bydlení</p>	  
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-21661/2023-702</b>		
8	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 1 775 556 Kč  <b>Jednotková cena: 5 328 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Travní, Nový Lískovec</p> <p>Datum vkladu: 21. 11. 2023                  Prodaná část: 1/4                  Plocha celkem: 1 333 m<sup>2</sup>                  Kupující: SMB</p> <p><b>Popis:</b> 1. Prodávající je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na pozemcích: p.č. 1349/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba p.č. 1349/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 44 m<sup>2</sup> p.č. 1350/1 zahrada o výměře 872 m<sup>2</sup> v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 303.                  2. Prodávající je dále vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na pozemku: p.č. 1325/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 391 m<sup>2</sup> v k.ú.</p>	



Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 4816.

Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 1 775 556,- Kč (konečná cena).

Platný ÚP:

	<b>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</b> -slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).
	<b>ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)</b> (který není součástí stavebních ploch) - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí. - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. - o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Připravovaný ÚP:








	pl. bydlení
---	-------------




Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: **V-19992/2023-702**

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů pozemků je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v totožné nebo blízké obdobné lokalitě, se pohybují v období 2021 – 2024 v rozmezí od 3 000 Kč/m<sup>2</sup> do 5 328 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.1 Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Územní plán		Vlastnosti
		Kód fce	Funkční typ	
Oceň. objekt	Brno-Kamenný vrch	BC BC BO B0 ZP ZP ZO ZO	Plochy čistého bydlení Plochy všeobecného bydlení Plochy parků Plochy ostatní městské zeleně	Viz popisy výše
(1)	(2)		(3)	(4)
1	Brno-Kamenný vrch	 BC BC	Zemědělský půdní fond Plochy čistého bydlení	2022
2	Brno-Kamenný vrch	BC BC BO B0 ZP ZP ZO ZO	Plochy čistého bydlení Plochy všeobecného bydlení Plochy parků Plochy ostatní městské zeleně	2023
3	Brno-Kamenný vrch	BC BC BO B0 ZP ZP ZO ZO	Plochy čistého bydlení Plochy všeobecného bydlení Plochy parků Plochy ostatní městské zeleně	2023
4	Brno-Kamenný vrch	BC BC BO B0 ZP ZP ZO ZO	Plochy čistého bydlení Plochy všeobecného bydlení Plochy parků Plochy ostatní městské zeleně	2023
5	Brno-Kamenný vrch	BC BC 	Plochy čistého bydlení Zemědělský půdní fond	2021
6	Achtelky, Brno	BC BC  	Plochy čistého bydlení Komunikace a prostranství místního významu Pozemky určené k plnění funkce lesa	2022
7	Bašného, Kohoutovice	BC BC  	Plochy čistého bydlení Komunikace a prostranství místního významu	2023
8	Brno-Kamenný vrch	BC BC 	Plochy čistého bydlení Zemědělský půdní fond	2023

#### 4.2.1.2 Aplikované koeficienty

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

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (Cenový index nemovitostí České spořitelny, HB index, ČSOB index bydlení, apod.).

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

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

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

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

Koeficient porovnává možnosti rozsahu zástavby jednotlivých srovnávacích pozemků s pozemky oceňovanými. V dosud platném územním plánu je to prostřednictvím IPP (indexy podlažních ploch), kdy IPP vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na m<sup>2</sup> základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé vyjma podkrovy a podzemních podlaží.

##### **K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL**

Vliv zohledňuje prodej spoluvlastnického podílu. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že lze teoreticky rozdělit užívání pozemků pomocí geometrického plánu na adekvátním poměr.

V případě předmětných nemovitých věcí vyplývá, že pokud se nejedná o rodinné příslušníky, lze reálně využívat pozemky, zvláště pak pozemky pro umístění stavby, pouze jedním ze spoluvlastníků, přičemž druhý spoluvlastník může po uživateli pozemků požadovat přiměřenou úhradu (nájemné) za užívání jejich podílů. Variantně lze teoreticky rozdělit užívání pozemků pomocí geometrického plánu na adekvátním poměr. Tyto skutečnosti mají přímý vliv na výnosy nemovité věci a zprostředkovaně tak i na obvyklou cenu. Majoritní podíly s vyšší rozhodovací schopností mají na snížení obvyklé ceny obecně nižší vliv, minoritní naopak vyšší.

##### **K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A SVAŽITOST**

Vliv zohledňující rozsah a možnosti využití, vzhledem k rozloze a tvaru pozemku, tedy skutečnost, zda je vlastník omezen v běžném užívání v současném stavu či např. jsou zhoršené základové podmínky a šíře pozemků pro umístění stavby.

##### **K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA DOPRAVNÍ A INŽENÝRSKOU INFRASTRUKTURU**

Koeficient zohledňuje možnosti napojení předmětných pozemků na veřejnou komunikaci a inženýrské sítě v rozsahu potřebném pro rezidenční bydlení.

##### **K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE**

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací **K<sub>CR</sub>** (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Skutečná kupní/nabídková cena		Vývoj cen	Cena po redukci Kč / m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC K1...K6	Cena jednotková odvozená Kč / m <sup>2</sup>
	Kč	Kč / m <sup>2</sup>										
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	3 366 900	4 300	1,071	4 605	1,00	0,980	1,10	1,00	0,850	1,00	0,92	5 005
2	4 175 300	4 581	1,012	4 636	1,00	1,000	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	4 636
3	2 583 225	4 300	1,012	4 352	1,00	1,000	1,05	0,85	1,000	1,00	0,89	4 890
4	861 075	4 300	1,012	4 352	1,00	1,000	1,00	0,85	1,000	1,00	0,85	5 120
5	4 734 300	4 300	1,297	5 577	1,00	0,980	1,10	1,00	0,850	1,00	0,92	6 062
6	7 000 000	4 503	1,228	5 530	1,05	0,900	1,05	1,00	1,150	1,00	1,14	4 851
7	86 625	3 000	1,000	3 000	0,95	0,980	1,00	0,65	0,900	1,00	0,54	5 556
8	1 775 556	5 328	1,000	5 328	1,00	1,000	1,00	0,90	1,150	1,00	1,04	5 123
<b>Průměr</b>											<b>Kč / m<sup>2</sup></b>	<b>5 155</b>

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182, situovaných dle platného ÚPmB v plochách BC, BO a Z, ve výši **5 155 Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet porovnávací hodnoty spoluvlastnického podílu id. 1/4 předmětných pozemků:

$$(32 + 449 + 3 435) \text{ m}^2 \times 5 155,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1/4 = 5 046 745,00 \text{ Kč}$$

**Porovnávací hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/4 na pozemcích k datu ocenění činí.....5 046 745,00 Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu pozemků má rozhodný vliv:

- Oceňované pozemky jsou situovány v atraktivní lokalitě s velkým potenciálem dalšího rozvoje
- Předmětem ocenění je mimo jiné pozemek parc.č. 1159, který je v celé ploše zastavěn stavbou ve vlastnictví třetí osoby.
- Mimo výše uvedený pozemek se jedná o prázdné pozemky, jejichž nejlepší využití není ovlivněno existencí staveb, které by bylo nutno odstranit a na pozemcích se dle daných předpokladů nenacházejí žádné znehodnocující vlivy /např. kontaminace/.
- Předmětné pozemky jsou z převážné části situovány dle platné územně - plánovací dokumentace v plochách určených pro bydlení.
- Předmětné pozemky jsou téměř v celé ploše situovány dle návrhu připravovaného územního plánu v ploše pro bydlení.
- Pozemky nejsou k datu ocenění dopraveně napojeny na veřejnou komunikaci
- Pozemky nejsou k datu ocenění napojeny na inženýrské sítě s rozsahu, potřebném pro rezidenční bydlení
- Předmětem ocenění je minoritní podíl na oceňovaných pozemcích
- Tvar a svažitost pozemků není pro případnou rezidenční výstavbu ideální (výrazná převaha délky nad šíří, mírně svažitý až svažitý terén)

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

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

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Při výpočtu porovnávací hodnoty znalec se srovnávacími pozemky zohlednil převážně následující vlivy:

- **VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ** – veškeré použité vzorky realizovaných prodejů pozemků byly upraveny o vývoj cen nemovitostí statistický údajů.
- **POLOHA** – databáze srovnatelných pozemků pro porovnání byla sestavena převážně z pozemků, které se nacházejí v lokalitě Kamenný vrch a blízkém okolí.
- **INTENZITA VYUŽITÍ** – zohlednění na základě tzv. indexu podlažní plochy, který udává jakého rozsahu může být stavba navržena s ohledem na její plochu.
- **SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL** – při srovnání realizovaných prodejů spoluvlastnických podílů znalec vycházel z úvahy, že v případě majoritního podílu může vlastník snadněji nakládat s předmětnými pozemky.
- **TVAR A SVAŽITOST** – znalec porovnal jednotlivé dispozice pozemku z pohledu využití pozemku k umístění stavby (čím sklonitější a užší pozemek = tím horší variabilita).
- **DOPRAVNÍ A INŽENÝRSKOU OBSLUŽNOST** – hodnocení, zda pozemky navazují na zpevněnou veřejnou komunikaci a je možné je bez vysoké investice napojit na veřejné řady inženýrských sítí.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných pozemků, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na reálním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182, zaokrouhleně ve výši **5 050 000,00 Kč**.

## 5.2. Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

**Jaká je obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/4 nemovitých věcí – pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182 vše v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 5225, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.**

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

### 6.2. Odpověď

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/4 nemovitých věcí – pozemků parc.č. 1159, parc.č. 1160/1, parc.č. 1182 vše v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 5225, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**5 050 000,00 Kč**

(slovy: pět miliónů padesát tisíc korun českých)

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Stavba na pozemku parc.č. 1159 je stavbou legální a její užívání je na základě smlouvy, uzavřené za obvyklých podmínek.
- Pozemky nejsou zatíženy žádnou právní vadou (nevýhodným dlouhodobým nájemním vztahem, pachtovním, předkupním, zástavním právem či jinou právní vadou), jež nebyly znalci sděleny a nejsou evidovány v KN.
- Ocenění je provedeno v cenové úrovni Q1/2024.

### 6.4. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 5.1. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

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

### **KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ**

Konzultant nebyl přibrán.

### **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Byla sjednána smluvní odměna.

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008020/2024

V Brně dne 29. 02. 2024

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

## PŘÍLOHY

elektronická kopie

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5225, k.ú. Nový Lískovec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 15:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 5225

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDAKCE]		1/2
[REDAKCE]		1/4
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/4

B. Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1159	32	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nový Lískovec, č.e. 89, rod.rekr, LV 1111					
	1160/1	449	zahrada		zemědělský půdní fond
	1182	3435	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 426/1999 ze dne 22.11.1999, právní moc dne 17.12.1999, Okresní soud v Chrudimi č.D 426/99.

POLVZ:44/2000

Z-2200044/2000-702

Pro: [REDAKCE]

- o Smlouva darovací NZ 91/2019 N 106/2019 ze dne 21.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 13:27:39. Zápis proveden dne 15.03.2019.

V-3913/2019-702

Pro: [REDAKCE]

- o Smlouva kupní 6323022125 ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:10:09. Zápis proveden dne 08.06.2023.

V-8666/2023-702

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

- o Smlouva kupní č. 6323022124 ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 15:59:50. Zápis proveden dne 02.11.2023.

V-18639/2023-702

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

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610283 Nový Lískovec List vlastnictví: 5225  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1160/1	24089	449

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.01.2024 15:42:54

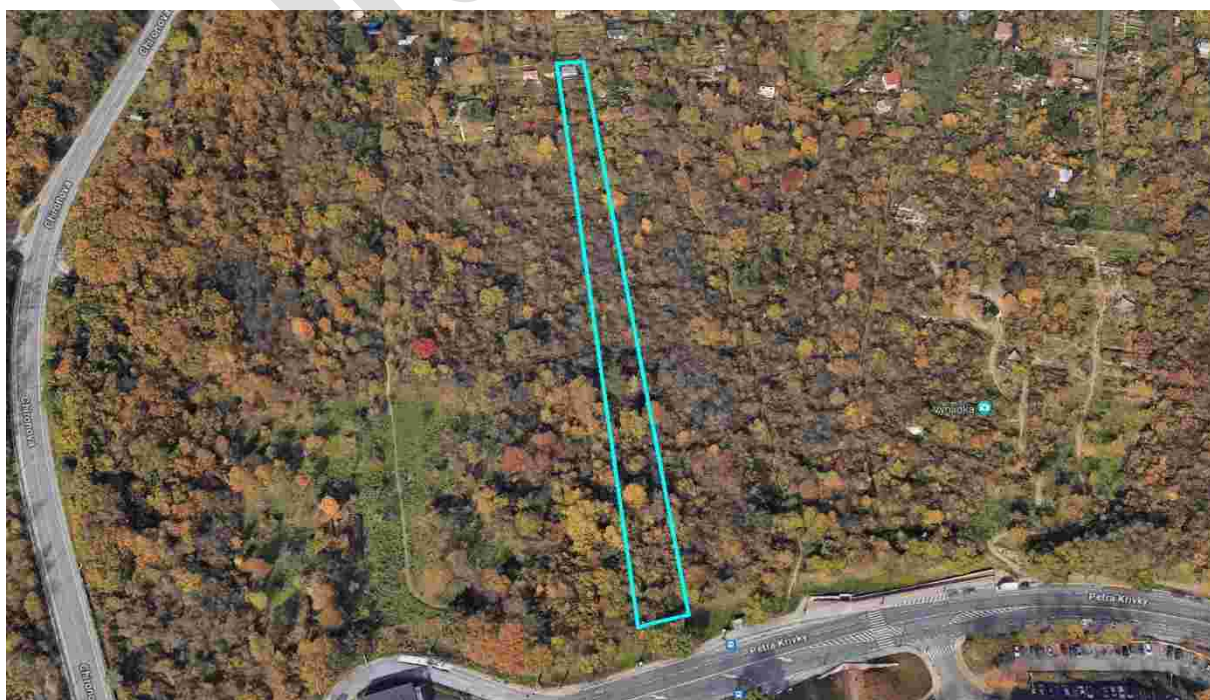
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

## 2. Urbanistická studie Kamenný vrch

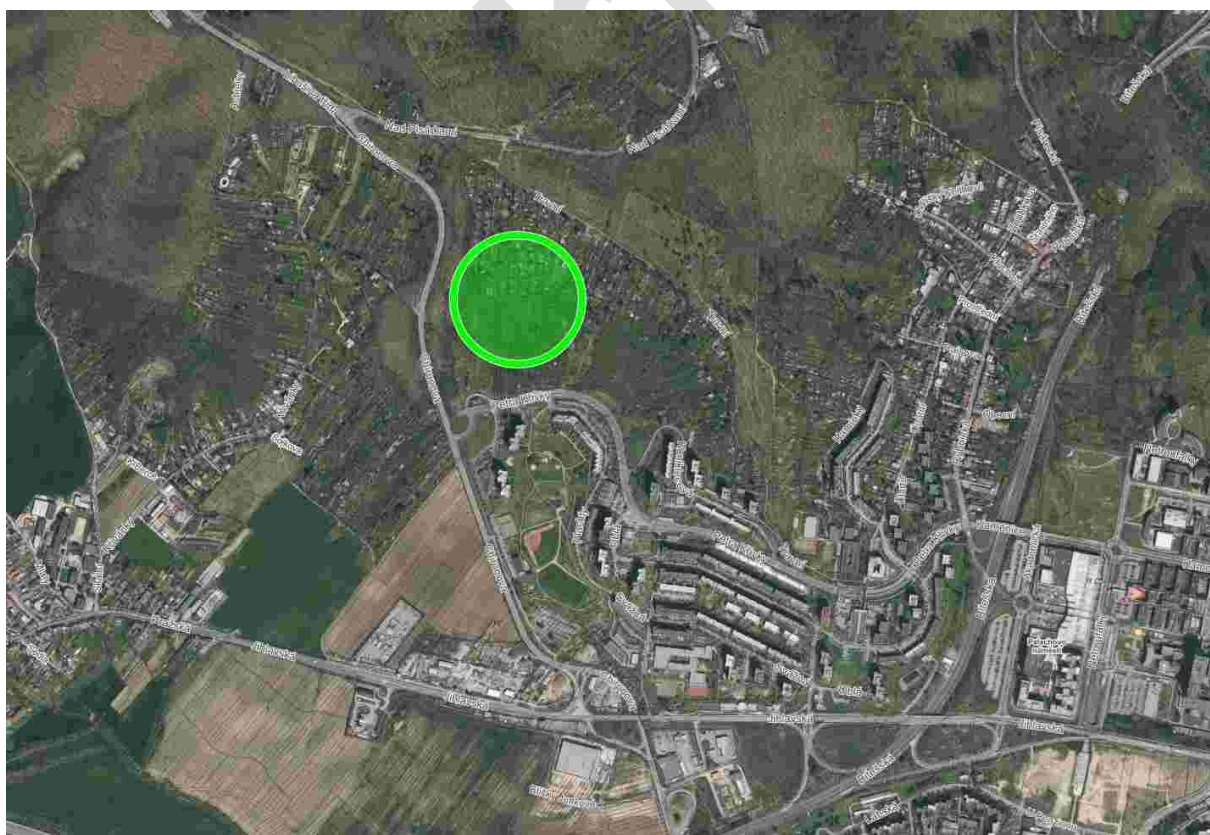
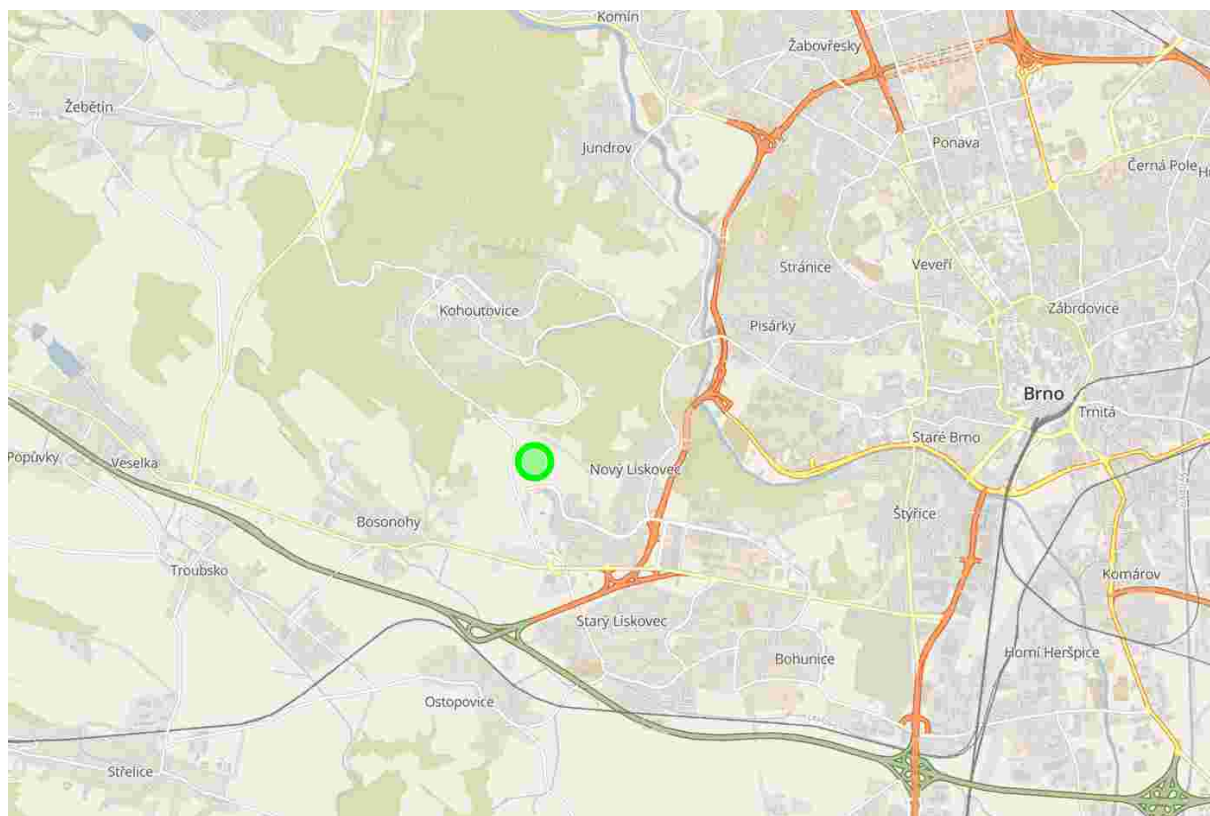




#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapa oblasti



## 6. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	<b>Byty</b>			<b>Rodinné domy</b>			<b>Pozemky</b>		
Q1/2020	3,3	156,4	<b>13,4 %</b>	2,7	144,2	<b>10,4 %</b>	2,9	168,2	<b>15,8 %</b>
Q2/2020	2,5	160,3		1,9	146,9		2,9	173,1	
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
	<b>Byty</b>			<b>Rodinné domy</b>			<b>Pozemky</b>		
Q2/2020	2,5	160,3	<b>14,8 %</b>	1,9	146,9	<b>12,9 %</b>	2,9	173,1	<b>18,7 %</b>
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	
	<b>Byty</b>			<b>Rodinné domy</b>			<b>Pozemky</b>		
Q2/2021	3,8	184,1	<b>21 %</b>	4,2	165,9	<b>19,9 %</b>	5,5	205,5	<b>23,9 %</b>
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2	
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9	
Q2/2022	4,1	222,8		4,5	198,9		5,7	254,6	

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	<b>20,1%</b>
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	+4,5	278,8	7,2%
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,5	

7. Objednávka č. 9632400024 ze dne 23. 01. 2024

Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :  
NAŠE ČJ :  
SPIS ZN :



VYŘIZUJE:

TELEFON :  
E-MAIL :  
FAX :



Fakturujte na adresu:

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

**OBJEDNÁVKA: 9632400024**

ZE DNE: 23.01.2024

**Dodací adresa:**

Majetkový odbor MMB  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

Termín dodání : 29.02.2024

Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

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

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku na obvyklou cenu pozemků p.č. 1159, 1160/1 a 1182 k.ú. Nový Lískovec. Budoucím nabyvatelem id. podílu 1/4 bude SMB.

Jedná se o pozemky, které jsou předmětem strategického projektu „Bytová výstavba Kamenný vrch II - 2. etapa“.

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.  
Prosím uvést, zda je cena ve znaleckém posudku s nebo bez DPH.  
Maximální cena zakázky: 25 000 Kč

Účel posudku: podklad pro jednání o majetkové dispozici  
Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění  
Ocenění k datu: místního šetření  
Zvláštní požadavek: není  
Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky  
Znalečné: dle Rámcové dohody  
Předání: ZP budou předány na MMB MO - [redacted]  
Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: [redacted]  
Podklady ocenění: LV, mapové podklady

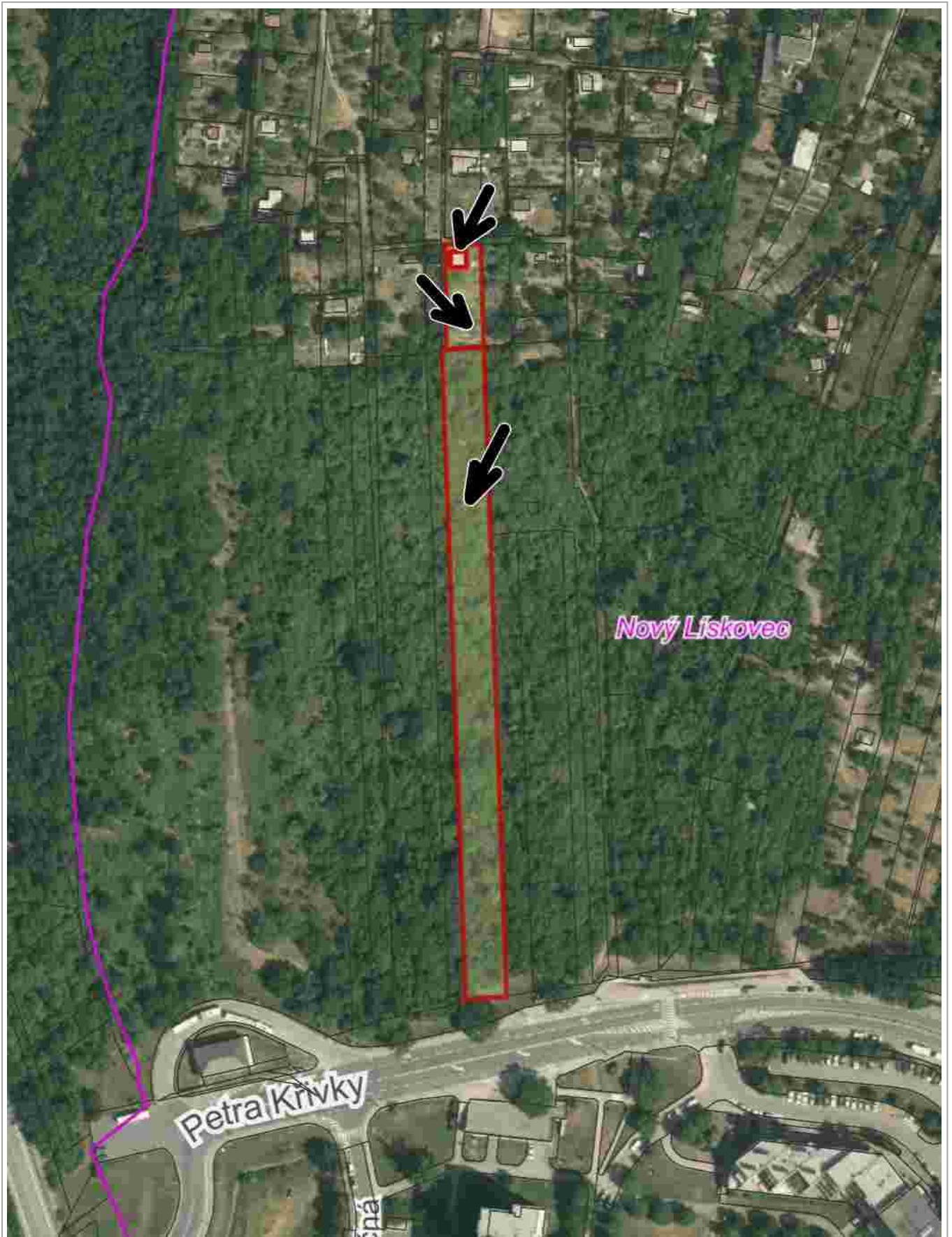
Mgr. Nikol Wagnerová  
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

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

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

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

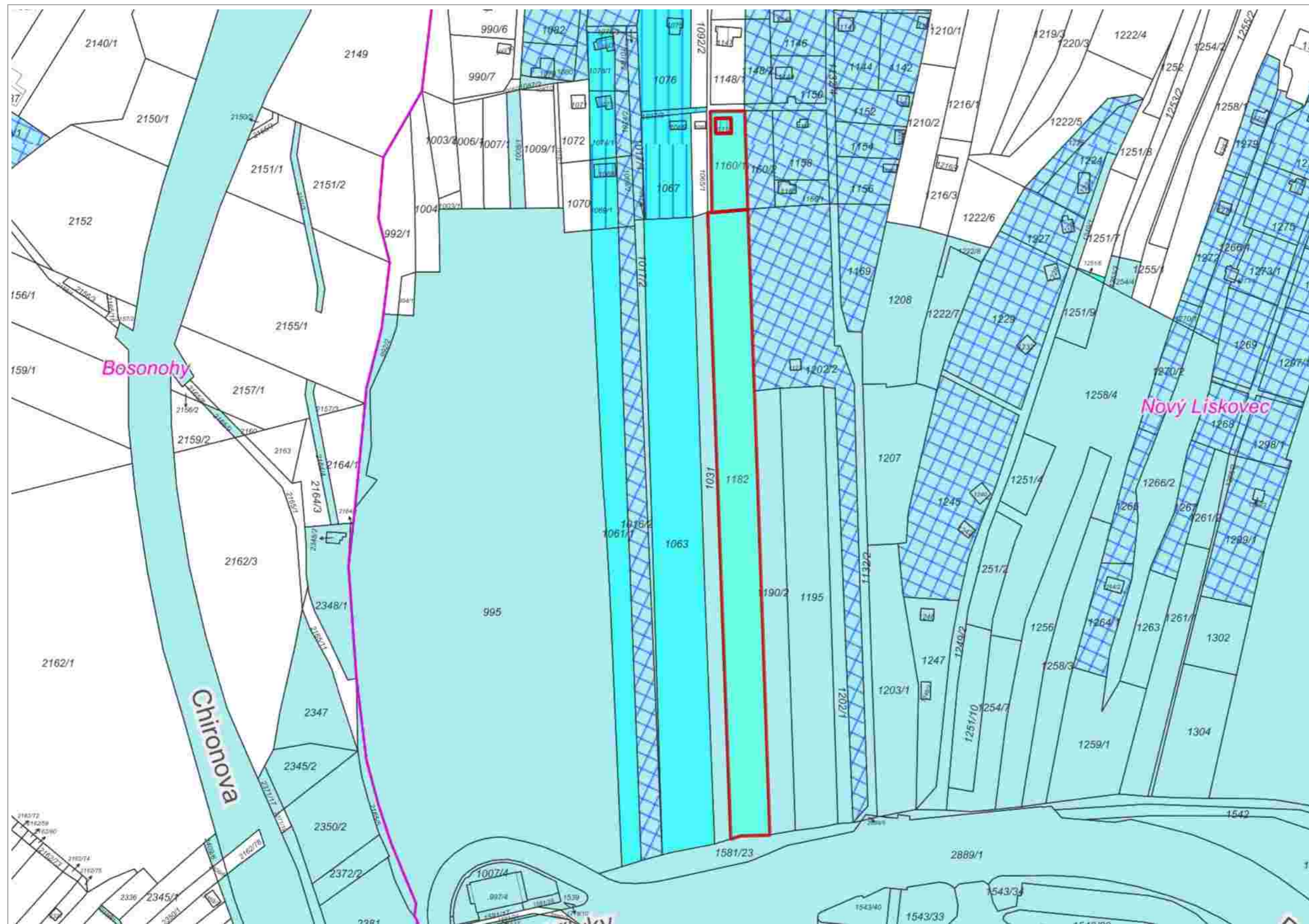


0 50 m 100 m

1 : 1 887

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



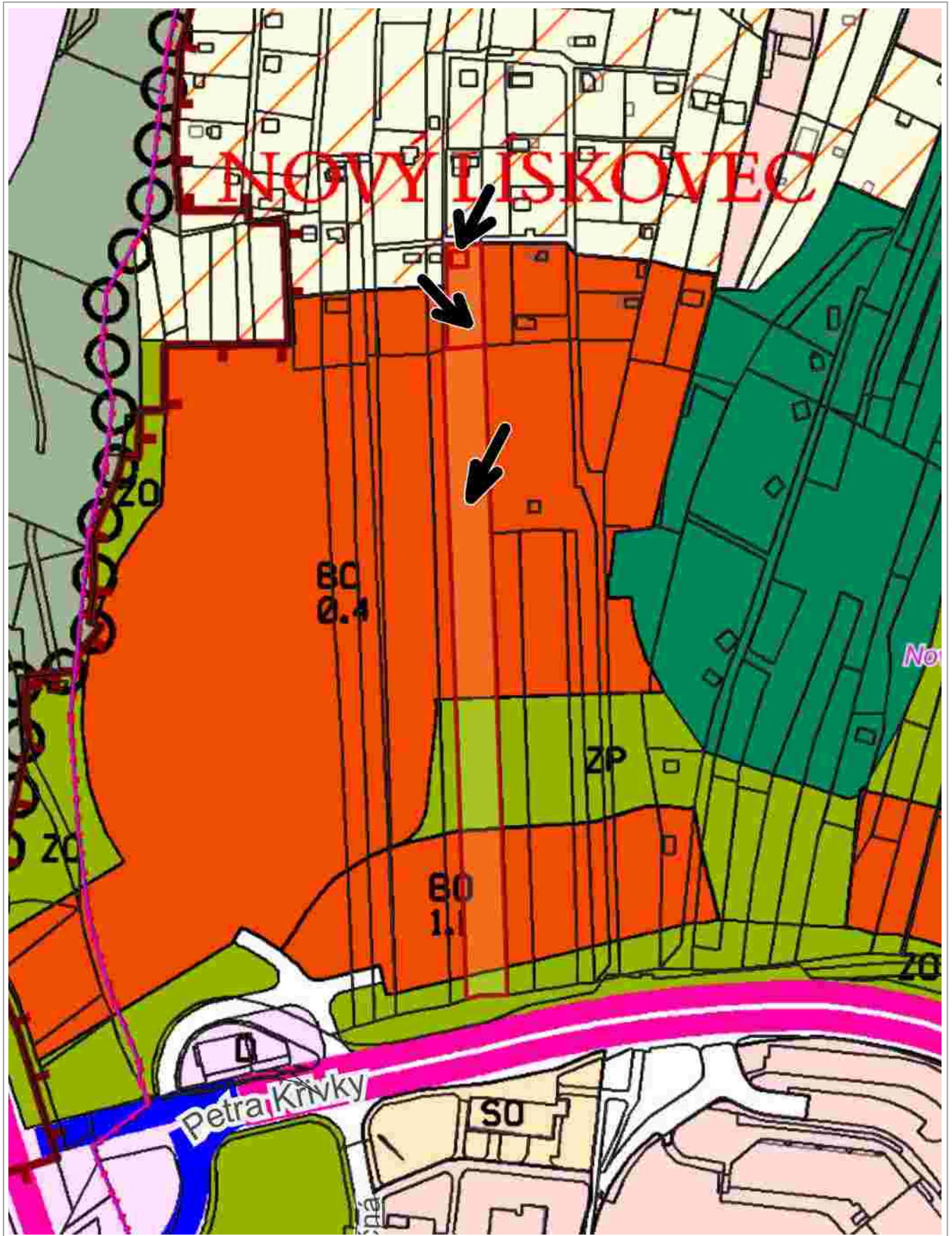


- KATASTRY**
- Katastry
- KATASTRÁLNÍ MAPA**
- Az Popisy parcel
  - Definiční bod parcel
  - Vnitřní parcelní kresba
  - Parcelní kresba
- VŠECHNY KATEGORIE**
- Svěření části pozemku - kat. I.
  - Svěření celého pozemku - kat. I.
  - Svěření části pozemku - kat. II.
  - Svěření celého pozemku - kat. II.
  - Svěření části pozemku - kat. III.
  - Svěření celého pozemku - kat. III.
- PARCELY SMB**
- Parcely SMB

0 25 m 50 m

1 : 1 460

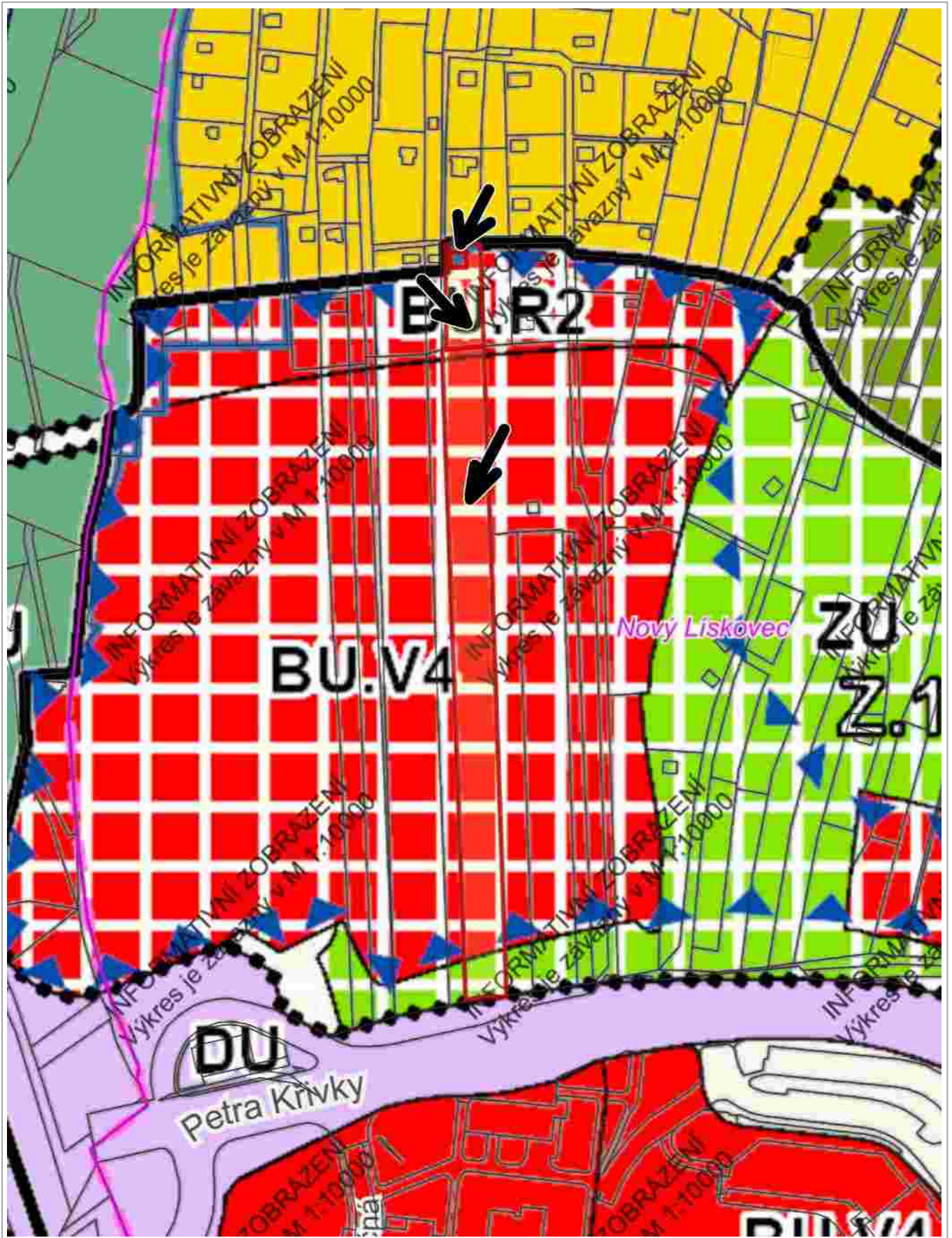
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 50 m 100 m

1 : 1 887

ÚPmB úplné znění k 03.04.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 50 m 100 m

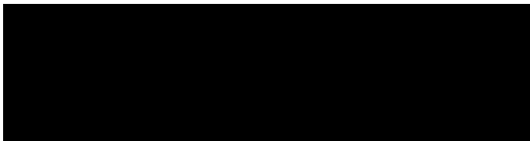
1 : 1 887

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Statutární město Brno  
IČO: 449 92 785  
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. ú. 111 246 222/0800

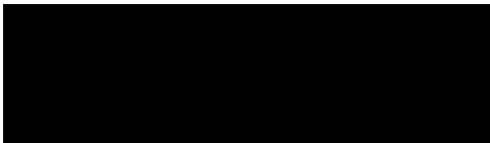
(dále jen „kupující“)

a



(dále jen „první prodávající“)

a



(dále jen „druhý prodávající“)

(první prodávající a druhý prodávající dále jako „prodávající“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

I.

1. První prodávající je podílovým spoluvlastníkem id. 1/2 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace (LV č. 1111), v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 5225 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Druhý prodávající je podílovým spoluvlastníkem id. 1/4 pozemku p. č. 1159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 32 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č. e. 89, rodinná rekreace (LV č. 1111), v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 5225 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

## II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupujícího své spoluvlastnické podíly na pozemku blíže specifikovaném v čl. I. této smlouvy (dále jen „předmět koupě“), se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a zavazují se, že předmět koupě kupujícímu předají. Kupující předmět koupě za dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.
2. Kupující předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

## III.

1. Kupní cena za předmět koupě činí částku ve výši 123.720,- Kč (slovy: sto dvacet tři tisíc sedm set dvacet korun českých).
2. První prodávající obdrží částku ve výši 82.480,- Kč (slovy: osmdesát dva tisíc čtyři sta osmdesát korun českých) na bankovní účet prvního prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy a druhý prodávající obdrží částku ve výši 41.240,- Kč (slovy: čtyřicet jedna tisíc dvě stě čtyřicet korun českých) na bankovní účet druhého prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, do 30 kalendářních dnů poté, co kupující obdrží vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí z příslušného katastrálního úřadu, a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném k tomuto dni bude předmět koupě prost všech práv třetích osob. V části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví, v části „C“ listu vlastnictví a v části „D“ listu vlastnictví bude uvedeno bez zápisu.
3. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením kupní ceny jsou veškerá práva a závazky smluvních stran v souvislosti s předmětem koupě dle této smlouvy vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.

## IV.

1. Kupující bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, má vlastník stavby zákonné předkupní právo k pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku.  
Tato kupní smlouva je tedy v souladu s ustanovením § 2145 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. V případě, že bude splněna tato rozvazovací podmínka, platí, že okamžikem řádného uplatnění předkupního práva předkupníkem, právní následky jednání mezi prodávajícími a kupujícím na základě této smlouvy pominou a smlouva se tak ruší. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem na základě této smlouvy plnily.
2. Prodávající výslovně prohlašují, že jejich vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že nejsou omezeni v disponování s ním, a že na předmětu koupě neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, daňové nedoplatky a práva třetích osob.
3. Prodávající dále prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy není proti nim vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti nim podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
4. Prodávající se zavazují, že po podpisu této kupní smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě bude tento prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
5. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti

vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

#### V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě vkladem vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující.
4. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.
5. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv založených touto smlouvou nebo zamítne vklad takových práv do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnout součinnost.
6. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se prodávající, že s kupujícím uzavřou novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě za kupní cenu dle čl. III. této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

#### VI.

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu koupě.
2. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětu koupě.
3. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

#### VII.

1. Prodávající jsou seznámeni s tím, že kupující je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

## VIII.

1. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
2. Prodávající a kupující podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Prodávající obdrží po jednom vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení jsou podpisy prodávajících úředně ověřeny.
7. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů stranou kupující seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje kupující na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

## DOLOŽKA

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

Úplatné nabytí spoluvlastnických podílů na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z9/.... konaném dne .....2024.

V Brně dne .....

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

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

.....  


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

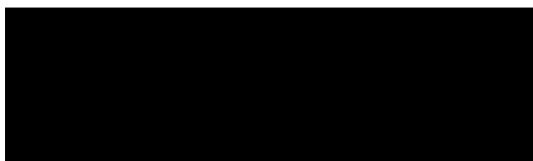
.....  




Statutární město Brno  
IČO: 449 92 785  
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. ú. 111 246 222/0800

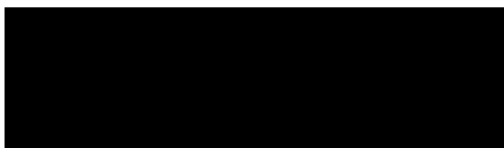
(dále jen „kupující“)

a



(dále jen „první prodávající“)

a



(dále jen „druhý prodávající“)

(první prodávající a druhý prodávající dále jako „prodávající“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

I.

1. První prodávající je vlastníkem id. 1/2 pozemků:
  - p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,oba v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 5225 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Druhý prodávající je vlastníkem id. 1/4 pozemků:
  - p. č. 1160/1, zahrada, o výměře 449 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 1182, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.435 m<sup>2</sup>,oba v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 5225 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

## II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupujícího své spoluvlastnické podíly na pozemcích blíže specifikovaných v čl. I. této smlouvy (dále jen „předmět koupě“), se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a zavazují se, že předmět koupě kupujícímu předají. Kupující předmět koupě za dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.
2. Kupující předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

## III.

1. Kupní cena za předmět koupě činí částku ve výši 15.016.515,- Kč (slovy: patnáct milionů šestnáct tisíc pět set patnáct korun českých).
2. První prodávající obdrží částku ve výši 10.011.010,- Kč (slovy: deset milionů jedenáct tisíc deset korun českých) na bankovní účet prvního prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy a druhý prodávající obdrží částku ve výši 5.005.505,- Kč (slovy: pět milionů pět tisíc pět set pět korun českých) na bankovní účet druhého prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, do 30 kalendářních dnů poté, co kupující obdrží vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí z příslušného katastrálního úřadu, a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném k tomuto dni bude předmět koupě prost všech práv třetích osob. V části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví, v části „C“ listu vlastnictví a v části „D“ listu vlastnictví bude uvedeno bez zápisu.
3. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením kupní ceny jsou veškerá práva a závazky smluvních stran v souvislosti s předmětem koupě dle této smlouvy vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.

## IV.

1. Prodávající výslovně prohlašují, že jejich vlastnická práva k předmětu koupě nejsou soudně či jinak právně napadena či zpochybněna, že nejsou omezeni v disponování s ním, a že na předmětu koupě neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, daňové nedoplatky a práva třetích osob.
2. Prodávající dále prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy není proti nim vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti nim podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
3. Prodávající se zavazují, že po podpisu této kupní smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě bude tento prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
4. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

## V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

2. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě vkladem vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující.
4. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.
5. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv založených touto smlouvou nebo zamítne vklad takových práv do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnout součinnost.
6. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se prodávající, že s kupujícím uzavřou novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě za kupní cenu dle čl. III. této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

#### VI.

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu koupě.
2. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětu koupě.
3. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

#### VII.

1. Prodávající jsou seznámeni s tím, že kupující je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.

#### VIII.

1. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost

ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.

2. Prodávající a kupující podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Prodávající obdrží po jednom vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení jsou podpisy prodávajících úředně ověřeny.
7. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů stranou kupující seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje kupující na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

#### DOLOŽKA

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

Úplatné nabytí spoluvlastnických podílů na pozemcích uvedených v čl. I. této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z9/.... konaném dne .....2024.

V Brně dne .....

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

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

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

 .....

## Rozpočtové opatření

v tis. Kč

Kapitálové výdaje - zvýšení								
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 19. 6. 2024	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
6300	3612	6130	41	2578	Bytová výstavba Kamenný vrch II – výkupy pozemků	0	15 141	15 141

Financování - zvýšení								
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 19.6.2024	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
1700		8115			Zapojení Fondu bytové výstavby	227 166	15 141	242 307