

IX/14. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň  
konané dne 20.6.2024

**Název:**

**Kupní smlouva – pozemek Bednaříkova**

**Obsah:**

- důvodová zpráva
- výpis z KN, snímek z mapy,
- znalecký posudek na cenu pozemku
- návrh kupní smlouvy

**Návrh usnesení:**

<p><b>Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň</b> - schvaluje kupní smlouvu uzavíranou se společností PMF s.r.o., se sídlem Brno, Zvonařka 541/8, jejímž předmětem je koupě pozemku p.č. 8131/1, k.ú. Líšeň, za kupní cenu 10,580.000,- Kč; - pověřuje p. starostu podpisem smlouvy.</p>
--

**Stanoviska dotčených orgánů:**

Rada městské části projedná materiál na schůzi konané dne 12.6.2024 a její stanovisko bude sděleno ústně.

Garance správnosti, zákonnosti materiálu				
Podpisy dotčených odborů				
sociální	organizační	rozpočtu a financí Ing. Libor Stehlík	majetkoprávní	Stavební

Zpracovala: JUDr. Eva Vacková  
Odbor majetkoprávní

Předkládá: Mgr. Břetislav Štefan  
starosta městské části Brno-Líšeň

## **Důvodová zpráva :**

Předkládaný návrh kupní smlouvy je výsledkem jednání s vlastníkem pozemku p.č. 8131/1 při ul. Bednaříkova, společností PMF s.r.o.. Účelem těchto jednání je zabránit výstavbě bytového domu na uvedeném pozemku.

Kupní cena pozemku je stanovena znaleckým posudkem soudního znalce z oboru ekonomika, oceňování nemovitostí Ing. Tomáše Janase. Částka na výkup pozemku ve výši dle znaleckého posudku je schválena v rozpočtu městské části na letošní rok.

V souladu se Statutem města Brna bude pozemek po provedení vkladu automaticky svěřen naší městské části.

**Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti**  
uzavřená dle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

a

**Statutární město Brno**

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44992785

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

Adresa pro doručování: MČ Brno-Líšeň, Jírova 2609/2, 628 00 Brno  
(jako kupující)

I.

1. Prodávající je na základě kupní smlouvy ze dne 3.8.2022 výlučným vlastníkem **pozemku p.č. 8131/1** - ostatní plocha - o výměře 989 m<sup>2</sup>, v k.ú. Líšeň, obec Brno, zaps. na listu vlastnictví č. 7077 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

2. Uvedený pozemek je popsán ve znaleckém posudku č. 1198-18/2023 ze dne 16.6.2023 vypracovaném Ing. Tomášem Janasem, znalcem v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí,

II.

1. Pozemek popsáný v čl. I. smlouvy prodává prodávající do výlučného vlastnictví kupujícího, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím.

2. Kupní cena prodáváného pozemku činí **10,580.000,- Kč** (deset milionů pět set osmdesát tisíc korun českých) bez DPH. Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku uvedeného výše v čl. I. odst. 2. této smlouvy.

Kupující prohlašuje, že za tuto cenu uvedený pozemek kupuje a zavazuje se kupní cenu zaplatit.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena bude kupujícím uhrazena bezhotovostně na bankovní účet prodávajícího \_\_\_\_\_, pobočka Česká republika, a to nejpozději do patnácti kalendářních dnů ode dne provedení zápisu vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí.

### III.

1. Prodávající prohlašuje, že na prodávaném pozemku neváznou žádná předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva ani jiná zatěžující práva a že neexistují ani jiné skutečnosti, které by jeho vlastnické právo omezovaly.
2. Kupující prohlašuje, že stav kupovaného pozemku je mu znám a že jej v tomto stavu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

### IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí zajistí kupující.  
Prodávající dává tímto plnou moc kupujícímu (tj. statutárnímu městu Brnu) k podání návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí a statutární město Brno tuto plnou moc přijímá.
2. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

### V.

1. Tato smlouva nahrazuje jakákoli dosavadní ústní či psaná ujednání či prohlášení stran a obsahuje úplné ujednání stran; všechny předchozí diskuze, dohody a úmluvy jakékoliv podoby jsou vtěleny do této smlouvy a jí nahrazeny.
2. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vzájemná práva a povinnosti stran ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Kupující má právo od této smlouvy odstoupit, pokud by prohlášení prodávajícího uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy neodpovídalo skutečnosti, nebo pokud by v katastru nemovitostí byly po podpisu této smlouvy provedeny ohledně převáděného pozemku nové zatěžující zápisy.
4. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými a očíslovanými dodatky, podepsanými oběma stranami.
5. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění zajistí kupující.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž po jednom vyhotovení s prostými podpisy obdrží každá ze smluvních stran a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro zápis vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem.

7. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky nutné k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k převáděnému pozemku, a to v co nejkratším termínu. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si k tomu vzájemně součinnost a odstranit případné vady smlouvy či návrhu na vklad tak, aby vklad práv z této smlouvy mohl být povolen.

8. Strany tímto prohlašují, že mají způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, tuto smlouvu uzavírají ze své vůle, svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, Smlouvu si před podpisem řádně přečetly a jsou srozuměny s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

9. Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem městské části Brno-Líšeň na IX/14. zasedání konaném dne 20.6.2024.

V Brně dne .....

.....  
Prodávající

.....  
Kupující

**Předmět:**

**Od:**

**Odesláno:**

**Komu:**

**Kopie:**

Vážená paní doktorko,

směna realizována nebude, smlouvu je možné předložit ke schválení.

S pozdravem

Mgr. Bc. Martin Kotrbáček, advokát



SPOLEČNÁ  
ADVOKÁTNÍ  
KANCELÁŘ

Vážený pane magistře,  
děkuji za doplnění smlouvy, do rady ji tedy zatím předkládat nebudu, vyčkám na Vaše stanovisko.

Přeji pěkný den.

**JUDr. Eva Vacková**

vedoucí majetkoprávního odboru

Úřadu městské části Brno-Líšeň

Jírova 2, 628 00 Brno

tel. 544 424 860

e-mail: [vackova@brno-lisen.cz](mailto:vackova@brno-lisen.cz)

Vážená paní doktorko,

přílohou Vám zasílám revidovanou kupní smlouvu – pro zjednodušení celé transakce souhlasíme s navrženým základním konceptem a způsobem úhrady kupní ceny. Do konceptu kupní smlouvy jsem tedy doplnil toliko číslo účtu společnosti PMF s.r.o. pro úhradu kupní ceny.

V návaznosti na dnešní telefonickou komunikaci rekapituluji, že dne 30. 5. 2024 máme sjednanou schůzku se zástupci Rady města Brna a ředitelem KAM. Jednou ze záležitostí, která by v rámci tohoto jednání měl být diskutována, je i otázka směny předmětného pozemku ve Vaší MČ za pozemek v k.ú. Trnitá. V návaznosti na výsledek jednání budeme vědět, zda je námi navrhovaná dispozice reálná či nikoliv. Následně bych se s Vámi spojil a případně bychom si řekli, zda dále postupovat s kupní smlouvou, či vyčkat na vypořádání prostřednictvím směny. V této souvislosti prosím o načasování případného předložení ke schválení do orgánů Vaší MČ i SMB.

Děkuji za pochopení.

S pozdravem

Mgr. Bc. Martin Kotrbáček, advokát



SPOLEČNÁ  
ADVOKÁTNÍ  
KANCELÁŘ

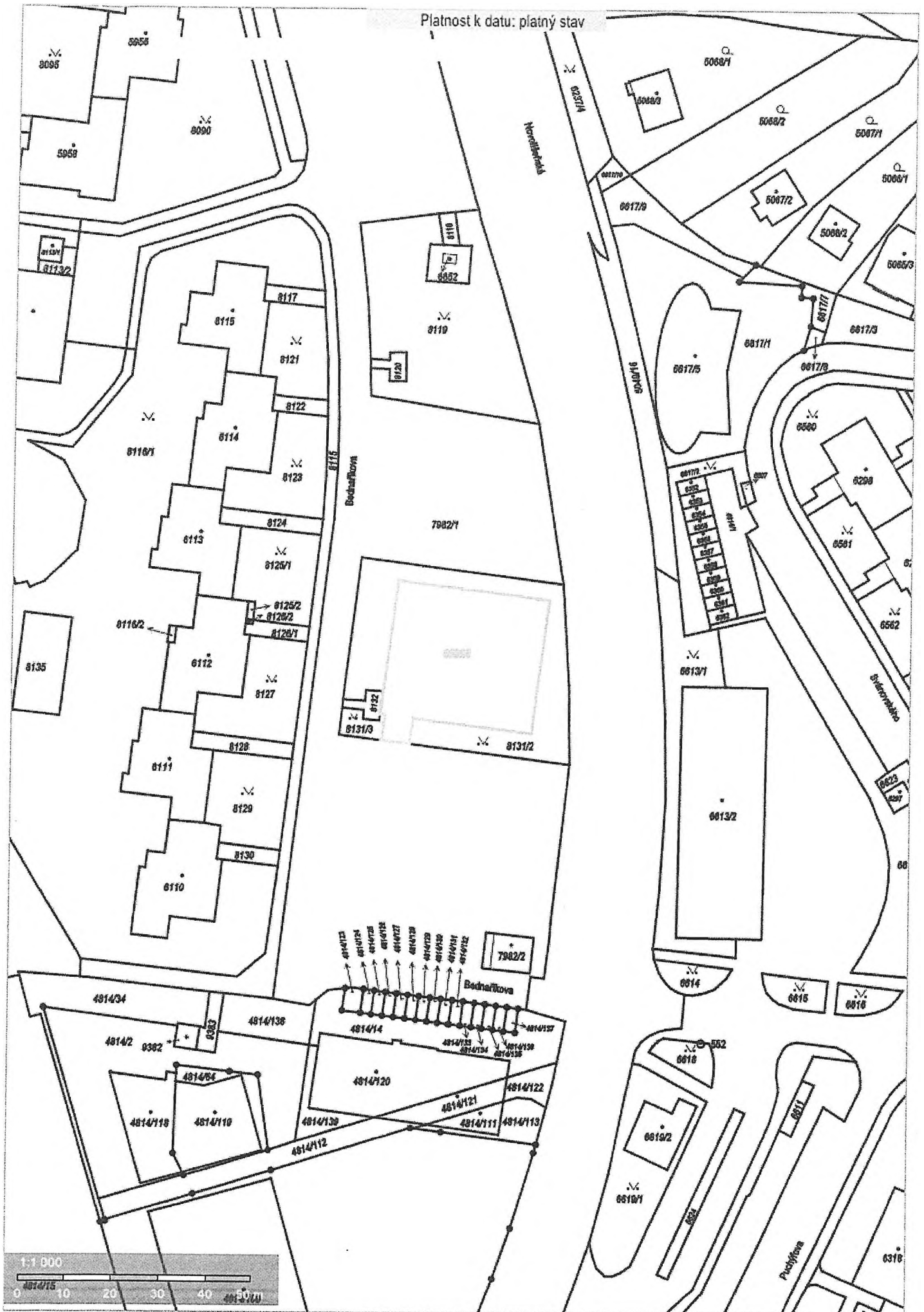
**Subject:** Návrh kupní smlouvy - pozemek Bednařikova

Vážený pane magistře,  
dle naší dohody zasílám v příloze návrh kupní smlouvy ohledně pozemku p.č 8131/1 v k.ú. Líšeň. V případě Vašeho souhlasu předložím smlouvu na schůzi rady městské části, která se bude konat 29.5. (materiály se rozesílají radním v úterý 21.5.) a poté ke schválení na zasedání zastupitelstva městské části konané dne 20.6.  
Po schválení ZMČ se smlouva s ověřenými podpisy postupuje Magistrátu města Brna, který provede vlastní vklad do katastru nemovitostí.

Zdravím a přeji příjemný den.

**JUDr. Eva Vacková**  
vedoucí majetkoprávního odboru  
Úřadu městské části Brno-Líšeň  
Jírova 2, 628 00 Brno  
tel. 544 424 860  
e-mail: [vackova@brno-lisen.cz](mailto:vackova@brno-lisen.cz)

Platnost k datu: platný stav





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 08:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7077

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PMF s.r.o., Zvonařka 541/8, Trnitá, 61700 Brno	08736961	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
8131/1	989	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 Smlouva kupní ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 12:09:34.  
Zápis proveden dne 30.08.2022.

Pro: PMF s.r.o.,

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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: 15.04.2024 08:55:30

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/>.

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl C, vložka 115181

---

**Datum vzniku a zápisu:**

2. prosince 2019

---

**Spisová značka:**

C 115181 vedená u Krajského soudu v Brně

---

**Obchodní firma:**

PMF s.r.o.

---

**Sídlo:**

Zvonařka 541/8, Trnitá, 617 00 Brno

---

**Identifikační číslo:**

087 36 961

---

**Právní forma:**

Společnost s ručením omezeným

---

**Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností náležejících do živnosti volné číslo 1 až 81 dle přílohy číslo 4 zákona číslo 455/1991 Sb.

---

**Statutární orgán:**

**jednatel:**

Den vzniku funkce: 2. prosince 2019

**jednatel:**

2. prosince 2019

**jednatel:**

---

**Počet členů:**

3

---

**Způsob jednání:**

Společnost zastupuje každý z jednatelů samostatně.

---

**Společníci:**

**Společník:**

---

**Podíl:**

Vklad: 34 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 34%

**Společník:**

---

**Podíl:**

Vklad: 33 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 33%

**Společník:****Podíl:**

Vklad: 33 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 33%

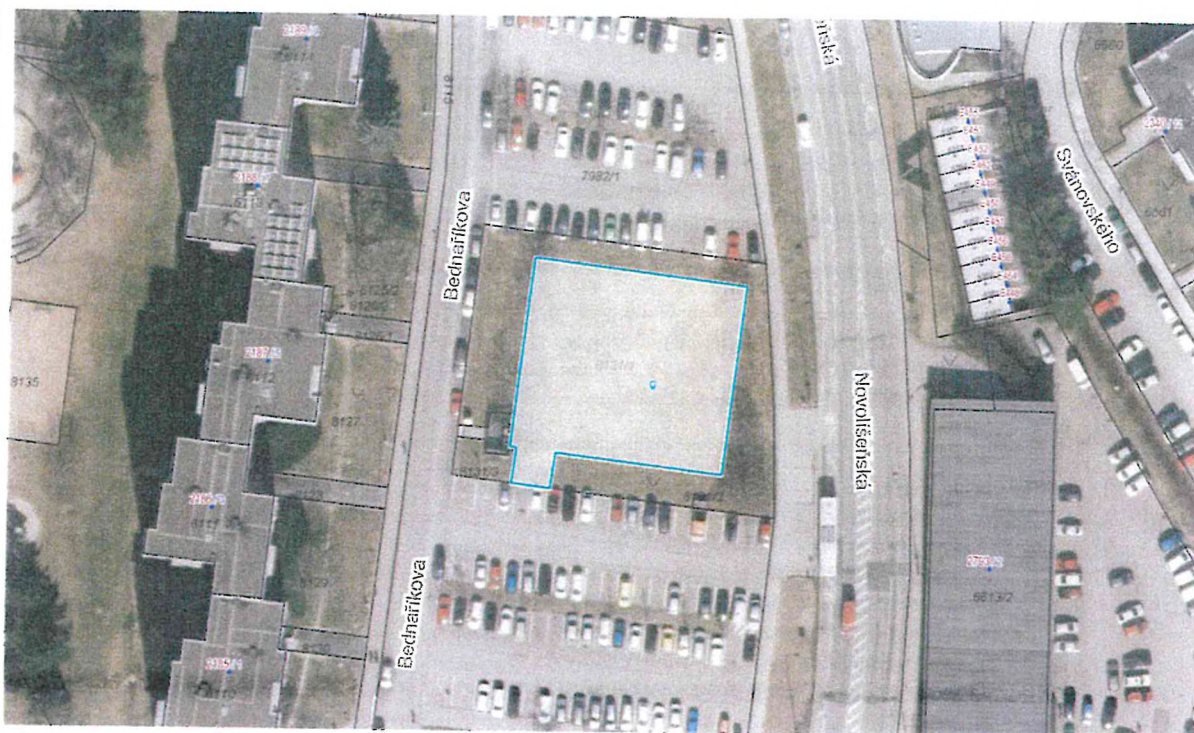
**Základní kapitál:**

100 000,- Kč

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 15.4.2024 08:56

Údaje platné ke dni 15.4.2024 03:56



o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Znařec:	Ing. Tomáš Janas
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, oceňování věcí nemovitých
Zadavatel:	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1 602 00 Brno
Objednávka:	OBJ00170/2023
Vyhotovení číslo:	Elektronická verze
Datum:	16. 06. 2023
Posudek obsahuje:	22 stran, včetně strany titulní a příloh
Seznam příloh:	1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7077, k.ú. Líšeň 2. Výřez z katastrální mapy a mapy 3. Ortofotomapa 4. Vývoj cen nemovitostí 5. Objednávka č. OBJ00170/2023 ze dne 31. 05. 2023

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení, jedno vyhotovení v elektronické podobě 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
1.4. 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 <i>Identifikační údaje nemovitých věcí</i> .....	5
3.3.2 <i>Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí</i> .....	6
3.3.3 <i>Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku</i> .....	6
3.3.4 <i>Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku</i> .....	6
3.3.5 <i>Použité předpisy, literatura a další podklady</i> .....	6
3.3.6 <i>Místní šetření</i> .....	6
3.4. SITUACE .....	7
3.4.1 <i>Popis města Brna</i> .....	7
3.4.2 <i>Umístění pozemků</i> .....	7
3.4.3 <i>Popis z hlediska územního plánování</i> .....	8
<b>4. POSUDEK</b> .....	<b>9</b>
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT .....	9
4.1.1 <i>Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitostí</i> .....	9
4.1.2 <i>Určení obvyklé ceny</i> .....	9
4.1.3 <i>Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním</i> .....	9
4.1.4 <i>Popis oceňovaného pozemku</i> .....	10
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	10
4.2.1 <i>Pozemky ve funkční ploše SO – Smíšené plochy obchodu a služeb</i> .....	10
<b>5. ODŮVODNĚNÍ</b> .....	<b>15</b>
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ .....	15
5.2. KONTROLA POSTUPU .....	15
<b>6. ZÁVĚR</b> .....	<b>16</b>
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA .....	16
6.2. ODPOVĚĎ .....	16
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU .....	16
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>16</b>

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. OBJ00170/2023 ze dne 31. 05. 2023. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu nemovité věci:*

- *pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném 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

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru odpovědi na znaleckou otázku.

## 1.4. 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

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil čtyři základní zdroje, a to data získané od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem, data získaná při místním šetření a data získaná z veřejných zdrojů.

Data získaná od zadavatele znaleckého posudku a data získaná z veřejných zdrojů je možné označit za data SEBRANÁ a pro účely tohoto znaleckého posudku je možné je považovat za využitelná.

Data získaná znalcem a získaná z výsledků místního šetření je možné pro účely tohoto znaleckého posudku považovat za data VĚROHODNÁ a pro účely tohoto posudku jsou zcela využitelná.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data získaná z mapových podkladů
- Data získaná z Územního plánu města Brna

### 2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Použité zdroje dat a získaná data byla dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumána a následujícím způsobem vyhodnocena:

- Data získaná z veřejných zdrojů, zejména data z inzerce a kupních smluv, není schopen znalec ověřit.
- Data získaná z mapových podkladů lze považovat za důvěryhodná
- Data HB indexu znalec ověřoval z dalších zdrojů (Cenový index nemovitostí, Colliers, czso) a na jejich základě lze konstatovat, že jsou tato data považována za věrohodná, znalec však za jejich pravost nenese odpovědnost.

### 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 nenese 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 při zpracování znaleckého posudku vychází z toho, že předané informace či údaje z předaných podkladů jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich úplnosti, správnosti a přesnosti dále ověřovány.
- informace získané z veřejných zdrojů a využité v tomto znaleckém posudku jsou taktéž považovány za věrohodné, správné a pravdivé.
- 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 nenese odpovědnost a tyto změny nejsou v závěrech zohledněny.

## 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 vlastností 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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 31. 05. 2023		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 612405 Lišeň		List vlastnictví: 7077		
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>		<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>	
<i>Vlastnické právo</i>				
PM finanční s.r.o., Májová 505/8, Přímětice, 66904 Znojmo		08736961		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
<b>B Nemovitosti</b>				
<i>Pozemky</i>				
<b>Parcela</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Způsob využití</b>	<b>Způsob ochrany</b>
8131/1	989	ostatní plocha	jiná plocha	
<b>B1 Jiná práva – Bez zápisu</b>				
<b>C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu</b>				
<b>D Jiné zápisy – Bez zápisu</b>				
<b>Plomby a upozornění – Bez zápisu</b>				
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze posudku</b>				
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu</b>				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov			<b>Vyhotoveno:</b>	31. 05. 2023



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

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro předmětný pozemek nejsou uvedena žádná omezení.

### 3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Objednávka č. OBJ00170/2023, vystavená starostou MČ Brno-Líšeň dne 31. 05. 2023.
- Emailová komunikace se zástupcem MČ Brno-Líšeň ze dne 29. 05. 2023

### 3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 7077, katastrální území Líšeň, k datu 31. 05. 2023.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o Územním plánu města Brna ze serveru [www.brno.cz](http://www.brno.cz).
- Informace o pozemcích z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

### 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. 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.

#### 3.3.5.2 Výpočetní programy

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

### 3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 02. 06. 2023 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byl prohlédnut předmětný pozemek a jeho 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 2022 má k datu 01. 01. 2023 celkem 379 466 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky 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

Pozemek parc.č. 8131/1, je vymezen ulicemi Bednařikova a Novolíšeňská, v katastrálním území Líšeň ve statutárním městě Brně.

Městská část Líšeň je koncipována jako sídliště s bytovou výstavbou obsahující všechny potřebné služby a vybavenost pro rezidenční bydlení. Bezprostřední i vzdálenější okolí pozemku je tvořeno rezidenčními nemovitostmi v podobě vícepodlažních převážně panelových bytových domů, doplněných o široké spektrum občanské vybavenosti.

V rámci městské části Líšeň se oceňovaná budova nachází na ulici Bednařikova, která sousedí s komunikací Novolíšeňská a přímo před pozemkem je situována zastávka MHD Jírova. Ulice Novolíšeňská umožňuje snadný přístup jak do městské části Židenice, potažmo na velký brněnský okruh, tak i na výpadevou komunikaci a dálnici D1. Dostupnost centra města je přibližně 30 minut MHD.

V blízkosti budovy se krátkou docházkovou vzdáleností nacházejí zastávky městské hromadné dopravy, obchodní jednotky, knihovna, pohostinská zařízení, úřad městské části, sportoviště či základní škola. Úřad městské části Líšeň je od předmětného pozemku vzdálen přibližně 250 m. Další občanská vybavenost ve formě širokého spektra obchodů a služeb je rozptýlena do nedalekého okolí.



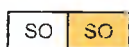


### 3.4.3 Popis z hlediska územního plánování

Rozsah využití pozemku je dán platným územním plánem města Brna, ve kterém se pozemek nachází v jedné funkční ploše.

#### 3.4.3.1 Využití dle platného Územního plánu města Brna

Pozemek parc.č. 8131/1 se dle platného Územního plánu města Brna nachází v návrhové ploše **SO – smíšená plocha obchodu a služeb**.



**SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB**

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

#### **SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB**

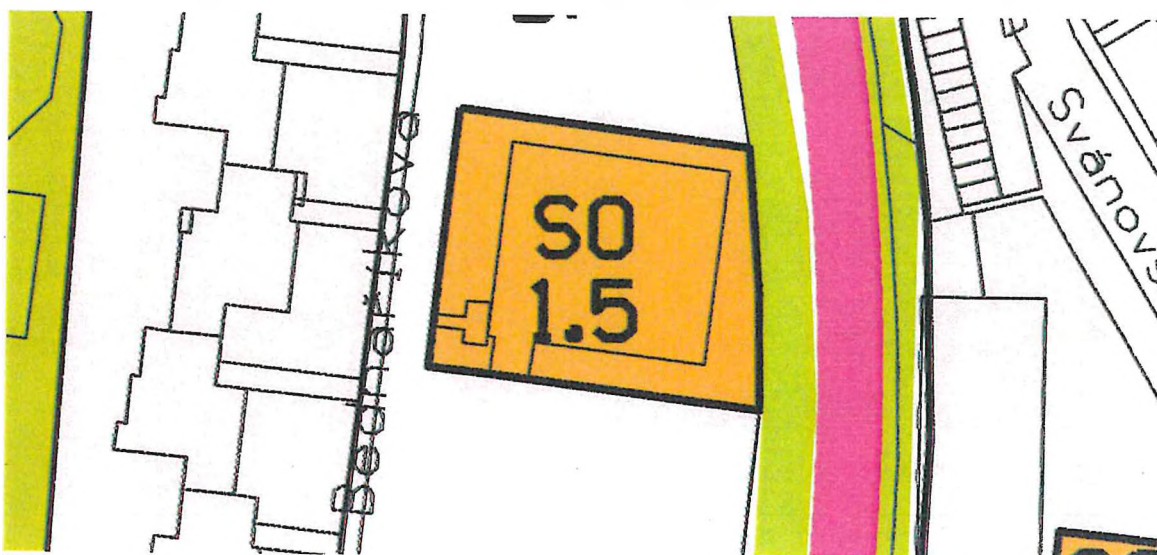
- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

#### **Přípustná jsou:**

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 3 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

#### **Podmíněně mohou být přípustné:**

- byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, na základě prověření v ÚPD zóny8) :
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 3 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby



## 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou 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 průměřeného 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. 441/2013 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, využité 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 uvedenou možnost 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 Bradáče. 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.

#### 4.1.4 Popis oceňovaného pozemku

**Pozemek parc.č. 8131/1, k.ú. Líšeň** o výměře 989 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plochajiná plocha. Z katastrální mapy je zřejmý téměř čtvercový půdorys. Jedná se o rovinatý zatravněný pozemek s několika stromovými jedinci. Pozemek obklopuje zatravněný pozemek obdobného charakteru.

K datu ocenění není pozemek zastavěn žádnou stavbou, přístup a příjezd je umožněn z jižní části z veřejného parkoviště.

## 4.2. Výsledky analýzy dat

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

### 4.2.1 Pozemky ve funkční ploše SO – Smíšené plochy obchodu a služeb

S ohledem na reálné možnosti zástavby pozemku parc.č. 8131/1, dané Územním plánem města Brna, je možné jej označit jako **pozemek, určený primárně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, mohou však obsahovat i funkci bydlení.**

Z uvedeného důvodu znalec provedl analýzu trhu se zaměřením na prodej stavebních pozemků, situovaných v ploše SO.

#### 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








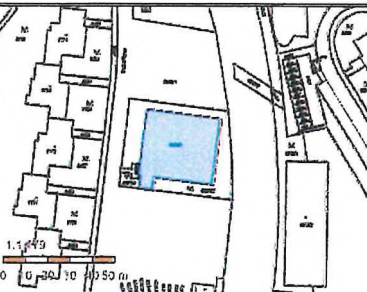
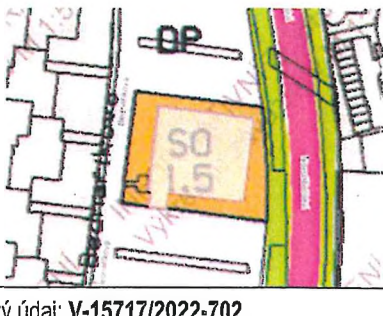
Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2020 - 2023.



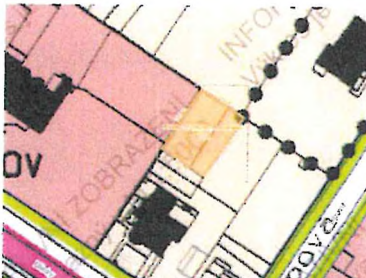
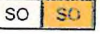


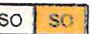


Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:

- určené převážně pro zástavbu komerčními objekty v plochách SO
- v okrajových částech města Brna s okolím rezidenčních objektů
- s bezproblémovým napojením na stávající komunikaci a inženýrské sítě v dosahu
- s dobrou dostupností centra pomocí MHD a dálniční sítě



#### 4.2.1.3 Databáze sjednaných cen pozemků v ploše SO

1	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 1 131 400 Kč  <b>Jednotková cena: 8 839 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Kleštínek, Brno-Jehnice</p> <p>Datum prodeje: 09. 09. 2022  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 128 m<sup>2</sup>  Číslo řízení: V-16541/2022</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 24/54 o výměře 128 m<sup>2</sup> v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 1 131 400,- Kč.</p> <p> <b>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</b>  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-16541/2022-702</b>		
2	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 2 065 500 Kč  <b>Jednotková cena: 7 678 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Kleštínek, Brno-Jehnice</p> <p>Datum prodeje: 07. 09. 2022  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 269 m<sup>2</sup>  Číslo řízení: V-16379/2022</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 24/3 o výměře 269 m<sup>2</sup> v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 2 065 500,- Kč.</p> <p> <b>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</b>  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-16379/2022-702</b>		
3	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 9 682 000 Kč  <b>Jednotková cena: 9 790 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Novolišeňská, Líšeň</p> <p>Datum vkladu: 30. 08. 2022  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 989 m<sup>2</sup>  Kupující: PM finanční s.r.o.</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 8131/1 - ostatní plocha, zaspáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. Líšeň, na LV č. 7077.  Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 9 682 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> <b>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</b>  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-15717/2022-702</b>		









4	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 3 262 000 Kč  <b>Jednotková cena: 7 000 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Lipová, Brno-Pisárky</p> <p>Datum vkladu: 17. 09. 2021  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 466 m<sup>2</sup>  Kupující: Rezidence Lipová s.r.o.</p> <p><b>Popis:</b>  Pozemky parc.č. 272/4, parc.č. 272/7 o celkové výměře 466 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Pisárky, zapsáno na LV č. 2393.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 3 262 000,- Kč (konečná cena)</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-15717/2022-702</b>		
5	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 2 500 000 Kč  <b>Jednotková cena: 9 690 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Černá pole</p> <p>Datum vkladu: 04. 04. 2022  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 258 m<sup>2</sup>  Kupující: MENDEL QUARTER, s.r.o.</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 465/78 - ostatní plocha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. Černá Pole, na LV č. 4927.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 2 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-4997/2022-702</b>		
6	<p><b>Prodej pozemku</b></p> <p>Kupní cena: 2 505 000 Kč  <b>Jednotková cena: 5 000 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Husovice</p> <p>Datum vkladu: 27. 02. 2020  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 501 m<sup>2</sup>  Kupující: Hus Hill a.s.</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. 308/4, ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha, včetně součástí a příslušenství, o celkové výměře 1076 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Zábrdovice, zapsáno na LV č. 3596.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 5 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-2278/2022-702</b>		



7	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 14 400 000 Kč  <b>Jednotková cena: 11 990 Kč/m<sup>2</sup></b>  Adresa: Hlavní, Komín</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky parc.č. 1023/2, 1026/1, 1027/1, 1028/1, 1029/1, 1029/3, 1030/1, 1030/4, 1031/1, 1031/5, o celkové výměře 1 201 m<sup>2</sup>, orná půda a ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Komín, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 14 400 000 Kč (konečná cena).</p>	<p>Datum vkladu: 27. 11. 2020  Prodaná část: 100 %  Plocha celkem: 1 201 m<sup>2</sup>  Kupující: PROPERTY FUND SICAV, .a.s</p>	
	<p> <b>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</b>  - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>		
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitém věcem zapsán cenový údaj: <b>V-21804/2020-702</b>			

Z uvedeného průzkumu nabídkových cen a realizovaných prodejů pozemků je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v okrajových částech města Brna, se pohybují v období 2020 – 2023 v rozmezí od 5 000 Kč/m<sup>2</sup> do 11 990 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-Líšeň		<i>Smišené plochy obchodu a služeb</i>	<i>Viz popisy výše</i>
(1)	(2)		(3)	(4)
1	Brno-Jehnice		Smišené plochy obchodu a služeb	2022
2	Brno-Jehnice		Smišené plochy obchodu a služeb	2022
3	Brno-Líšeň		Smišené plochy obchodu a služeb	2022
4	Brno-Písárky		Smišené plochy obchodu a služeb	2021
5	Brno-Černá Pole		Smišené plochy obchodu a služeb	2022
6	Brno-Husovice		Smišené plochy obchodu a služeb	2020
7	Brno-Komín		Smišené plochy obchodu a služeb	2020

#### 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, HB index).

U jednotlivých srovnávacích objektů je 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 oblastí 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 pozemkem oceňovaným. 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 podkrovní a podzemních podlaží.

**K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA MOŽNOSTI ZÁSTAVBY**

Vliv zohledňující možnosti napojení inženýrských sítí, vybavenost, tvar pozemků, konfiguraci terénu, rozvoj výstavby v lokalitě. Těmito možnostmi se dále rozumí posouzení, zda existují překážky a složitosti proti jejich nejlepšímu a nejvyššímu využití.

**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.

**K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP A PŘÍJEZD**

Koeficient zohledňuje možnosti přístupu a příjezdu k danému pozemku z veřejné komunikace.

**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	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena jednotková odvozená
	Kč	Kč / m <sup>2</sup>										
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 131 400	8 839	1,064	9 401	1,00	0,900	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	11 606
2	2 065 500	7 678	1,064	8 166	1,00	0,900	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	10 081
3	9 682 000	9 790	1,064	10 412	1,00	1,000	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	10 412
4	3 262 000	7 000	1,256	8 791	1,10	1,000	0,90	1,00	0,950	1,00	0,94	9 352
5	2 500 000	9 690	1,151	11 155	1,05	1,100	0,90	0,95	0,950	1,02	0,96	11 620
6	2 505 000	5 000	1,542	7 710	1,10	0,980	0,95	0,90	1,000	1,00	0,92	8 380
7	14 400 000	11 990	1,423	17 066	1,10	1,100	1,00	1,00	1,000	1,05	1,27	13 438
<b>Průměr</b>											<b>Kč / m<sup>2</sup></b>	<b>10 698</b>

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemku parc.č. 8131/1, situovaného v ploše SO, ve výši **10 698 Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku:  $989 \text{ m}^2 \times 10 698,00 \text{ Kč/m}^2 = 10 580 322,00 \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku k datu ocenění činí..... 10 580 322,00 Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu pozemku má rozhodný vliv:

- Pozemek se nachází na východním okraji města Brna v městské části Líšeň, v oblíbené a hustě obydlené lokalitě
- Pozemek je určen k umístění objektu obchodu a služeb, kde podíl plochy do 50% může tvořit bydlení
- Občanská vybavenost včetně zastávek MHD ve velmi krátké docházkové vzdálenosti

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 prodejích 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.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu pozemku parc.č. 8131/1 zaokrouhleně ve výši **10 580 000,00 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 nemovitých věcí – pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném 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 nemovitých věcí - pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, k datu ocenění činí (zaokrouhleně):

**10 580 000,00 Kč**

(slovy: deset miliónů pět set osmdesát tisíc korun českých)

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Pozemek není zatížen žádnou právní vadou (nevýhodným dlouhodobým nájemním vztahem, pachtovním, předkupním, zástavním právem či jinou právní vadou), jež nebyly znalci sděleny a nejsou evidovány v KN.

Konzultant nebyl přizván.

Pro vyúčtování 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 1198-18/2023.

V Brně dne 16. 06. 2023

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

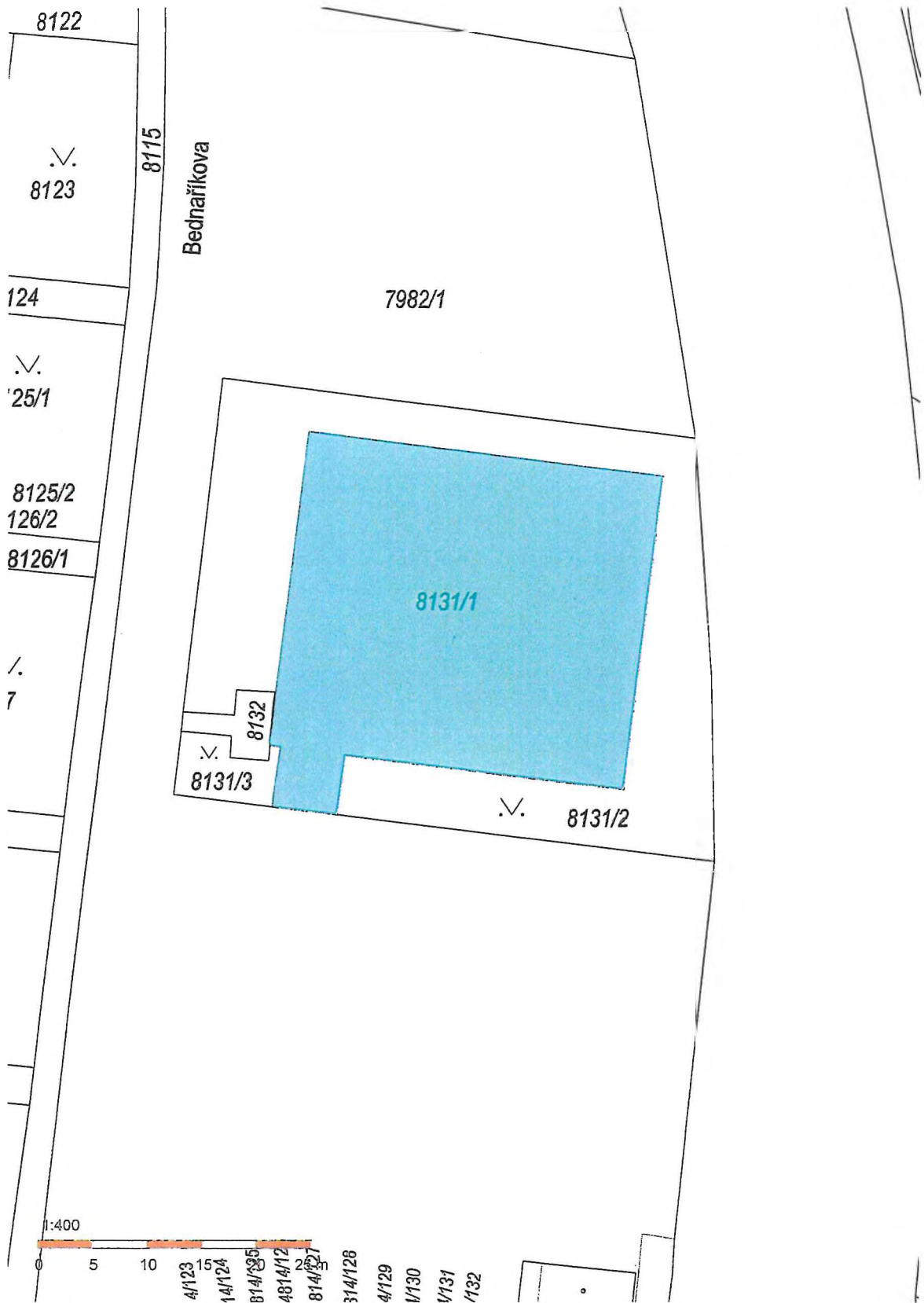
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Janas

Datum: 2023.06.16 15:51:42 +02'00'

## PŘÍLOHY



2. Výřez z katastrální mapy





### 3. Ortofotomapa



4. Vývoj cen nemovitostí

	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
Q1/2020	3,3	156,4		2,7	144,2		2,9	168,2	
Q2/2020	2,5	160,3		1,9	145,9		2,9	173,1	
Q3/2020	3,6	166,1	13,4 %	2,2	150,1	10,4 %	3,7	179,5	15,8 %
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	
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
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	14,8 %	2,8	154,3	12,9 %	3,2	185,2	18,7 %
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	
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	
Q3/2021	5,0	192,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
Q4/2021	5,0	205	21 %	4,6	181,9	19,9 %	5,7	228,2	23,9 %
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,5	
Q2/2022	4,1	222,8		4,5	198,9		5,7	254,6	

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



**Předmět:**

**Od:**

**Odesláno:**

**Komu:**

**Přílohy:**

Vážená paní doktorko,

Přílohou posílám přípis od Mgr. Kotrbáčka, právního zástupce společnosti PMF, s.r.o. , který jsem dnes měla v postě.

Žádost o směnu mezi městem Brnem a společností PMF, s.r.o. je tedy k dnešnímu datu ukončena.

S pozdravem

Barbora Hanzlová

referent dispozic s majetkem

Referát realitních aktivit

Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 3 | 601 67 Brno

T: +420 542 173 088 | E: [hanzlova.barbora@brno.cz](mailto:hanzlova.barbora@brno.cz)

[www.brno.cz](http://www.brno.cz) | facebook | twitter



SPOLEČNÁ  
ADVOKÁTNÍ  
KANCELÁŘ

JUDr. Ludvík Ševčík  
JUDr. Vladimír Kristýn  
JUDr. Kárim Titz  
Mgr. Petr Kubica

JUDr. Daniel Ševčík, Ph.D.  
Mgr. Václav Rožec  
JUDr. Ludvík Ševčík, ml.  
Mgr. Bc. Martin Kotrbáček

Statutární město Brno

Doručeno: 31.05.2024

MMB/0259249/2024

Tituly: přílohy: 1

druh: li/av:

mmb1es8f10b985

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

sp.zn. 6300/MO/MMB/450889/2022

č.j. MMB/158929/2024

k rukám Barbory Hanzlové

Do datové schránky

V Brně dne 31. 5. 2024

Věc: reakce na sdělení k žádosti o směnu k.ú. Trnitá x k.ú. Líšeň

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení společnosti PMF s.r.o., .....  
a to v souvislosti se sdělením k žádosti o směnu k.ú. Trnitá x k.ú. Líšeň, které mi bylo doručeno dne 13. 5. 2024.

Prostřednictvím Vašeho sdělení nás informujete o předpokládaném využití dotčených pozemků v souvislosti s přestavbou ŽUB jako náhrada parkování pro Ústřední autobusové nádraží Zvonařka, z čehož je vyvozováno negativní stanovisko stran jakékoliv dispozice s předmětným pozemkem, a tedy i nemožnost doporučit náš návrh k odsouhlasení ve volených orgánech města Brna. Konečně nás pak žádáte o sdělení, zda i přes uvedené trváme na projednání, případně zda souhlasíme s vyřazením z evidence.

K Vašemu sdělení uvádím, že v návaznosti na jednání se zástupci Rady města Brna a ředitelem KAM dne 30. 5. 2024 netrváme na projednání našeho návrhu a souhlasíme s vyřazením z evidence Majetkového odboru MMB.

V úctě,

PMF s.r.o.  
v zast. Mgr. Bc. Martin Kotrbáček, advokát