

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.



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno
IČO: 449 92 785

Účel posudku:

Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.

Datum ocenění:

26. března 2024, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

15. dubna 2024

Počet stran: 23 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Ing.
Tomáš
Hudec
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Hudec
Datum: 2024.04.16
13:00:26
+02'00'

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
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
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDKEM K OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
4. POSUDEK.....	6
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
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU	10
6. ZÁVĚR.....	11
PŘÍLOHA Č. 1 – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 10001, K. Ú. ŽIDENICE	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	13
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	14
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	15
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČESKÉ REPUBLIKY	16
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	17
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ	18

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://nahlizenidokn.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/

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).

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.
- **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 m²

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, rovinný, 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 směněny 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 tísní. 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 prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň 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. Vzorky 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 ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Výměra [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
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	1,03
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	1,30
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	1,55
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	1,62
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	1,45
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	1,35

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	1,34

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/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 23 355 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **16 838 955 Kč**.

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

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 ²
Výměra pozemku	721 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	16 838 955 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	16 840 000 Kč

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

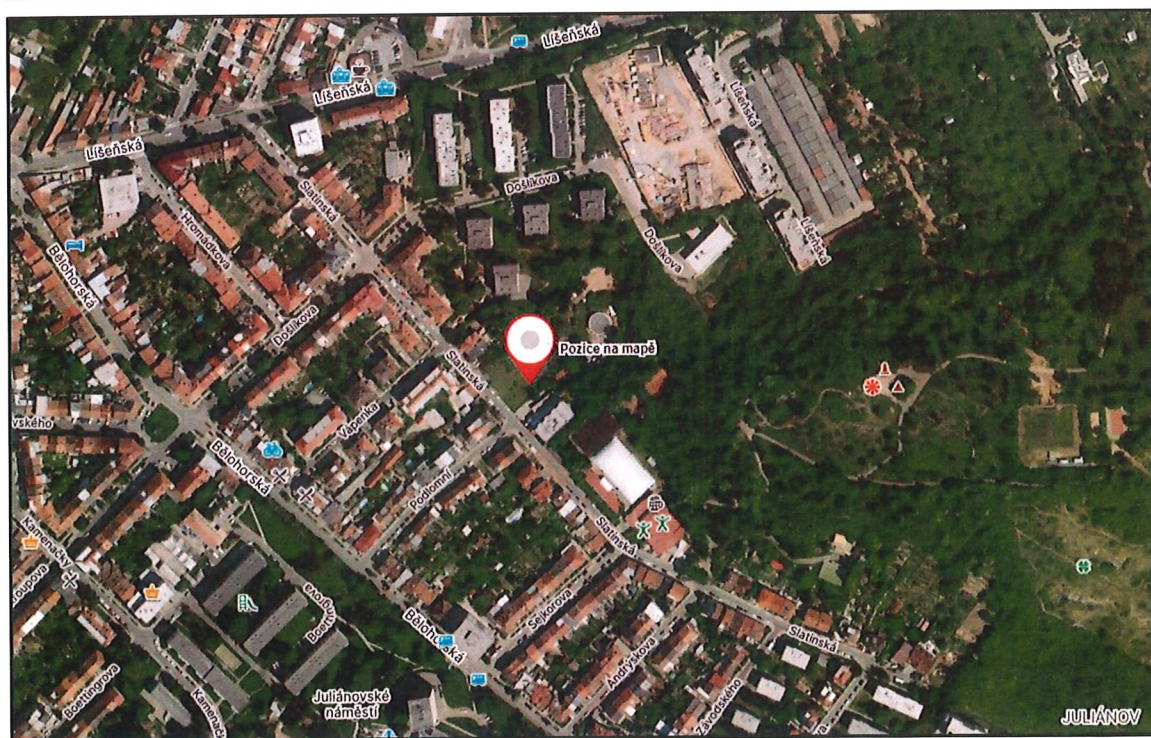
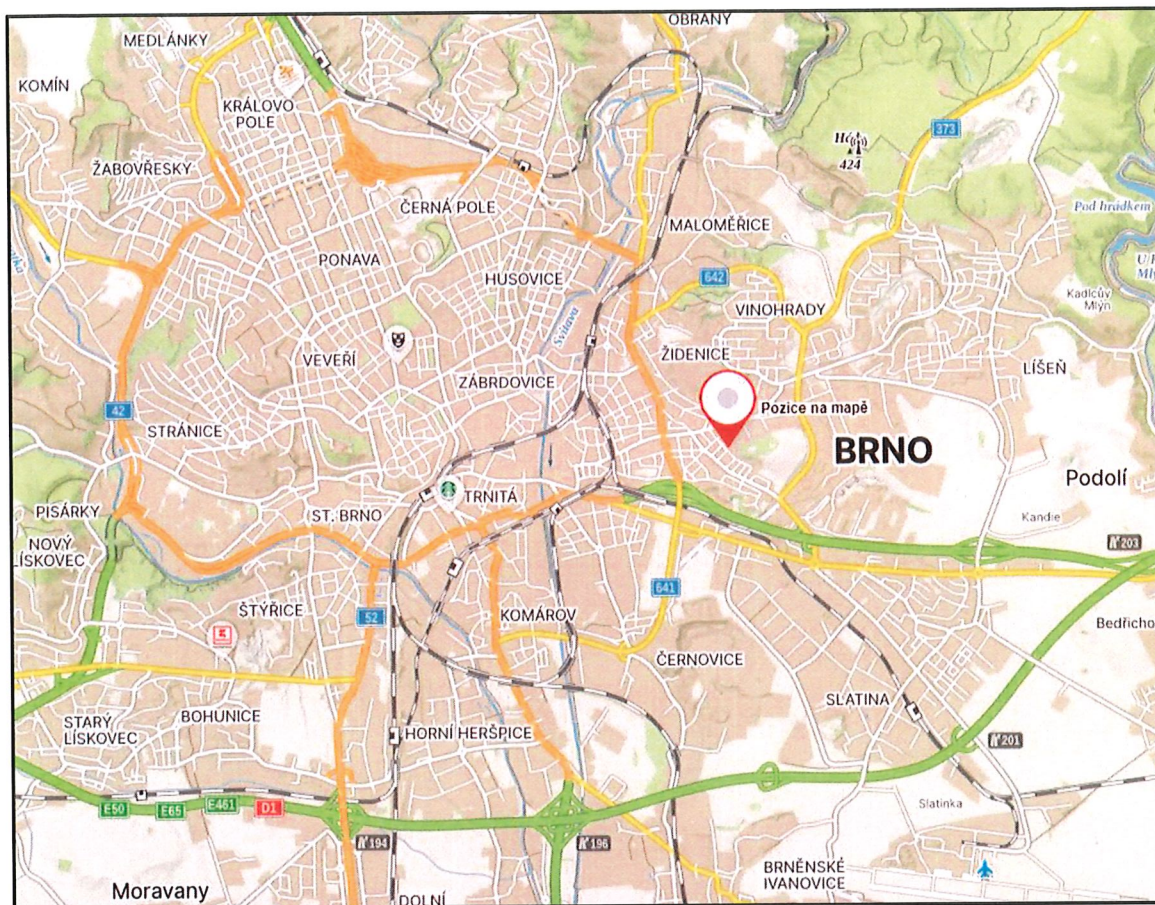
Příloha č. 1 – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k. ú. Židenice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2024 12:35:02		
Vyhotoveno 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		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		44992785
ČÁSTEČNÝ VÝPIS		
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
4701/4	721	orná půda
		Způsob využití
		zemědělský půdní fond
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 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		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
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.		
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		Vyhotoveno: 14.03.2024 12:54:48
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 https://www.cuzk.cz/ .		
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		

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

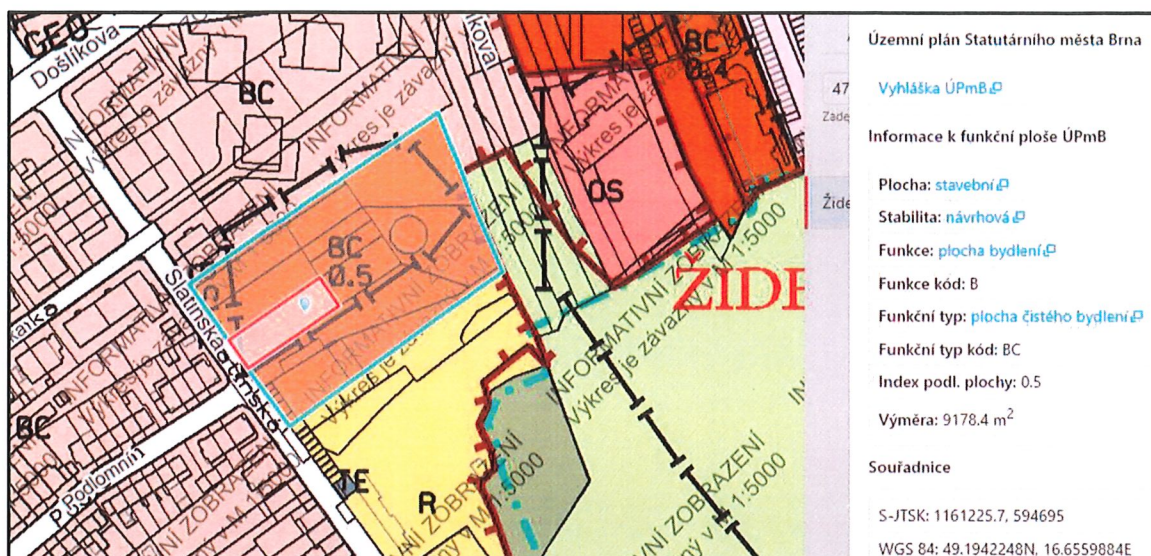


Příloha č. 3 – Mapa oblasti

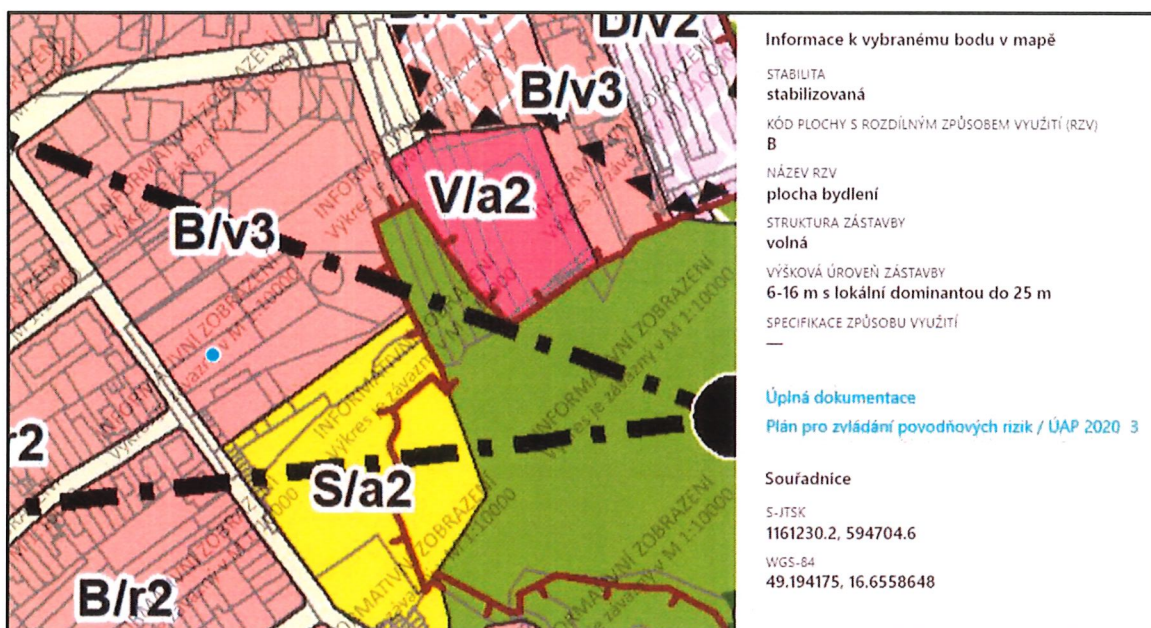


Příloha č. 4 – Výřezy z územního plánu statutárního města Brna

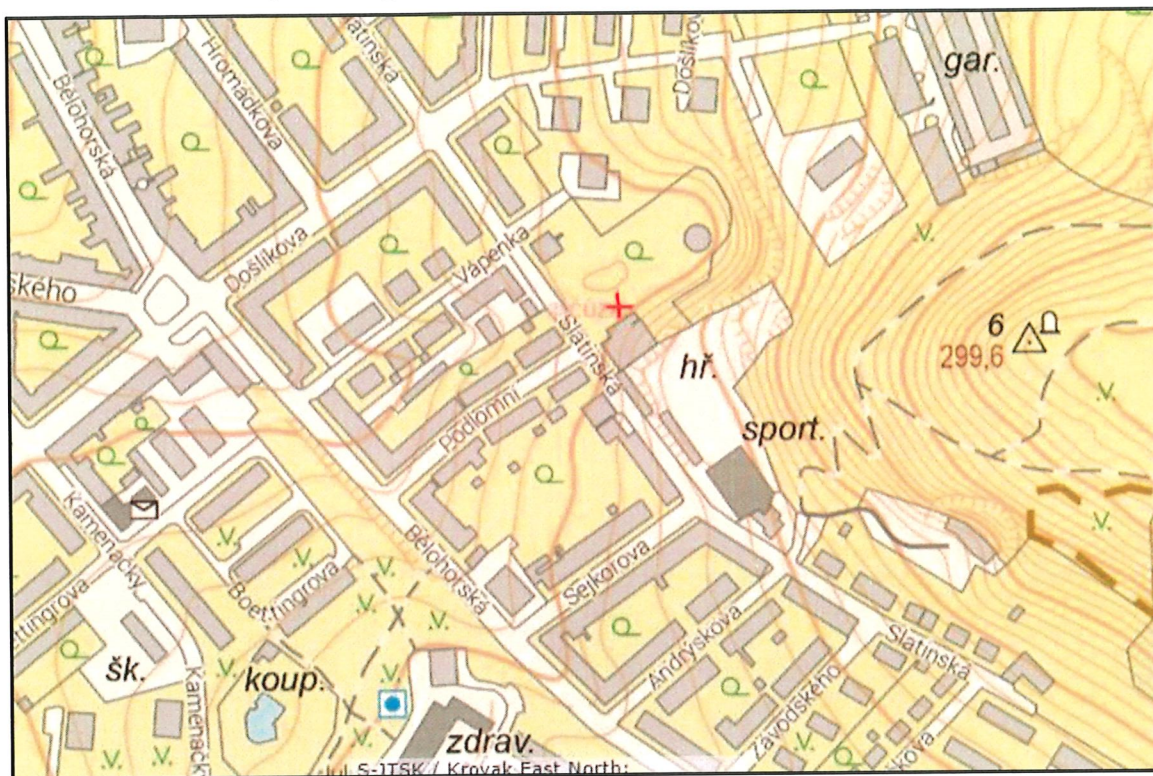
Aktuálně platný územní plán



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 – Vzorky 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/m² vč. DPH

Stav

plochy stabilizované

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

SU

Název RZV

Smíšené obytné všeobecné

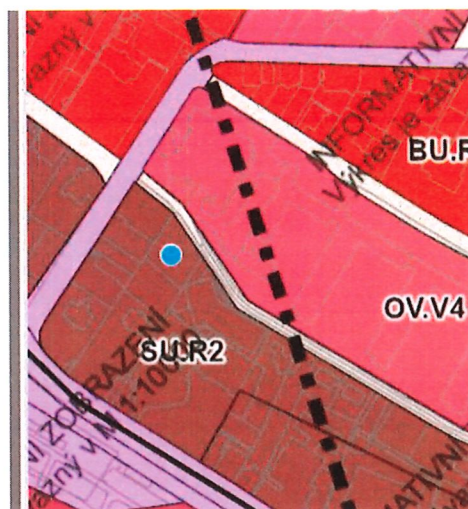
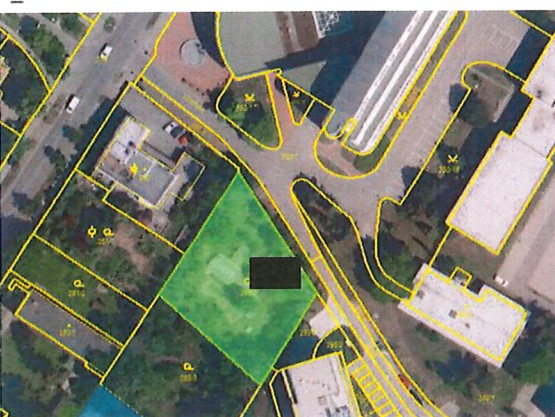
Struktura zástavby

rezidenční nízkopodlažní

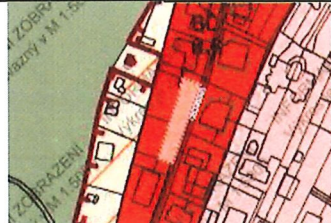
Výšková úroveň zástavby

3-10 m

Specifikace způsobu využití



Vzorek č. 2

ZOBRAZENÍ							
Lokalita	Brno, Komín, ulice Chochola						
Popis lokality	Při ulici Chochola, v okolí zástavby moderních rodinných domů, lukrativní lokalita.						
Základní popis	Mírně sklonité pozemky, obdélníkový tvar, na pozemcích se nenachází žádné stavby. Příjezdová komunikace v přídatném spoluvlastnictví.						
Druh pozemku KN	Orná půda, zahrada	Územní plán		Plochy čistého bydlení BC			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	Komplet						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	25 000 000	Výměra (m²)	1 350	Datum prodeje	05/2023	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	18 519				
Poznámka					Zdroj KC číslo řízení	Cenový údaj z KN	
							

Vzorek č. 3

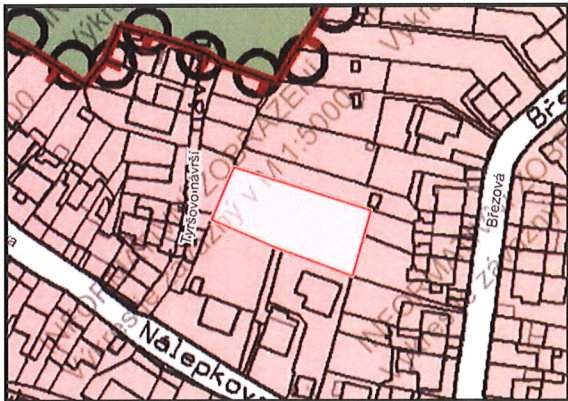
Číslo řízení: XXXXXXXXXX Smlouva kupní

Datum podání: 02.03.2022 Datum zplnění: 24.03.2022 Plocha pozemků: 1037 m² Cena: 16 384 600 Kč

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

Plocha pozemku: 1037 m² Typ pozemku: zahrada

č. 1211 Jundrov

☆ Prodej, Pozemek, 1048 m², Komín, Brno, okres Brno-město Cena: Kč 15 294 120 Kč / 14 593,63 Kč/m²






Lokalita	Komín, Brno, okres Brno-město	Číslo řízení	[redacted]
Cena dle KS	15 294 120 Kč	Plocha pozemku	1048 m ²
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-Komín. V ceně pozemku vybudování příjezdové komunikace a sítě. Parcela o celkové výměře 1047 m² se nachází v krásné klidné lokalitě Kozi 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 1/2 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 Komín 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] Snímková kupní

Datum podání: 06.05.2022 **Datum zplnění:** 31.05.2022 **Plocha pozemků:** 781 m² **Cena:** 12 300 000 Kč

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

Plocha pozemku: 781 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 1555/1 Jundrov



☆ Prodej, Pozemek, 781 m², Muškátová, Brno, okres Brno-město Cena: Kč 12 300 000 Kč / 15 749,04 Kč/m²





Lokalita	Muškátová, Brno, okres Brno-město	☒	Elektřina	230V	☒
Cena dle KS	12 300 000 Kč	☒	Druh pozemku	Stavební pozemek	☒
Právní účinky ke dni	06.05.2022		Kanalizace	Veřejná kanalizace	☒
Číslo řízení	[redacted]		Plyn	Plynovod	☒
Plocha pozemku	781 m ²	☒	Voda	Vodovod	☒

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

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 781m² v klidné části Brna 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 Brna Jundrov v rodinné zástavbě. Nejsou zde žádné výrobní haly ani jiné objekty, které by narušovaly svým hlukem klid v dané lokalitě. Stavební parcela je orientovaná od města směrem k lesům a zahradkářské lokalitě.

Vzorek č. 6

Číslo řízení [redacted] Smlouva kupní

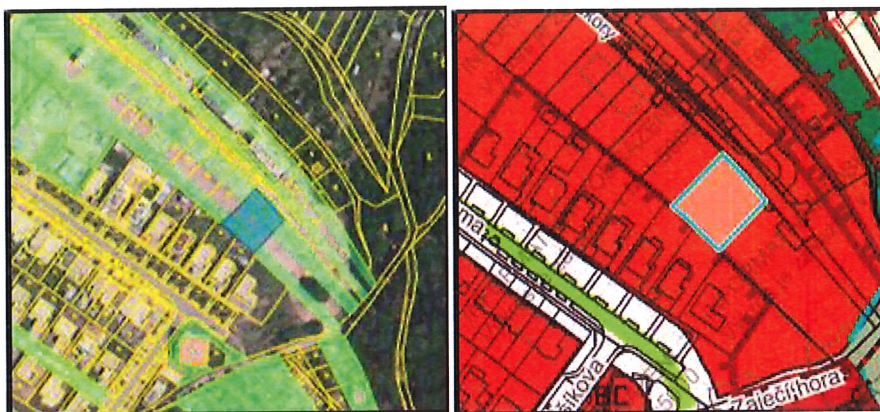
Datum podání: 12.08.2022 Datum zplnění: 06.09.2022 Plocha pozemků: 868 m² Cena: 17 564 920 Kč

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

Plocha pozemku: 868 m² Typ pozemku: zahrada

č. 159 Sadová

Jednotková cena: 20 236 Kč/m²



PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

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

Vzorek č. 7

Číslo řízení: [redacted] Smlouva kupní

Datum podání: 30.03.2022 Datum zplnění: 02.05.2022 Plocha pozemků: 713 m² Cena: 13 547 000 Kč

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

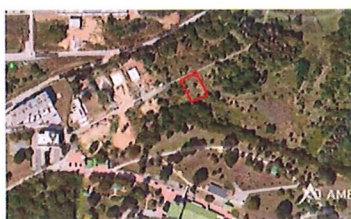
Plocha pozemku: 713 m² Typ pozemku: zahrada

č. 17/21 Sadová



☆ Prodej, Pozemek, 713 m², Kociánka, Brno, okres Brno-město

Cena: Kč 13 547 000 Kč / 19 000,00 Kč/m²



Lokalita Kociánka, Brno, okres Brno-město

Číslo řízení V-6784/2022-702

Cena dle KS 13 547 000 Kč

Plocha pozemku 713 m²

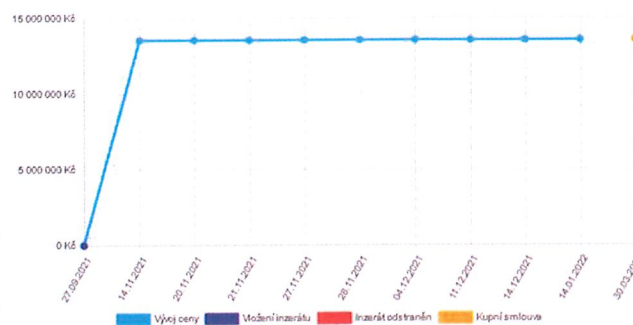
Právní účinky ke dni 30.03.2022

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 samostatné 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 m². 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



Poloha nemovitosti

