

Z9/23. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 28.1.2025

## 47. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

### Anotace

Předmětný pozemek je umístěn v ploše čistého bydlení, a to i dle navrhovaného ÚP. Zpeněžení (prodej) pozemků jako celku je navrhováno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle nového zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025. Na základě aktualizace ceny v místě a čase obvyklé bylo navržena pro účel veřejné dražby výše obvyklé ceny dle znaleckého posudku ze dne 15. 4. 2024, dle kterého byla stanovena cena obvyklá 16.840.000 Kč bez DPH (tj. JC cca 23.357 Kč/m<sup>2</sup>). K ceně bude připočteno 21 % DPH (3.536.400 Kč) a vyvolávací cena tak bude činit 20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH).

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, že:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH) (tj. 16.840.000 Kč + 21% DPH ve výši 3.536.400 Kč)
  - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
  - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
  - dražební jistota 2.037.640 Kč
  - minimální příhoz 50.000 Kč

### Stanoviska

RMB - R9/111 dne 11.12.2024 doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) formou veřejné elektronické dražby.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

20.1.2025 v 13:28

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

20.1.2025 v 13:10

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (Cenový návrh 11-2024.pdf)	12 - 12
Příloha (A4_Slatinska_majetková mapa (1) (1).pdf)	13 - 13
Příloha (svěřené pozemky MČ (1).pdf)	14 - 14
Příloha (ORTO Pozemek detail (1) (1) (1).pdf)	15 - 15
Příloha (orto (27) (1) (1) (1).pdf)	16 - 16
Příloha (ÚPmB nový - p. č. 47014 k.ú. Židenice.pdf)	17 - 17
Příloha (nženyřské sítě detail (1) (1) (1).pdf)	18 - 18
Informační dokument (Foto ulice.pdf)	19 - 19
Informační dokument (ZP pozemek Slatinská Židenice.pdf)	20 - 42

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby podle zákona o veřejných dražbách č. 250/2023 Sb., v platném znění.

K zajištění dražby je navrhována **Realitní společnost města Brna a.s.** (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno).

**Vyvolávací cena je na základě znaleckého posudku stanovena ve výši 20.376.400 Kč (vč. DPH).**

### Byly stanoveny podmínky, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši **20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH)** - (tj. 16.840.000 Kč dle ZP + 21% DPH ve výši 3.536.400 Kč)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **30 dnů** ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **2.037.640 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

### Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby.

**Cena obvyklá činí na základě Znaleckého posudku č. 0264441/2024 ze dne 15. 4. 2024 částku ve výši 16.840.000 Kč, tj. 23.357 Kč/m<sup>2</sup> /viz příloha/ bez DPH.**

Tato částka je ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, navýšena o **21 % DPH ve výši 3.536.400 Kč.**

Cena obvyklá je stanovena tímto ZP na základě aktualizace ceny pozemku ze dne 28. 11. 2024.

*/viz informativní příloha/.*

**RMB na své R9/111. schůzi konané dne 11. 12. 2024** doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) pozemku formou veřejné elektronické dražby za vyvolávací cenu **20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH).**

### Projednávání:

**RMB na její R9/101. schůzi konané dne 9. 10. 2024** byl předložen k projednání variantní materiál v dohodovacím režimu s tímto návrhem usnesení:

**- varianta A – souhlasit se záměrem zpeněžení** předmětného pozemku formou veřejné elektronické dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zák. č. 250/2023 Sb. účinného od 1. 1. 2025) zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude stanoveno na základě ocenění pozemku,

**- varianta B – souhlasit se záměrem prodeje** předmětného pozemku žadateli (tuto možnost nevyklučuje), a [REDAKCE]

**- varianta C – souhlasit se záměrem pronájmu** předmětného pozemku žadateli, a to na základě jeho žádosti, za účelem využívání jako [REDAKCE], kde dle jeho sdělení má zájem pěstovat zeleninu a užívat plody stávajících ovocných stromů.

**RMB hlasovala o variantě A**, čímž souhlasila se záměrem zpeněžení předmětného pozemku formou veřejné elektronické dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zák. č. 250/2023 Sb., účinného od 1. 1. 2025). Záměr byl zákonným způsobem zveřejněn.

*/viz níže Projednávání orgány města/*

**KM RMB (R9/KM/35 dne 26. 9. 2024)** hlasovala o předloženém návrhu ve variantě A.

V době projednávání záměru navrhované dispozice byl aktuální **Znalecký posudek č. 026441/2024** ze dne 15. 4. 2024, který stanovil cenu obvyklou ve výši **16.840.000 Kč bez DPH, tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>**. Uvedená cena obvyklá dle ZP nezahrnovala DPH.

*Vzhledem k umístění pozemku (v návrhové ploše bydlení) by byla cena obvyklá navýšena o DPH.*

Pozn.:

*Dle usnesení ze **43. zasedání RMČ** konaného dne 12. 8. 2024:*

- 1. RMČ Brno-Židenice nesouhlasila s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli,*
- 2. RMČ Brno-Židenice trvala na svěřeni pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice do hospodaření MČ Brno-Židenice (R9/43/2024.09).*

*Dle **předchozího** usnesení z **29. zasedání RMČ** konaného dne 18. 12. 2023:*

- 1. RMČ Brno-Židenice souhlasila s pronájem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice při ul. Slatinská,*
- 2. RMČ Brno-Židenice a požadovala svěřeni předmětného pozemku do hospodaření MČ Brno - Židenice (R9/29/2023.15).*

**Předmět dražby:**

Jedná se o lukrativní pozemek nacházející se v zástavbě rodinných domů s přístupem možným přímo z komunikací v klidné části města.

Dle **nového ÚPMB** je předmětný pozemek součástí **stabilizované plochy bydlení všeobecné, struktura zástavby volná, hladina zástavby 6-16 m (BU.V3)**.

Pozn.:

*Dle **předchozího ÚPMB** byl pozemek p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha čistého bydlení (BC)** s mírou stavebního využití určenou hodnotou indexu podlažní plochy s hodnotou **IPP=0,5**.*

Předmětný pozemek je [REDAKCE] který si [REDAKCE] tohoto pozemku, a [REDAKCE] oba k. ú. Židenice, [REDAKCE]. Do konce září 2023 byl předmětný pozemek SMB propachtován [REDAKCE]. V ortomapě je [REDAKCE] uložených v KN). [REDAKCE]

**Bezesmluvní užívání pozemku** [REDAKCE] Předchozí smluvní vztah s [REDAKCE] skončil 28. 9. 2023. Poté ihned žadatel podal návrh na dispozici s majetkem města Brna a dne 17.10. 2023 jej obdržel OÚPR MMB a MČ. Na MO MMB byl zaevidován až 17. 1. 2024. Pokud by šlo o BO, tak jen za období od 29. 9. 2023 do dne udělení příklepu ve schválené dražbě. Výše bezdůvodného obohacení by činila **35 Kč/m<sup>2</sup>/za danou dobu.**

Pozn.:

*Zpeněžení (prodej) představuje formu veřejné elektronické dražby podle nového zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. Zákon je platný a účinný od 1. 1. 2025. Předchozí účinný zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, byl zrušen dnem 31. 12. 2024.*

*Před účinností nového zákona o veřejných dražbách byla s **Realitní společností města Brna a.s.** uzavřena **Dohoda o ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9. 12. 2021 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 2. 2024 (RS schválena RMB - R8/187 dne 8. 12. 2021), jehož součástí byla příloha vzoru „Smlouvy o provedení dražby“.** Zároveň byla uzavřena **nová Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177 ze dne 10. 12. 2024 s přílohou vzoru Smlouvy o provedení veřejné dražby** (vše schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024).*

*Odměna dražebníka byla stanovena stejná (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) jako u předchozí Rámcové smlouvy o provádění dražeb ve znění Dodatku č. 1, která byla uzavřena mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. /COMS/ dne 9. 12. 2021.*

Společnost COMS následně změnila obchodní firmu na **Realitní společnost města Brna a.s. (IČO: 07379161)**, která byla **zapsána v OR dne 22. 5. 2024**. Sídlo společnosti zůstalo beze změny (upravoval dodatek).

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v Radě města Brna. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle nového dražebního zákona.

### **Vlastnictví pozemku:**

Statutární město Brno je dle LV č. 10001 pro k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, výhradním vlastníkem pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> (ZPF).

Dle LV není vlastnické právo omezeno.

Na předmětném pozemku se dle **technické mapy města Brna** ani dle vyjádření správců inženýrských sítí nenachází žádné inženýrské sítě. V těsné blízkosti je jen elektrická přípojka vedoucí na [REDAKCE] pozemek p. č. [REDAKCE] v k. ú. Židenice.

Předmětný pozemek je ve správě **Odboru správy majetku MMB**.

Předmětný pozemek v k. ú., Židenice je ve vlastnictví SMB dle Smlouvy o převodu vlastnictví č. 6006-5-010 (zák. č. 95/1999 Sb.) ze dne 28. 6. 2006 (bezúplatný převod); právní účinky vkladu 4. 7. 2006.

Ve smlouvě je stanovena podmínka využití pouze pro veřejně prospěšnou stavbu, bydlení nebo zeleň. Novelou zákona již byla tato omezení zrušena k 1. 1. 2024.

V minulosti byla oprávněnými osobami podána žaloba o určení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu pozemku dle § 11 odst. 2 zák. č. 229/1991 Sb.

### **Předchozí nájemní vztah:**

Předchozí vlastník **Pozemkový fond ČR** uzavřel s [REDAKCE] **Nájemní smlouvou č. 73N05/73** ze dne 1. 11. 2005 s právními účinky od 1. 11. 2005, a to na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní dobou.

Po převodu vlastnictví na SMB byla tato smlouva ukončena ke dni 31. 5. 2020 na základě smlouvy obsahující **Dohodu o ukončení Nájemní smlouvy č. 6006-2-054 a Pachtovní smlouvy č. 6320172580** ze dne 25. 5. 2020. Nová smlouva byla uzavřena s účinností od 1. 6. 2020 na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní dobou s ohledem na pachtovní rok.

Dne 27. 6. 2023 byla na MO MMB doručena **Výpověď** této smlouvy ve smyslu § 2348 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to z důvodu [REDAKCE]

[REDAKCE] Pacht pozemku zanikl uplynutím výpovědní doby dne **28. 9. 2023** ([REDAKCE] [REDAKCE] sjednaná výpovědní doba nevztahuje).

### **Popis předmětu dispozice:**

Předmětný pozemek SMB se nachází při jednosměrné ul. Slatinská v lokalitě bytové a rodinné zástavby. Je pravidelného podélného tvaru situovaný ve směru jihozápad-severovýchod. V KN je zapsán jako orná půda, ale fakticky je využíván jako zahrada s mladými ovocnými stromy. Při jihovýchodní hranici se nachází okrasné keře a stromy. Pozemek je rovinatý. Z větší části je zatrávněn. Místy jsou menší záhony. Od uliční části je oddělen starým dřevěným plotem, který je místy poškozen a nerovný. Bezprostředně za plotem je podélné parkovací stání. Přístup je teoreticky možné zřídít.

Dle sdělení žadatele je na zahradu možný přístup branou z ul. Slatinská situovanou na pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. Židenice [REDAKCE] přes pozemek třetí osoby [REDAKCE]. Plocha za branou je zpevněná. Od tohoto pozemku je předmětný pozemek podélně oddělen železným tyčkovým plotem, kde je dle sdělení přístup brankou. Z protější strany není žádné oplocení a pozemek tak tvoří s ostatními pozemky 3. osob jednu velkou zahradu s přístupem z ul. Slatinské branou na pozemku p. č. [REDAKCE] v k.ú. Židenice (zřejmě z ortomapy). Zřejmě tak byl přístupný pro bývalého uživatele zahrady. [REDAKCE] pozemek p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] podél delší strany předmětného pozemku SMB je ve vlastnictví třetí fyzické osoby (na LV je omezení – služebnost užívacího práva). Následující pozemek p.č. [REDAKCE] v k. ú. Židenice je ve vlastnictví další třetí osoby [REDAKCE]. Vedle tohoto pozemku a úzkého pozemku p. č. [REDAKCE] k. ú. Židenice ve vlastnictví [REDAKCE] se nachází [REDAKCE] v k. ú. Židenice [REDAKCE].

### Žadatel o dispozici:

[REDAKCE] si požádal o pronájem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice za účelem pronájmu - využití jako sad s ovocnými stromy, shodně se současným využitím, tj. pokračování stávajícího stavu - pěstování ovoce (stávající ovocné stromy), zeleniny, údržba trávníku.

E-mailem ze dne 11. 3. 2024 byl [REDAKCE] upozorněn s ohledem na využití pozemku dle územního plánu na možnost prodeje pozemku p. č. 4701/4 k. ú. Židenice formou nabídkového řízení. Žadatel telefonicky sdělil, že **v případě prodeje, by chtěli být s touto skutečností seznámeni, případně, by o prodej měli zájem.**

[REDAKCE]

[REDAKCE]

Dle ortomapy předmětný pozemek [REDAKCE] živané jako zahrada [REDAKCE]. Předmětný pozemek je oplocen jen ze dvou stran. Z delší neoplocené strany dle ortomapy zase tvoří pozemek SMB funkční celek se sousedními přilehlými pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] který měl pozemek SMB propachtovaný (při ukončení sdělil, že nemá komu pacht předat). /viz přiložené mapky/

[REDAKCE]

Telefonicky bylo sděleno, že pozemek [REDAKCE] neměl oprávnění k výsadbě, pachtovní smlouva skončila [REDAKCE].

### Ocenění:

a) Cenový návrh - viz příloha

S ohledem na skutečnost, že od vypracování níže uvedeného ZP uplynula doba méně jak 1 rok, je navrhováno **pro účel veřejné dražby výše obvyklé ceny dle znaleckého posudku**, a to ve výši cca **23.357 Kč/m<sup>2</sup>**.

Cena obvyklá dle ZP.....**16.840.000 Kč**, tj. **23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>**.

Podle platného zákona o DPH bude k ceně obvyklé **připočteno DPH 21 %** (tj. cena obvyklá dle ZP 16.840.000 Kč + 21 % DPH ve výši 3.536.400 Kč = **celkem 20.376.400 Kč, vč. DPH 21 %**).

**Vyvolávací cena bude uvedena včetně DPH.**



b) Znalecký posudek - za účelem přípravy majetkové dispozice byl dne 15. 4. 2024 vyhotoven společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, **Znalecký posudek č. 026441/2024, o ceně pozemku p. č. 4701/4, zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.**

Cena obvyklá ..... **16.840.000 Kč,**  
Jednotková cena..... 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>.  
Uvedená cena dle ZP **nezahrnuje DPH.**

### **Závěr:**

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, účinného od 1. 1. 2025, s tím, že vyvolávací cena obvyklá je stanovena na základě Znaleckého posudku č. 026441/2024. Dle ZP činí cena obvyklá 16.840.000 Kč bez DPH. K ceně je připočteno DPH 21 %.

**Je navrhováno, aby Zastupitelstvo města Brna schválilo zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice, formou veřejné elektronické dražby prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s.**

#### **Jsou stanoveny podmínky, zejména:**

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši **20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH)** - (tj. 16.840.000 Kč + 21% DPH ve výši 3.536.400 Kč)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **30 dnů** ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **2.037.640 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

#### **Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:**

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby

Dle nového zákona o dražbách se uzavírá příklepem licitátora kupní smlouva. Podkladem pro zápis do KN je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem obsahující prohlášení, že byla uhrazena cena dosažená vydražením (vč. splnění případných podmínek).

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy k rámcové smlouvě (smlouva o provedení veřejné dražby) ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. Realitní společnosti města Brna a.s.

### **Projednávání v orgánech města:**

**KM RMB na svém R9/KM/35. zasedání konaném dne 26. 9. 2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A, která zní:**

#### **Rada města Brna**

1. **bere na vědomí** - usnesení ze 43. zasedání Rady městské části Brno-Židenice konané dne 12. 8. 2024

(R9/43/2024.09), dle kterého

1. Rada městské části Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli

2. Rada městské části Brno-Židenice trvá na svěřeni pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, do hospodaření městské části Brno Židenice



- Znalecký posudek č. 026441/2024 ze dne 15. 4. 2024 , dle kterého byla stanovena cena obvyklá ve výši 16.840.000 Kč bez DPH (tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>) a skutečnost, že dle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude cena obvyklá navýšena o DPH 21 % - nejnižší podání, nebo kupní cena, pak budou stanoveny včetně DPH

## Varianta A

**2.souhlasí** se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zákona č. 250/2023 Sb. účinného od 1. 1. 2025) zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude stanoveno na základě ocenění pozemku

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

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

## RMB na své R9/101. schůzi konané dne 9. 10. 2024

*Bylo hlasováno o variantě A.*

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- usnesení ze 43. zasedání Rady městské části Brno-Židenice konané dne 12. 8. 2024 (R9/43/2024.09), dle kterého

1. Rada městské části Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadatelí
2. Rada městské části Brno-Židenice trvá na svěření pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, do hospodaření městské části Brno-Židenice

- Znalecký posudek č. 026441/2024 ze dne 15. 4. 2024, dle kterého byla stanovena cena obvyklá ve výši 16.840.000 Kč bez DPH

(tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>) a skutečnost, že dle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude cena obvyklá navýšena o DPH 21 % - nejnižší podání, nebo kupní cena, pak budou stanoveny včetně DPH

2. souhlasí

se záměrem zpeněžení pozemku

p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zákona č. 250/2023 Sb. účinného od 1. 1. 2025) zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude stanoveno na základě ocenění pozemku

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr byl **zveřejněn** zákonem stanoveným způsobem od 16. 10. 2024 do 31. 10. 2024.

**KM RMB** - z časového důvodu nebyl návrh zpeněžení (prodeje) předložen KM RMB.

### **RMB na své R9/111. schůzi konané dne 11. 12. 2024**

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

byl dne 15. 4. 2024 vypracován Znalecký posudek č. 026441/2024, dle kterého byla stanovena cena obvyklá ve výši 16.840.000 Kč bez DPH (tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>) a že dle aktualizace výše ceny obvyklé ze dne 28. 11. 2024 s ohledem na krátký časový úsek se cena obvyklá nezměnila a že v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude připočteno 21 % DPH, které činí 3.536.400 Kč

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna  
schválit

zpeněžení (prodej) pozemku

p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH)

(tj. 16.840.000 Kč + 21% DPH ve výši 3.536.400 Kč)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 2.037.640 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

### **Vyjádření dotčených orgánů:**

**MČ Brno-Židenice** - sdělila dne 28. 8. 2024,

že dle usnesení ze **43. zasedání RMČ** konaného dne 12. 8. 2024

1. RMČ Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli,

2. RMČ Brno-Židenice trvá na svěřeni pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice do hospodaření MČ Brno-Židenice (R9/43/2024.09).

**MČ Brno-Židenice** - sdělila dne 16. 1. 2024,

že RMČ Brno-Židenice souhlasí s pronájem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice při ul. Slatinská a požaduje svěřeni předmětného pozemku do hospodaření MČ Brno-Židenice (R9/29/2023.15).

**OSM MMB** - sdělila dne 16. 2. 2024, MMB/0083943/2024:

Na předmětný pozemek není evidován nájemní vztah. K záměru pronájmu nemají výhrady.

**OŽP MMB** - sdělil dne 12. 4. 2024, zn. OŽP/0049724/2024:

Pozemek p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice je zaplacený (starý dřevěný plot), udržovaný s vysázenými ovocnými stromky. Jedná se o pozemek vklíněný mezi soukromé pozemky při ul. Slatinská. OŽP MMB nemá námitek k pronájmu pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice za účelem využití jako zahrady s ovocnými stromy.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** - sdělily dne 12. 2. 2024, zn. TSB/01784/2024:

S majetkovou dispozicí pronájmu pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice souhlasí, neboť pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** - sdělily dne 27. 2. 2024, zn. BVK/04450/2024:

S pronájmem pozemku p. č. 4701/4 k. ú. Židenice za účelem využití jako zahrady souhlasí, bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti BVK.

**EG.D, s.r.o. (dříve EG. D, a.s.)** - sdělil dne 29. 1. 2024, zn. B6941-26290159:

V zájmovém území pozemku p. č. 4701/4 k. ú. Židenice se nenachází zařízení ve vlastnictví společnosti.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

**Návrh kupní ceny pozemku p.č. 4701/4 v k.ú. Židenice, pro veřejnou dražbu na základě podkladu znaleckého posudku č. 0264441/2024 ze dne 15. 4. 2024**

Ocenění ke dni: 28. 11. 2024  
Umístění: Slatinská  
Dispozice: prodej formou veřejné dražby  
Dle KN: pozemek p.č. 4701/4 orná půda, 721 m<sup>2</sup>  
Dle ÚP: plocha čistého bydlení  
Dle skutečnosti: volný pozemek k zastavění

**Ocenění:**

Předmětný pozemek byl oceněn znaleckým posudkem č. 0264441/2024 ze dne 15. 4. 2024, ve kterém byla stanovena obvyklá cena ve výši 16 840 000 Kč (bez DPH), tj. 23 357 Kč/m<sup>2</sup>.

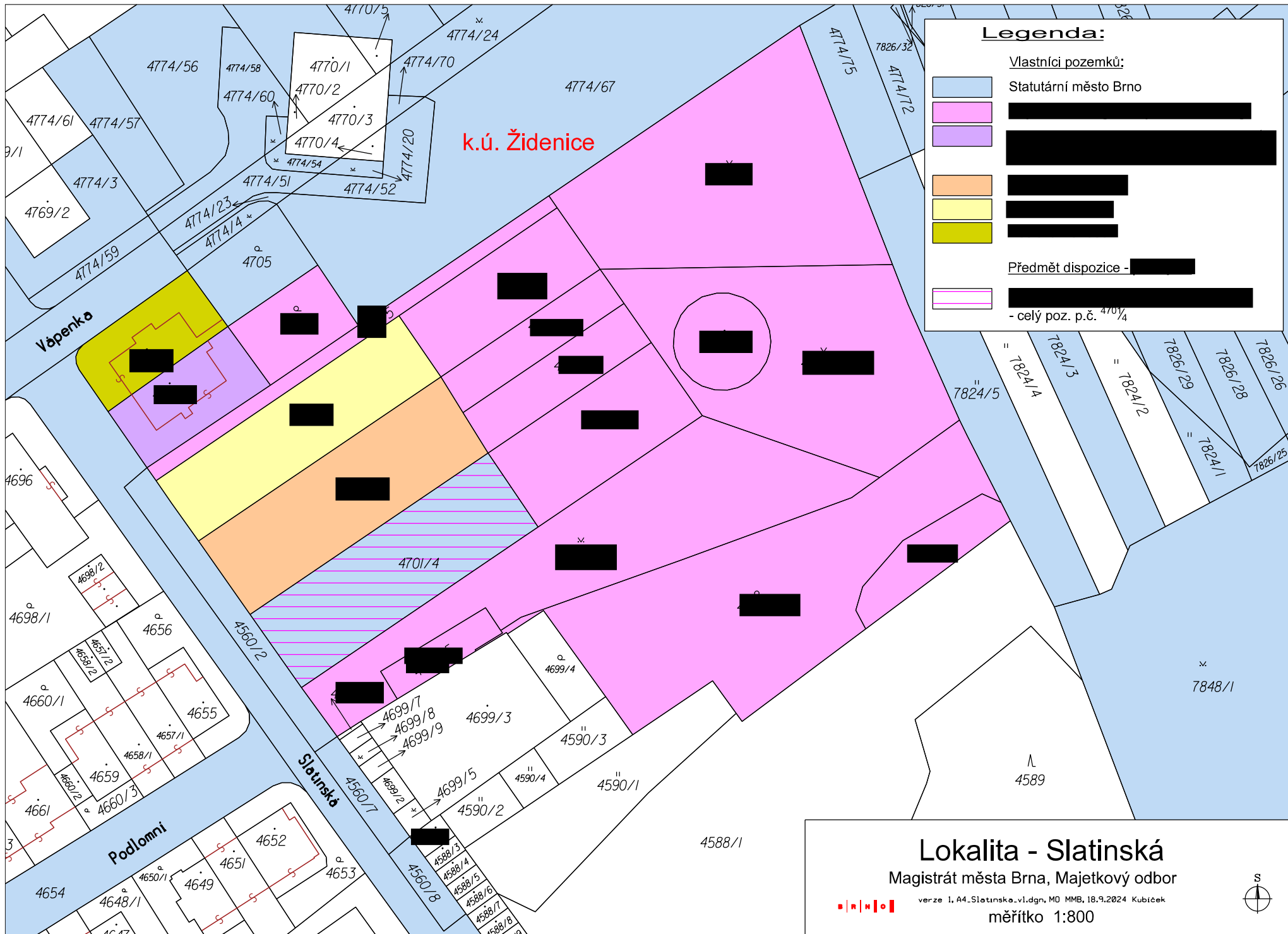
S ohledem na skutečnost, že od vypracování znaleckého posudku uplynula doba méně než 1 rok, navrhuje pro účel veřejné dražby výši obvyklé ceny dle znaleckého posudku, a to ve výši **23 357 Kč/m<sup>2</sup> (bez DPH)**.

V případě varianty přímého prodeje pozemku navrhuje objednat znalecký posudek.

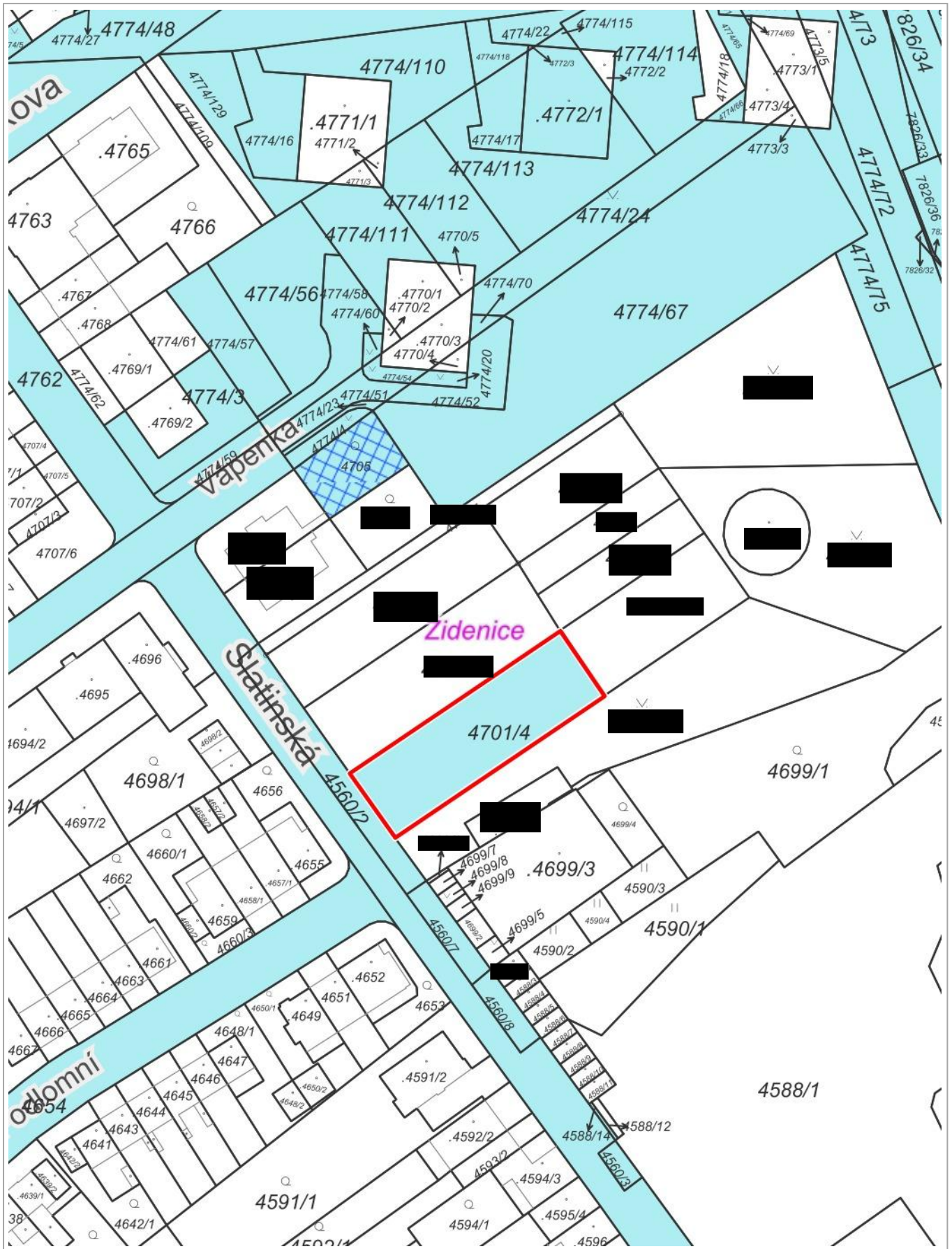
Zpracováno ORE

Ing. Denisa Fialová

Ing. Ivana Vidovičová  
vedoucí oddělení





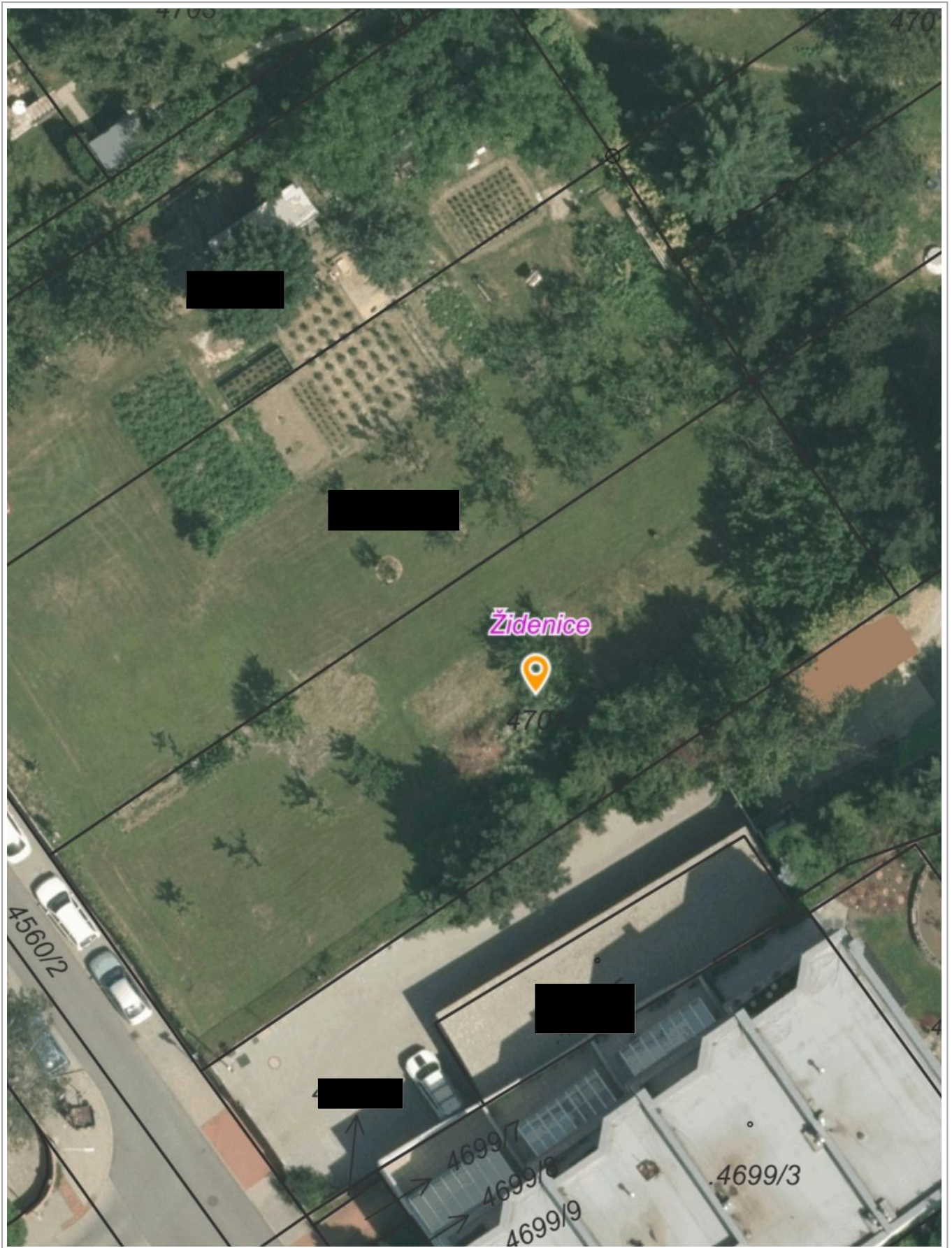


0 25 m 50 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





0 5 m 10 m

1 : 300

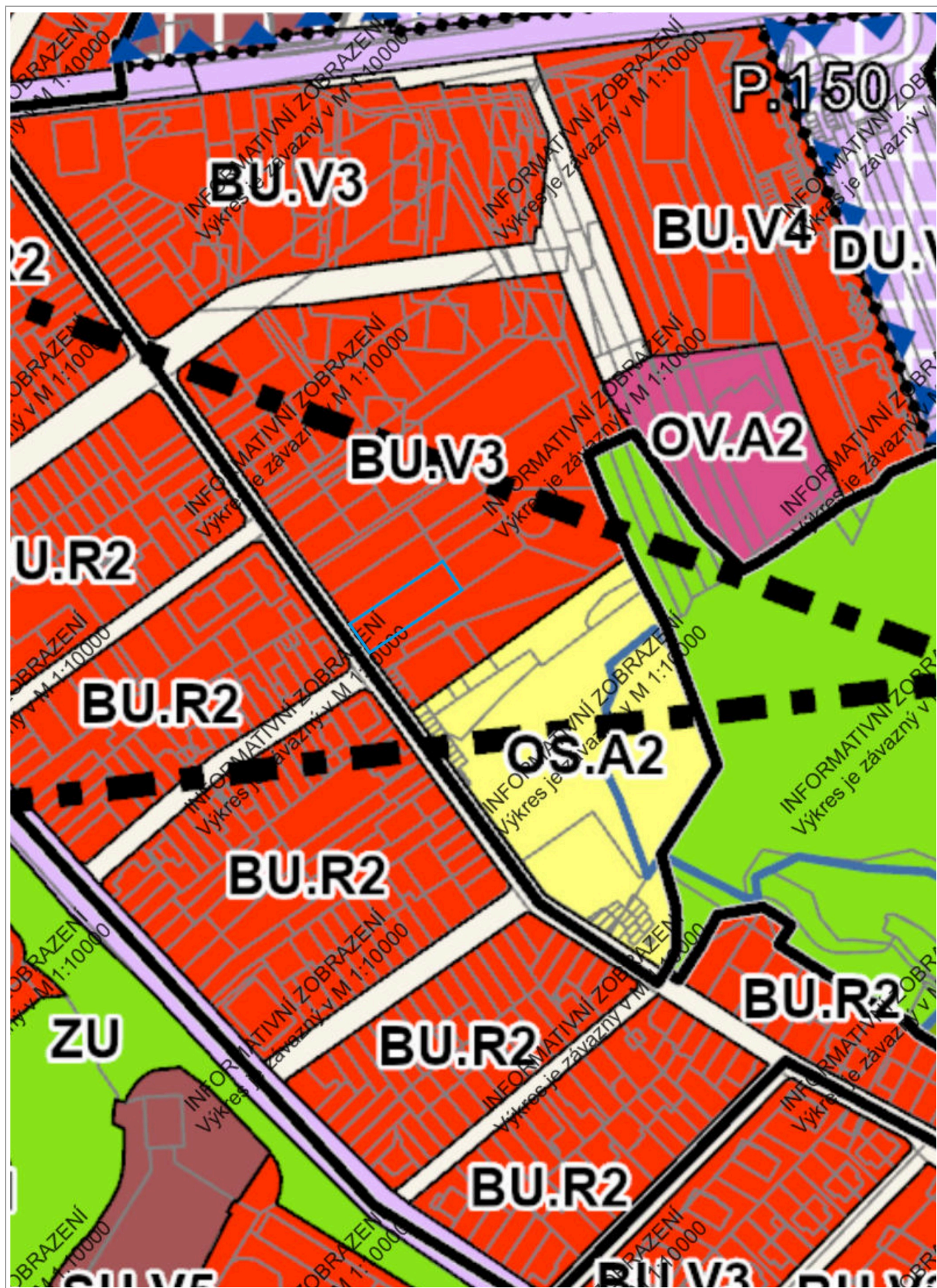
Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK







# ÚPmB nový - p. č. 4701/4 k.ú. Židenice







0 2.5 m 5 m

1 : 100

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK







# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 026441/2024

o ceně pozemku parc. č. 4701/4, zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.



<b>Objednatel posudku:</b>	Magistrát města Brna Majetkový odbor Malinovského náměstí 3 601 67 Brno IČO: 449 92 785
<b>Účel posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.
<b>Datum ocenění:</b>	26. března 2024, k datu místního šetření
<b>Posudek vypracoval:</b>	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
<b>Datum vyhotovení:</b>	15. dubna 2024

Počet stran: 23 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č.      z celkových 2

## Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ .....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY.....	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	4
<b>3. NÁLEZ.....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS.....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA .....	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI .....	5
<b>4. POSUDEK.....</b>	<b>6</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	7
4.2.1 Porovnávací databáze.....	7
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty .....	8
<b>5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>10</b>
5.1 KONTROLA POSTUPU .....	10
<b>6. ZÁVĚR.....</b>	<b>11</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 10001, K. Ú. ŽIDENICE .....</b>	<b>12</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....</b>	<b>13</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....</b>	<b>14</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA .....</b>	<b>15</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČESKÉ REPUBLIKY.....</b>	<b>16</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....</b>	<b>17</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ.....</b>	<b>18</b>

## 1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632400045 ze dne 14. března 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 26. března 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou, jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 4701/4, zapsaný na LV č. 10001 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

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

## 2. Výčet podkladů

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

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 ze dne 14. března 2024 pro k. ú. Židenice.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Židenice z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 26. března 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti objednatele – pozemek je přístupný z veřejné komunikace.

### 2.4 Ostatní

- Územní plán statutárního města Brna (platný i návrh) dostupný dne 12. dubna 2024 na adrese: <https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cup18&lbo=1&lyo=>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: [http://dppcr.cz/html\\_pub/](http://dppcr.cz/html_pub/)

### 2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

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

### 2.6 Výpočetní programy

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



## 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

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

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na LV č. 10001 pro k. ú. Židenice:

Nemovitosti:

- Pozemek parc. č. 4701/4 – orná půda, výměra 721 m<sup>2</sup>

Vlastník:

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

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

### 3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	396 101 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, všechny stupně
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Východně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci, přístup z komunikace ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Okolí pozemku:	Bytové a rodinné domy, obč. vybavenost
Parkovací možnosti:	Omezené na příjezdové komunikaci
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Přípojky na veškeré IS v komunikaci

### 3.4 Územní plán statutárního města Brna

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem statutárního města Brna definovány jako návrhové plochy čistého bydlení. Připravovaný územní plán v aktuálním návrhu pro společné jednání (2024) uvádí, že jde o stabilizované plochy bydlení. V okolí nemovitosti se nachází plochy bydlení, městské zeleně a zvláštní plochy pro rekreaci. Výřez z územních plánů viz příloha č. 4 tohoto posudku.

### **3.5 Záplavové území**

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

### **3.6 Popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek parc. č. 4701/4 se nachází v městské části Židenice východně od centra statutárního města Brna při ulici Slatinská. Pozemek se nachází v zástavbě bytových a rodinných domů a k datu místního šetření je nezastavěný. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako orná půda, přičemž skutečné využití pozemku je jako zahrada s ovocnými a okrasnými porosty. Na pozemku se k datu místního šetření nenachází žádné stavby, jsou zde mladé ovocné stromy, při jihovýchodní hranici okrasné porosty. Pozemek je zatravněný, rovinatý, od přístupové komunikace oddělen dřevěným plotem.

Přístup je bezproblémový, z veřejné zpevněné komunikace ve vlastnictví statutárního města Brna, konkrétně pozemků parc. č. 4560/2 a 4560/1.

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

#### Obvyklá cena

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

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

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

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

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

## **4.2 Ocenění cenovým porovnáním**

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

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

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

### **4.2.1 Porovnávací databáze**

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce, dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

#### 4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaný pozemek:		x	Slatinská, Židenice	Rovinatý, zastavitelný stavbou pro bydlení, stavebně nepřipravený	Objekt k bydlení až 5.NP (výška 16 m)	Návrhová plocha čistého bydlení	721	23 355
Vzorek č.	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Celkem [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	20 540	Realizace 02/2023	Vinařská, Masarykova čtvrť	Rovinatý, obdobná připravenost, vhodnější čtvercový tvar	Rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Stabilizovaná plocha všeobecného bydlení	1384	21 231
		1,03	0,90	0,90	1,10	0,95	1,18	<b>1,03</b>
2	18 519	Realizace 05/2023	Chochola, Komín	Mírně svažité, stavebně připravený	Rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Obdobný	1350	24 132
		1,01	1,05	0,95	1,10	1,00	1,17	<b>1,30</b>
3	15 800	Realizace 03/2022	Tyršovo návrší, Jundrov, zhoršený příjezd	Mírně svažité, horší připravenost	Rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Stabilizovaná plocha čistého bydlení	1037	24 533
		1,24	1,05	1,05	1,10	0,95	1,09	<b>1,55</b>
4	14 608	Realizace 06/2022	Komín, příjezd po polozpevněné komunikaci	Svažité, horší připravenost	Rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Obdobný	1047	23 727
		1,17	1,05	1,10	1,10	1,00	1,09	<b>1,62</b>
5	15 749	Realizace 05/2022	Muškatová, Jundrov	Mírně svažité, horší připravenost	Rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Obdobný	781	22 766
		1,17	1,05	1,05	1,10	1,00	1,02	<b>1,45</b>
6	15 987	Realizace 01/2022	Kociánka, Sadová	Mírně svažité, stavebně připravený	Rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Obdobný	868	21 544
		1,24	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	<b>1,35</b>

7	19 000	Realizace 05/2022	Kociánka, Sadová	Mírně svažité, stavebně připravený	Rezidenční nizkopodlažní, výšková úroveň 3-10m	Návrhová plocha pro veř. vybavenost - zdravotnictví	713	25 550
		1,17	1,00	0,95	1,10	1,10	1,00	<b>1,34</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 21 231 do 25 550 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 23 355 Kč/m<sup>2</sup>. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **16 838 955 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč]
<b>23 355</b>	<b>721</b>	<b>16 838 955</b>

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH, neboť prodeje probíhaly mezi fyzickými osobami, neplátcí DPH, ve dvou případech šlo o převod z majetku právnické osoby na fyzickou a naopak, a do porovnání bylo DPH odečteno.

## 5. Odůvodnění a rekapitulace

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

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	23 355 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	721 m <sup>2</sup>
Celková porovnávací hodnota pozemku	16 838 955 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>16 840 000 Kč</b>

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **16 840 000 Kč**. Uvedené ceny nezahrnují daň z přidané hodnoty (DPH).

### 5.1 Kontrola postupu

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



## 6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 4701/4, zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

**16 840 000 Kč bez DPH.**

Slovy: šestnáct milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

### Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 026441/2024 v evidenci znaleckých posudků.**

V Brně dne 15. dubna 2024

.....  
  
jednatel znalecké kanceláře

# Příloha č. 1 – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k. ú. Židenice

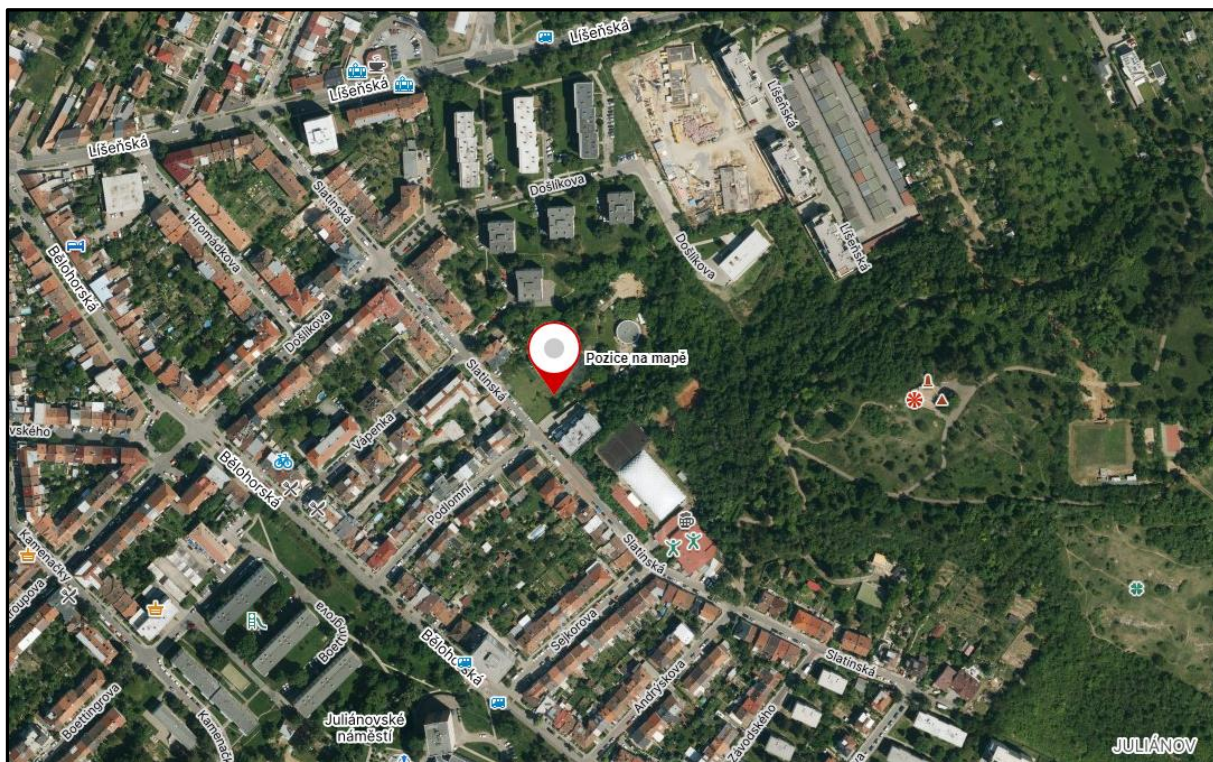
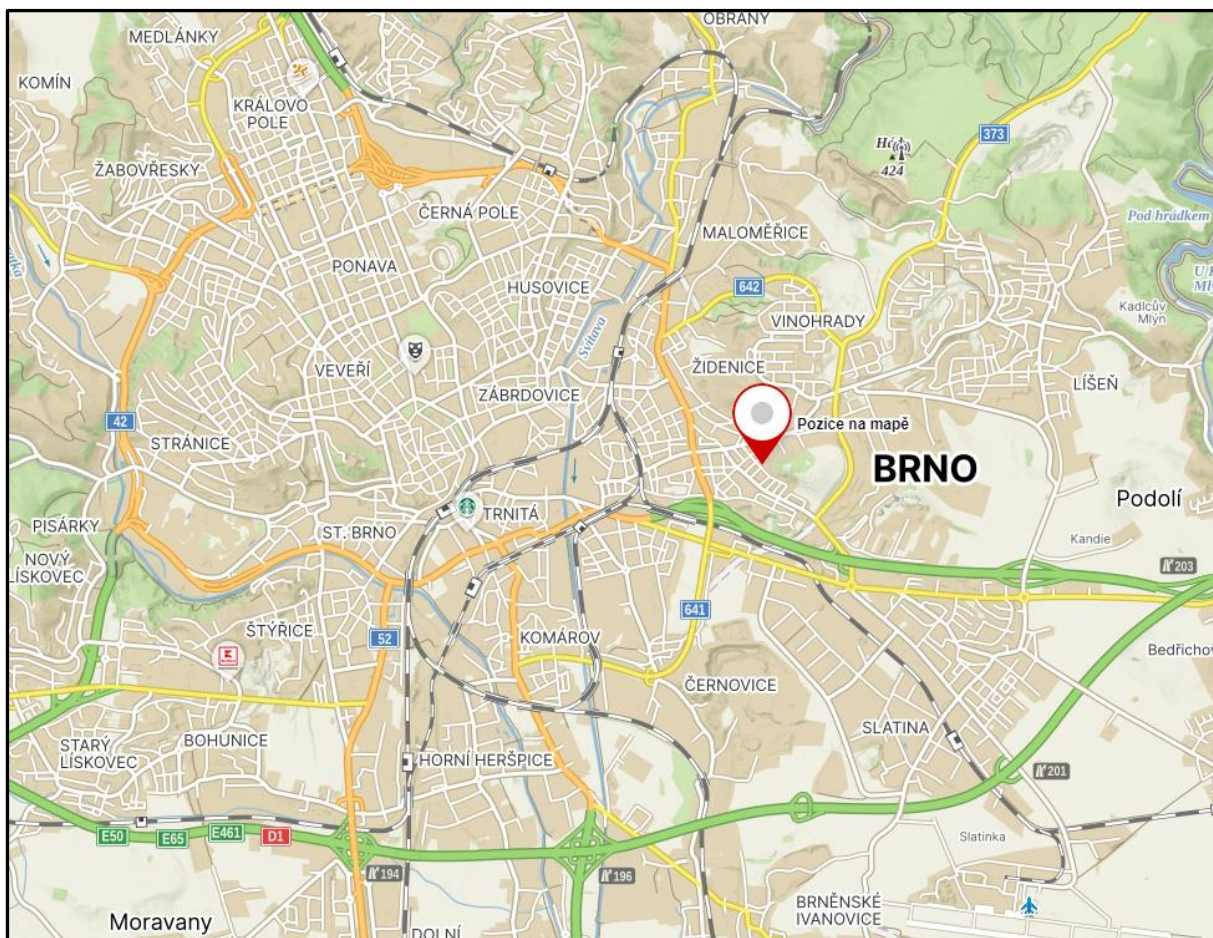
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2024 12:35:02		
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno		
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 611115 Židenice	List vlastnictví: 10001	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>	<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		44992785
<b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>		
<b>B Nemovitosti</b>		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
4701/4	721	orná půda
		Způsob využití
		zemědělský půdní fond
		Způsob ochrany
<b>B I Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu</b>		
<b>C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu</b>		
<b>D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu</b>		
<b>Plomby a upozornění - Bez zápisu</b>		
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>		
Listina		
o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 28.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2006.		
		V-9241/2006-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno		
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám</b>		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
4701/4	31010	721
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.		
Vyhотовil:	Vyhотовeno: 14.03.2024 12:54:48	
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		
Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <a href="https://www.cuzk.cz/">https://www.cuzk.cz/</a> .		
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		

## Priloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy





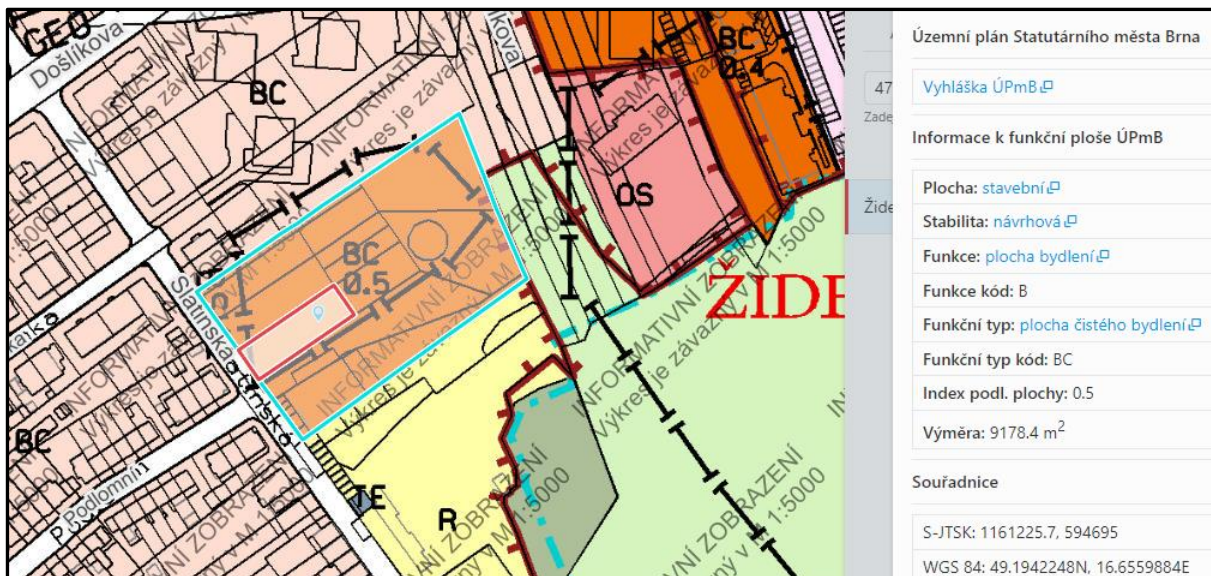
### Příloha č. 3 – Mapa oblasti





## Příloha č. 4 – Výřezy z územního plánu statutárního města Brna

Aktuálně platný územní plán



Připravovaný územní plán města Brna – Návrh pro společné jednání (2024)



## Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu České republiky





## Příloha č. 6 – Fotodokumentace



## Příloha č. 7 – Vzorčky pro cenové porovnání

### Vzorek č. 1

Číslo řízení: [REDACTED]

Datum podání: 30.01.2023      Datum zplnění: 22.02.2023      Počet nemovitostí: 1      Cena: 35 984 000 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

[Pisárky, Brno, okres Brno-město](#)

[REDACTED]

Jednotková cena 26 000 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH

Stav

plochy stabilizované

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

SU

Název RZV

Smíšené obytné všeobecné

Struktura zástavby

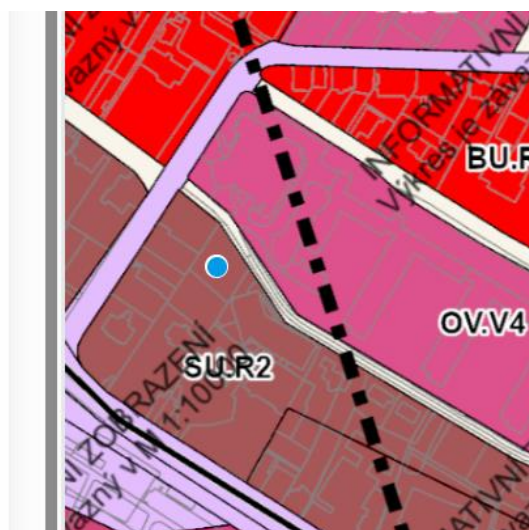
rezidenční nízkopodlažní

Výšková úroveň zástavby

3-10 m




Specifikace způsobu využití

–



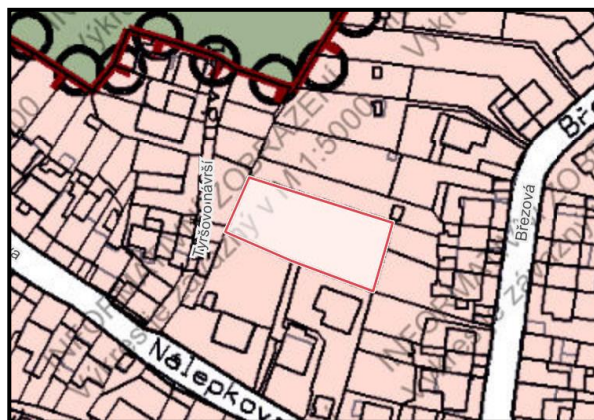


## Vzorek č. 2

<b>Lokalita</b>	<b>Brno, Komín, ulice Chochola</b>						
<b>Popis lokality</b>	Při ulici Chochola, v okolí zástavby moderních rodinných domů, lukrativní lokalita.						
<b>Základní popis</b>	Mírně sklonité pozemky, obdélníkový tvar, na pozemcích se nenachází žádné stavby. Příjezdová komunikace v přidatném spoluvlastnictví.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda, zahrada	Územní plán	Plochy čistého bydlení BC				
<b>Stupeň dokument.</b>	Není	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Komplet						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>25 000 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 350</b>	Datum prodeje	<b>05/2023</b>	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>18 519</b>				
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC číslo řízení	Cenový údaj z KN	
							

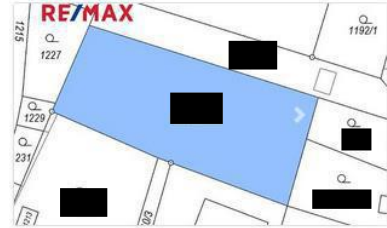
## Vzorek č. 3

Číslo řízení: [redacted]	Smlouva kupní		
Datum podání: 02.03.2022	Datum zplnění: 24.03.2022	Plocha pozemků: 1037 m <sup>2</sup>	Cena: 16 384 600 Kč
Pozemek: Jundrov, Brno, okres Brno-město. ▶ Letecký pohled ↕ Panorama ↕ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 1037 m <sup>2</sup>		Typ pozemku: zahrada	
č. 1211 Jundrov			



☆ Prodej, Pozemek, 1037 m<sup>2</sup>, Tyršovo návrší, Brno, okres Brno-město

Cena: **KS** 16 384 600 Kč / 15 800,00 Kč/m<sup>2</sup>



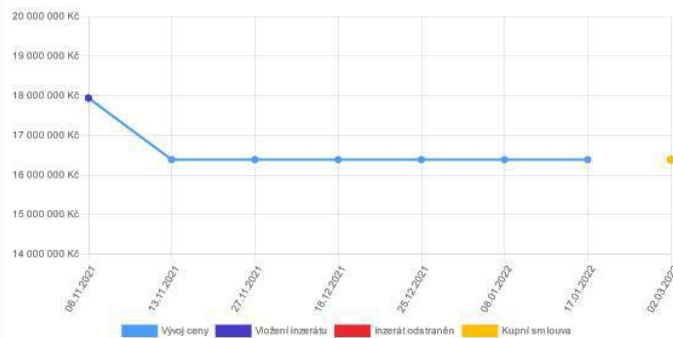
<b>Lokalita</b>	Tyršovo návrší, Brno, okres Brno-město
<b>Cena dle KS</b>	16 384 600 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.03.2022
<b>Číslo řízení</b>	[redacted]

<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize a právních služeb. V případě více zájemců o koupi bude prodáno nejvýhodnější nabídce.
<b>Plocha pozemku</b>	1037 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

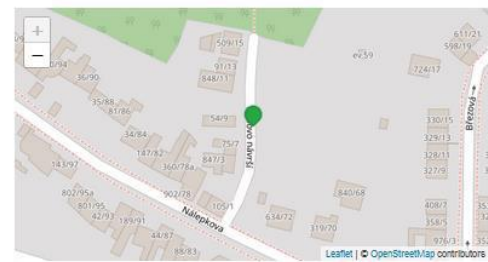
K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-4608/2022-702** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat**.

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízím stavební pozemek ke stavbě rodinného domu pro náročné v Jundrově na ulici Tyršovo návrší v Brně. Parametry pozemku: Pozemek parcelní číslo 1211 v katastrálním území Jundrov je rovinatý, obdélníkového tvaru (délky stran cca 48 m; 22,7 m; 50,7; 18,8 m) a celková plocha je 1 037 m<sup>2</sup>. Přístup na pozemek: Přístup na pozemek je v současnosti pěší přes soukromé pozemky majitele p.č. 1209, 1210/2 a 1210/3, nebo přes obecní pozemek p.č. 1227, 1229. Je však vydané stavební povolení na zbudování sjezdu právě přes obecní pozemek p.č. 1227 (viz. obrázek v galerii) Možnosti stavby: Dle platného Územního plánu je pozemek v ploše označení BC - Plochy čistého bydlení (viz. obrázek v galerii). Budoucí stavbu je možné napojit na veškeré inženýrské sítě vedoucí v komunikaci ulice Tyršovo návrší. Jiné: Klidná krásná čtvrť v Brně, a přitom jako na venkově. Umístění pozemku zajišťuje soukromí a odstínění od komunikace. V Jundrově je veškerá občanská vybavenost. Zaujal-li Vás tento pozemek, přijďte se podívat. Prohlídky budou po předchozí telefonické dohodě. Jestli řešíte prodej Vaší nemovitosti, bude mi ctí Vám pomoci a poradit.

#### Vývoj historie ceny



#### Poloha nemovitosti






## Vzorek č. 4

<b>Číslo řízení:</b> [redacted]	Smlouva kupní		
<b>Datum podání:</b> 23.05.2022	<b>Datum zplnění:</b> 17.06.2022	<b>Plocha pozemků:</b> 1047 m <sup>2</sup>	<b>Cena:</b> 15 294 120 Kč
<a href="#">Pozemek, Komín, Brno, okres Brno-město</a> <a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a> <a href="#">Katastr nemovitostí</a>			
<b>Plocha pozemku:</b> 1047 m <sup>2</sup>		<b>Typ pozemku:</b> zahrada	
č. 2586 Komín			





☆ Prodej, Pozemek, 1048 m<sup>2</sup>, Komin, Brno, okres Brno-město Cena: KS 15 294 120 Kč / 14 593,63 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita	Komin, Brno, okres Brno-město		Číslo řízení	[REDACTED]
Cena dle KS	15 294 120 Kč		Plocha pozemku	1048 m <sup>2</sup>
Právní účinky ke dni	23.05.2022		Druh pozemku	Stavební pozemek

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení [REDACTED] katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Ve výhradním zastoupení nabízíme stavební pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu v katastrálním území Brno-Komin. V ceně pozemku vybudování příjezdové komunikace a sítě. Parcela o celkové výměře 1047 m<sup>2</sup> se nachází v krásné klidné lokalitě Kozí hora s nádherným výhledem na Brno a Wilsonův les. Pozemek je mírně svažité, obdélníkového tvaru 13 x 88 m. Veškeré sítě – voda, elektřina, dešťová i splašková kanalizace, příjezdová komunikace, veřejné osvětlení budou zbudovány developerskou společností během ½ roku a náklady jsou zahrnuty v ceně pozemku. Vypracovaná dokumentace pro územní řízení, vydáno závazné stanovisko Magistrátu města Brna – odbor územního plánování a rozvoje a odboru dopravy. Na pozemku se nachází vzrostlé ovocné stromy, Městská část Komin je vyhledávanou lokalitou pro bydlení nejen z důvodu velmi dobré občanské vybavenosti, ale i blízkosti přírody. V okolí je pošta, obchody, hospody, restaurace, přehrada, dětská hřiště, sportovní hřiště a další možnosti a místa pro sportovní aktivity a relaxování. Je odsud výborná dostupnost do centra.

## Vzorek č. 5

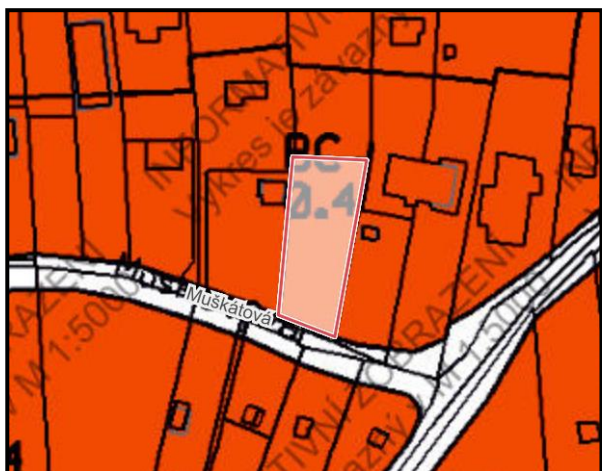
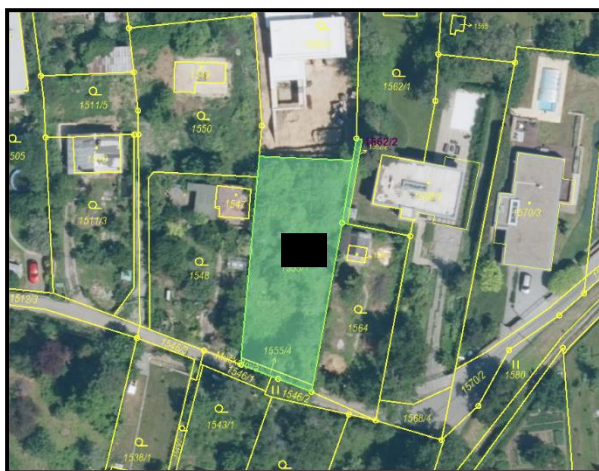
Číslo řízení: [REDACTED] Smlouva kupní

Datum podání: 06.05.2022 Datum zplacení: 31.05.2022 Plocha pozemků: 781 m<sup>2</sup> Cena: 12 300 000 Kč


Pozemek: [Jundrov, Brno, okres Brno-město](#) → [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 781 m<sup>2</sup> Typ pozemku: zahrada

č. 1555/1 Jundrov



☆ Prodej, Pozemek, 781 m<sup>2</sup>, Muškátová, Brno, okres Brno-město Cena: **KS** 12 300 000 Kč / 15 749,04 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Muškatová, Brno, okres Brno-město	<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrina	230V
Cena dle KS	12 300 000 Kč	<input checked="" type="checkbox"/>	Druh pozemku	Stavební pozemek
Právní účinky ke dni	06.05.2022		Kanalizace	Veřejná kanalizace
Číslo řízení	██████████		Plyn	Plynovod
Plocha pozemku	781 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voda	Vodovod

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení ██████████ katastru nemovitostí.

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 781m<sup>2</sup> v klidné části Brno Jundrov. Nedaleko pozemku se nachází veškerá občanská vybavenost. Zhruba 200m od pozemku se nachází Akademie Sting, dále pak základní škola Brno Jasanova. V dojezdové vzdálenosti 5 minut se dále nachází také mnoho volnočasových aktivit. Výhodou pozemku je, že se nachází v klidné koncové části Brno Jundrov v rodinné zástavbě. Nejsou zde žádné výrobní haly ani jiné objekty, které by narušovali svým hlukem klid v dané lokalitě. Stavební parcela je orientovaná od města směrem k lesům a zahrádkářské lokalitě.

### Vzorek č. 6

Číslo řízení ██████████ Smlouva kupní

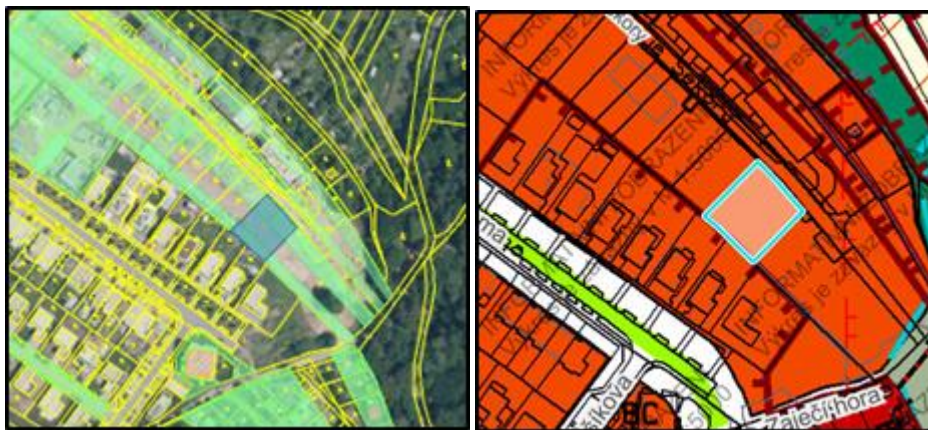
Datum podání: 12.08.2022 Datum zplnění: 06.09.2022 Plocha pozemků: 868 m<sup>2</sup> Cena: 17 564 920 Kč

[Pozemek, Sadová, Brno, okres Brno-město](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 868 m<sup>2</sup> Typ pozemku: zahrada

č. 159 Sadová

Jednotková cena: 20 236 Kč/m<sup>2</sup>



### PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

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

### Vzorek č. 7

Číslo řízení ██████████ Smlouva kupní

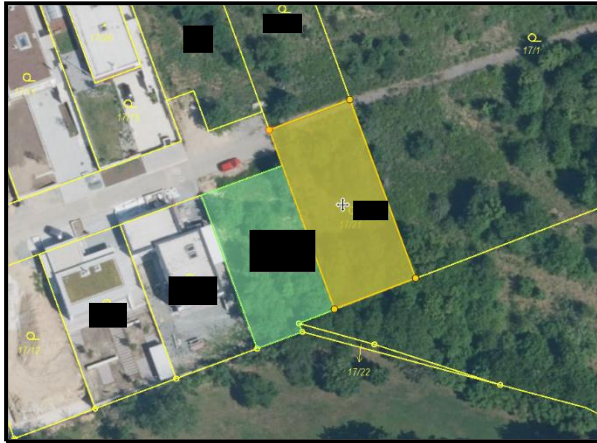
Datum podání: 30.03.2022 Datum zplnění: 02.05.2022 Plocha pozemků: 713 m<sup>2</sup> Cena: 13 547 000 Kč

[Pozemek, Sadová, Brno, okres Brno-město](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)




Plocha pozemku: 713 m<sup>2</sup> Typ pozemku: zahrada

č. 17/21 Sadová





☆ Prodej, Pozemek, 713 m<sup>2</sup>, Kociánka, Brno, okres Brno-město Cena: **KS** 13 547 000 Kč / 19 000,00 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita	Kociánka, Brno, okres Brno-město		Číslo řízení	V-6784/2022-702
Cena dle KS	13 547 000 Kč	✓	Plocha pozemku	713 m <sup>2</sup>
Právní účinky ke dni	30.03.2022		Druh pozemku	Zemědělský pozemek

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení [redacted] katastru nemovitostí.

Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek nacházející se v atraktivní lokalitě Brno – Královo Pole. Parcela je situována v rámci nové výstavby v lokalitě Brno – Královo Pole (Kociánka). Jedná se o koncovou a zároveň poslední stavební parcelu v rámci ulice pro výstavbu samostatně stojící luxusní vily s nádhernými výhledy na Brno. Pozemek nabízí soukromí a je situován na jižním svahu. Ulice, kde se parcela nachází, je v jednotném funkcionalistickém stylu s možností výstavby dvoupatrové vily. Výstavbu vily lze budoucí majitelé mohou realizovat dle vlastních návrhů. Nemovitost má sítě na hranici pozemku a to konkrétně přípojku vody, kanalizace, elektřiny a plynu. CP pozemku činí 713 m<sup>2</sup>. Rozměry činí 39,5 m X 18 m. Součástí prodeje bude i spoluvlastnický podíl na příjezdové komunikaci. Na vedlejších parcelách již nyní probíhají výstavby rodinných domů. Doporučujeme prohlídku této krásné parcely, více

### Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Stav
27.09.2021	0	Vývoj ceny
14.11.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
20.11.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
21.11.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
27.11.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
28.11.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
04.12.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
11.12.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
14.12.2021	~13 547 000	Vývoj ceny
14.01.2022	~13 547 000	Vývoj ceny
30.03.2022	~13 547 000	Kupní smlouva

### Poloha nemovitosti