



o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1215, jehož součástí je rozestavěná stavba, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Královo Pole, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
Tel.: [REDACTED]

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Vyhotovení číslo:

1 - 2 - 3

Datum:

13. 12. 2024

Posudek obsahuje:

42 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh:

1. Částečný výpis z KN pro LV č. 10001 ke dni 29. 10. 2024
2. Výřez z katastrální mapy
3. Fotodokumentace ze dne 09. 03. 2023 a 04. 12. 2024
4. Mapa oblasti
5. Vývoj cen nemovitostí
6. Usnesení o prodloužení termínu k odstranění stavby
7. Projektová dokumentace rozestavěné stavby BD

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 archivu znalce.

OBSAH

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.3.2 Ostatní skutečnosti	3
1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA	4
2. VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1. ZDROJE DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	5
3. NÁLEZ	5
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	5
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. VÝČET SEBRANÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	6
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	6
3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku	6
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	6
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	7
3.3.6 Místní šetření	7
3.4. SITUACE	7
3.4.1 Popis města Brna	7
3.4.2 Umístění nemovitostí v rámci Brna	8
3.5. CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ	8
3.5.1 Aktuální využití nemovitostí	8
3.5.2 Celkový popis	8
3.5.3 Záplavová oblast	9
3.5.4 Popis z hlediska územního plánování – platný ÚP města Brna	9
3.5.5 Popis z hlediska územního plánování – nový ÚP města Brna	11
3.5.1 Inženýrské sítě	11
4. POSUDEK	12
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	12
4.1.1 Způsob oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti	12
4.1.2 Určení obvyklé ceny	12
4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním	13
4.2. ANALÝZA DAT	13
4.2.1 Výběr metodiky ocenění	13
4.2.2 Specifika zařídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu	14
4.2.3 Výsledky analýzy dat	14
5. ODDŮVODNĚNÍ	23
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	23
5.2. KONTROLA POSTUPU	23
6. ZÁVĚR	25
6.1. ZNALECKÝ ÚKOL	25
6.2. ODPOVĚĎ NA ZNALECKÝ ÚKOL	25
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	25
6.4. CENA A DPH	25
ZNALECKÁ DOLOŽKA	26

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 04. 11. 2024. Znalecký posudek je požadován za účelem prodeje formou elektronické aukce.

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- pozemku parc.č. 1215, jehož součástí je rozestavěná stavba, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Královo Pole, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště 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.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem prodeje formou elektronické aukce.

1.3. Skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru

1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil znalci následující skutečnosti:

- Rozestavěný objekt bytového domu podléhá dle předložených dokumentů nařízení o odstranění stavby na základě řízení č.j.: 16804/18/2300/1470/Dv., vydaného Odborem územního a stavebního řízení ÚmČ Brno-Královo Pole dne 07. 01. 2019. Usnesením o prodloužení termínu k provedení úkonu v řízení o nařízení odstranění stavby „BD Veleslavínova 245/1 na pozemku parc.č. 1215 v k.ú. Královo Pole, byl prodloužen termín odstranění stavby do 31. 08. 2025.

1.3.2 Ostatní skutečnosti

Znalec získává údaje o nemovitostech z veřejných zdrojů, jako je např. mapový podklad /www.mapy.cz/ s možností leteckého náhledu na celý předmět ocenění a detailní fotografický pohled z ulice. Tyto podklady poskytnou znalci potřebné informace o předmětu prodeje, které však nemusí být aktuální ani kompletní. Z uvedeného důvodu znalec upozorňuje na skutečnost, že i přes veškerou přiměřenou snahu není schopen pro předepsaný způsob ocenění získat veškerá potřebná data a závěr tohoto posudku je tedy potřeba vnímat touto optikou.

1.3.2.1 Vliv využití zdroje cen

Na přesnost závěru má vliv požadavek na určení obvyklé ceny dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování a prováděcí vyhláškou v aktuálním znění k datu vypracování znaleckého posudku, kde je mimo jiné uvedeno:

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případně obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

Při porovnání tedy znalec musí vycházet ze skutečně uzavřených cen, které jsou společně dalšími údaji o realizovaných prodejkách uvedeny v kupních smlouvách. Dostupnost těchto kupních smluv je v katastru nemovitostí (jsou veřejnými údaji). Znalec z kupních cen získá přesný cenový údaj, přesnou identifikaci převáděné nemovitosti a další údaje. Kupní smlouvy však neobsahují podrobné a důležité informace o nemovitých věcech, jak je tomu u inzerovaných prodejků. Chybí zde informace o stavebně-technickém stavu, velikosti užité plochy, rozsahu a stavu příslušenství a také nejsou dostupné fotografie. Tyto se snaží znalec získat z jiných veřejných zdrojů.

1.3.2.2 Odstranění stavby

Nářízení o odstranění rozestavěné stavby, vydané v řízení č.j.: BKPO/005692/2023/2300/Dv. bylo vydáno za platnosti starého Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. K datu ocenění platí pro běžné stavby nový Stavební zákon č. 283/2021 Sb. a je tedy možné, že řízení o odstranění stavby může být určitým procesem zrušeno (např. došlo-li ke změně podmínek počtu parkovacích stání, apod.). V rámci ocenění je nutné vycházet z jednotného přístupu, jehož parametry byly konzultovány se zadavatelem. Pro účely tohoto znaleckého posudku bude tedy **obvyklá cena určena pro případ, kdy bude stavba odstraněna dle vydaného nařízení.**

1.4. Výhrada vlastnického práva

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

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

- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku
- Data získaná z veřejných zdrojů
- Data získaná z výsledků místního šetření
- Data získaná z archivu znalce

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz - informace o realizovaných prodejkách bytových domů a z mapových podkladů (mapy.cz, maps.google.com, <https://gis.brno.cz/>).
- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná z ostatních veřejných zdrojů - <https://upmb.brno.cz/> (územní plán, připravovaný územní plán), ikatastr.cz.
- Data zajištěná při místním šetření – pořízení fotodokumentace.
- Spis ke znaleckému posudku znalce – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

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

- Data získaná od zadavatele považuje znalec za data věrohodná
- Data získaná od vlastníka nemovitých věcí jsou data sebraná a věrohodnost těchto dat nemůže znalec ověřit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data sebraná z veřejných zdrojů, zejména data z kupních smluv a inzerce, jsou daty sebranými a jejich věrohodnost nemůže znalec potvrdit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data vytvořená znalcem /výsledky prohlídky, fotodokumentace, znalecký posudek/ jsou provedeny znalcem a jsou tedy daty věrohodnými.

2.4. Omezující výhrady

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

- zadavatel znaleckého posudku prohlásil, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej při zpracování znaleckého posudku uvedly v omyl a se zpracováním znaleckého posudku po předchozích konzultacích souhlasí
- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a 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 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.
- závěry znaleckého posudku jsou platné výhradně při akceptaci předpokladů pro řešení znaleckého úkolu a podmínek platnosti.

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, vlastníkem předmětné nemovité věci a podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

Pro určení obvyklé ceny budou sebrána data z veřejných zdrojů a z odborné literatury. Budou sebrána data z katastru nemovitostí, informačních serverů (zejména realitních) a budou sebrána data z podkladů, předaných zadavatelem. Z výsledků místního šetření a z dat, získaných znalcem z veřejných zdrojů a od zadavatele, budou vytvořena potřebná data pro zpracování znaleckého posudku. Bude provedeno ohledání oceňované nemovité věci, zjištěna jeho poloha, charakter a vlastnosti mající vliv na řešení odborné otázky, identifikační údaje či omezení vlastnického práva. Bude provedeno zatřídění 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 a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				k datu: 29. 10. 2024	
Okres: CZ0642 Brno-Město			Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 611484 Královo Pole			List vlastnictví: 10001		
A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo					
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno			44992785		
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1215	321	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem. kult. pam., pam.zóny,rezervace, nem. nár. kult. pam	
B1 Jiná práva – Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu					
D Jiné zápisy – Viz LV v příloze znaleckého posudku					
Plomby a upozornění – Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze znaleckého posudku					
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhотовeno: 29. 10. 2024		

3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, ze dne 29. 10. 2024 v části C nejsou uvedena žádná omezení.

3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, k.ú. Královo Pole
- Objednávka znaleckého posudku č. 9632400130, vystavená dne 04. 11. 2024 Majetkovým odborem MMB
- Usnesení o prodloužení termínu k o odstranění stavby „BD Veleoslavínova 245/1 na pozemku parc.č. 1215 v k.ú. Královo Pole“, vydané dne 01. 10. 2024 Odborem stavebního řádu MMB

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z vlastní databáze znalce.
- Kopie katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz.
- Informace z platného Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách www.brno.cz.
- Informace o nemovitostech z internetových serverů www.cuzk.cz., mapy.cz, maps.google.com a https://gis.brno.cz/.
- Informace o pozemcích a budovách z internetových serverů www.cuzk.cz., mapy.cz a maps.google.com.
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru www.cuzk.cz.
- Vývoj cen nemovitostí ze zdrojů HB index, Cenový index nemovitostí České spořitelny, ČSOB index bydlení.
- Vyrozměnění o pokračování řízení o odstranění stavby ze dne 01. 03. 2023, vydané Odborem územního a stavebního řízení ÚmČ Brno-Královo Pole.
- Situace vedení inženýrských sítí ze dne 09. 12. 2024, poskytnutá oddělením GIS, Odborem městské informatiky MMB.

- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech
- Rozhodnutí o umístění stavby "Stavební úpravy bytového domu Veleslavínova 254/1" na pozemku parc.č. 1215 v k.ú. Královo Pole, vydané dne 18. 09. 2017 Odborem územního a stavebního řízení ÚmČ Brno-Královo Pole.
- Návrh ÚpmB ve formě opatření obecné povahy (2024).
- Projektová dokumentace "St. Úpravy BD Veleslavínova 1", vypracování Ing.arch. Ludvíkem Křenkem v 11/2016

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.)

3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: 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.
- [6] ZDENĚK DUFEK A KOLEKTIV: *Rukověť znalce*. Vydavatelství a nakladatelství ALEŠ ČENĚK, s.r.o., 2023

3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 04. 12. 2024 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byl prohlédnut předmětný pozemek a rozestavěná stavba bytového domu z interiéru i exteriéru, příslušenství a nejbližší okolí pozemku.

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

3.4. Situace

3.4.1 Popis města Brna

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

3.4.2 Umístění nemovitostí v rámci Brna

V rámci města Brna se pozemek, jehož součástí je rozestavěná stavba bytového domu, nachází v městské části Královo Pole, na nároží ulic Veleslavínova / Poděbradova. Tato část se rozkládá severně od centra města Brna a zahrnuje celá katastrální území Královo Pole, Ponava, Sadová a malou část území Černá Pole. Zástavba této části je tvořena zejména objekty pro bydlení (bytové domy a RD) vhodně doplněnými objekty sportovními (sportovní haly a stadiony) a komerčními či výrobními (např. Boby centrum, Technologický park, Královopolská strojírna). Městská část má širokou občanskou vybavenost, veškerá ostatní vybavenost města Brna je snadno dostupná MHD.

Tato městská část je v rámci Brna jedna z nejoblíbenějších pro bydlení, zejména pro charakter zástavby, tvořený zejména obytnou zástavbou a snadnou dostupností centra (jižní část MČ tvoří širší centrum Brna) a relativně dobré parkovací možnosti na komunikacích. Obyvatelstvo této části je bezproblémové.

V rámci městské části se pozemek s rozestavěným bytovým domem nachází při ulici Veleslavínova, respektive Poděbradova, jedné z obslužných komunikací bloku 2 až 4-podlažních staveb, především bytových domů s občanskou vybaveností. Dům je součástí obytného bloku, vymezeného uliční čarou jak při ulici Veleslavínova, tak při ulici Poděbradova, přičemž v ploše vnitrobloku za domem se nachází zahrady, náležející k jednotlivým bytovým domům. Bytový dům sousedí s obdobným zděným bytovým domem, doplněným o prostory občanské vybavenosti. Z ulice Veleslavínova sousedí s prolukou (prázdným pozemkem, připravovaným pro výstavbu). V docházkové vzdálenosti se nachází městský park na Slovanském náměstí. Ulice Rostislavovo náměstí je rušnější, s vyšším počtem projíždějících vozidel, která slouží nejen obyvatelům a zákazníkům této lokality, ale i jako napojení na městský okruh. Od zastávky MHD je pozemek s rozestavěnou stavbou BD vzdálen do 150 m. V krátké docházkové vzdálenosti je také většina občanské vybavenosti se službami, obchody a restauracemi. Parkování je v omezené míře možné na okraji komunikací (modrá zóna), 4 parkovací stání budou zajištěna v garážích bytového domu.



3.5. Celkový popis nemovitostí

3.5.1 Aktuální využití nemovitostí

Stavební práce na předmětném objektu byly zastaveny v roce 2019, kdy byl objekt zakonzervován. Objekt je k datu ocenění prázdný a není temperován.

3.5.2 Celkový popis

Pozemek parc.č. 1215, k.ú. Královo Pole, o výměře 321 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbožíniště. Pozemek obdélníkového půdorysu se rozkládá v rovinatém terénu. Na pozemku stojí rozestavěná stavba bytového domu. Pozemek je v převážné ploše zastavěn touto stavbou, zbylé plochy tvoří dvůr.

Rozestavěná stavba bytového domu, nevidovaná k datu ocenění v KN, na výše uvedeném pozemku je zděnou stavbou se dvěma nadzemními podlažími a jedním podlažím podzemním (částečně pod terénem). Základy jsou tvořeny cihelnými a betonovými pasy. Na obvodových a vnitřních keramických nosných stěnách jsou položeny keramické stropy. Schodiště chybí. Krov je dřevěný vaznicový, krytina z betonových tašek, žlaby jsou titaninkové.

Jedná se o zakonzervovanou hrubou stavbu ve stupni rozestavěnosti přibližně 36%. Celkový obestavěný prostor činí 2 380 m³.

Realizace stavby započala na základě rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Stavební úpravy bytového domu Veleslavínova 254/1“ na pozemku parc.č. 1215 /zastavěná plocha a nádvoří/ v k.ú. Královo Pole, vydaného Odborem územního a stavebního řízení ÚMČ Brno-Královo Pole dne 18. 09. 2017. Předmětem rozhodnutí měla být změna dokončené stavby, spočívající v úpravách stávajícího bytového domu. Stavební úpravy spočívaly v odstranění konstrukce střechy a krovu, stropů nad 1.NP a 2.NP, obvodových stěn ve 2.NP, nenosných stěn v 1.NP a dále tělesa schodiště ve dvoře objektu, přičemž zůstávají zachovány základové konstrukce obvodového zdiva 1.PP, strop nad 1.PP a obvodové zdivo 1.NP. Odstraněné konstrukce měly být nahrazeny novými.



3.5.3 Záplavová oblast

Znalec provedl zkoumání rizika záplavové a zátopové oblasti. Předmětný pozemek se nachází mimo záplavovou oblast.

3.5.4 Popis z hlediska územního plánování – platný ÚP města Brna

Rozsah využití nemovitostí je dán platným Územním plánem města Brna. Pozemek se nachází v návrhové funkční ploše:

- **BO – plochy všeobecného bydlení**



PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).



BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

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

Přípustná jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
 - o obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
 - o jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
 - o služebny městské policie
 - o jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné:

ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

3.5.5 Popis z hlediska územního plánování – nový ÚP města Brna

K datu zpracování znaleckého posudku byl schválen návrh nového Územního plánu města Brna (účinnosti nabyde na přelomu ledna a února 2025). Dle nového ÚPmB se předmětný pozemek nachází v jedné funkční ploše:

- BU.K4 – bydlení všeobecné

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované



Změn



Územní rezervy



BU - Bydlení všeobecné



Výšková úroveň zástavby činí 9 – 22 m.

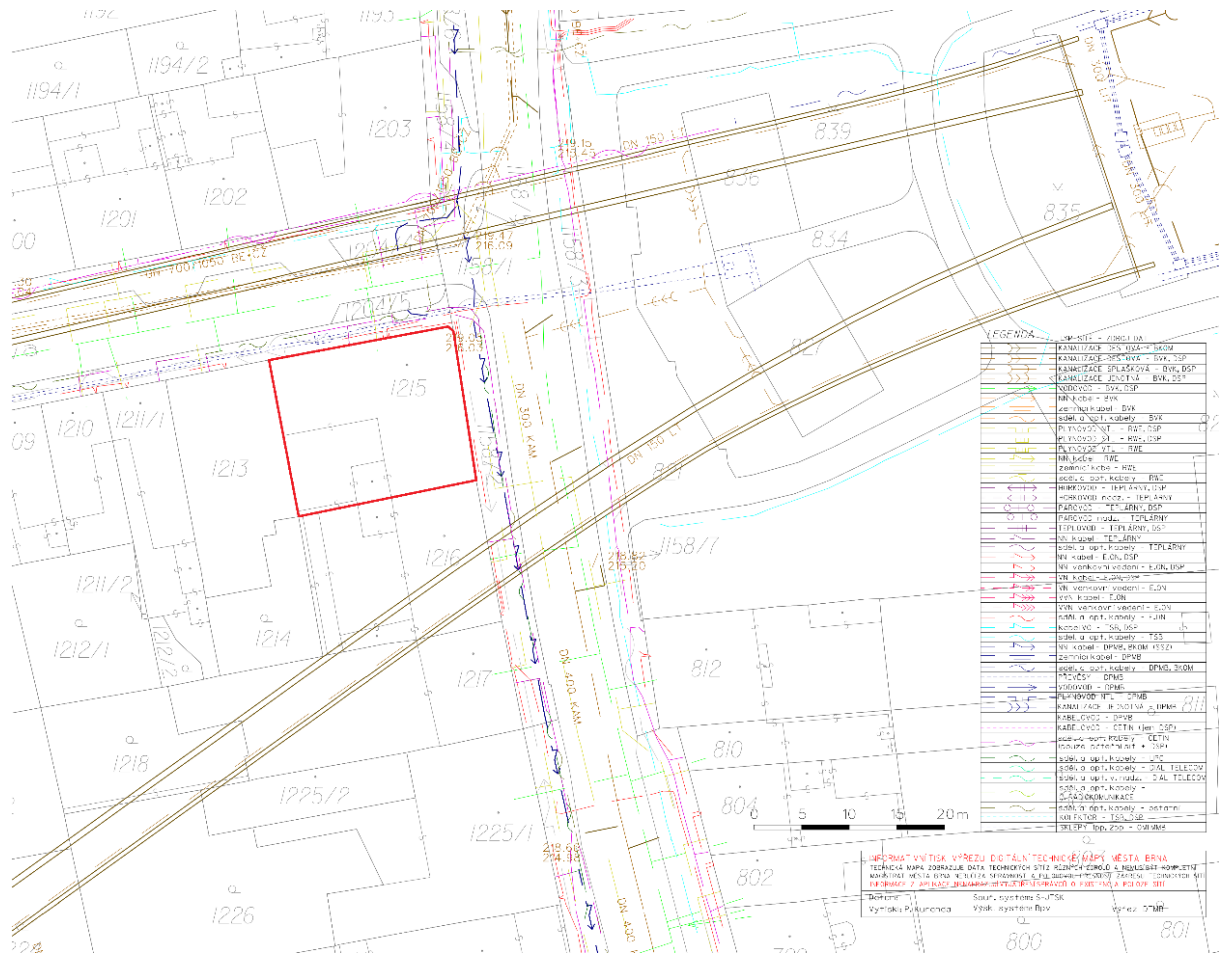
BYDLENÍ VŠEOBECNÉ - BU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m².
- **Podmíněně přípustné** je:
 - Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru
 - Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m² za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii.
 - Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového prověřena v územní studii.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

3.5.1 Inženýrské sítě

V nejbližším okolí oceňovaného pozemku se nacházejí inženýrské sítě v rozsahu:



4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Způsob 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

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 odlehle 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 porovnávací 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 srovnávacích nemovitých věcí odvozena obvyklá cena předmětu ocenění. Indexy odlišnosti u jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti předmětu ocenění. Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, případně i hodnota minimální a maximální.

4.2. Analýza dat

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 Výběr metodiky ocenění

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém se nachází stavba, určena dle nařízení Odboru územního a stavebního řízení MěÚ Brno-Královo Pole k odstranění.

Pro tento případ se nabízí volba metodiky ocenění, která zahrnuje:

- Určení obvyklé ceny pozemku bez stavby, tedy pozemku určeného k zastavění dle platného územního plánu
- Stanovení ceny demolice stavby, která se na pozemku nachází
- Určení tržní hodnoty, jako ceny prázdného pozemku poníženého o náklady na odstranění stavby

Získaný údaj nelze označit jako obvyklou cenu a dle praxe realitního trhu se pozemky, jež obsahují stavby určené k demolici, za takto určené částky neobchodují.

Tato metoda by byla vhodná pro případ, kdy by pozemky byly významnějšího rozsahu a stavba rozsahu malého. Oceňovaný případ je však případem limitně opačným, kdy pozemek je malého rozsahu a je téměř v celé ploše zastavěn rozsáhlou stavbou. Pro tento případ uvedenou metodu nelze využít, přesněji – jeho výsledek nebude odpovídat hledané ceně.

Z uvedeného důvodu provedl znalec průzkum realitního trhu se zaměřením na prodeje stavebních pozemků se stavbami obdobného charakteru, kdy průzkumem aktivity v území v čase lze prokázat, že stavby na těchto pozemcích byly odstraněny a pozemky byly následně zastavěny stavbami novými.

Porovnání s prodeji takovýchto pozemků dle názoru znalce zcela odpovídá pohledu na určení obvyklé ceny oceňovaného pozemku, s ohledem na nutnost ověřit proběhnuvší proces demolice a výstavby však nutí hledat realizované prodeje v době dřívější, než je datum ocenění. Získané ceny je pak nutno upravit v čase dle vývoje cen.

4.2.2 Specifika zařídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém se nachází stavba, určená dle nařízení Odboru územního a stavebního řízení MěÚ Brno-Královo Pole k odstranění. Pro stanovení obvyklé ceny je nutné porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí – pozemků, na nichž stojí stavba jež musí být odstraněna /často z důvodu stavebně – technického stavu/, a místo ní bude realizován jiný záměr. Znalec musí sestavit databázi z případů, kdy byl prodej realizován před odstraněním stavby, avšak s jistotou, že stavba byla odstraněna. Ve většině případů se jedná časově náročný proces (realizované prodeje z let 2019-2021). Zároveň bylo provedeno zkoumání fotomap a streetview z let, kdy byly prodeje realizovány, pro ověření skutečnosti existence původní stavby, před jejím odstraněním.

Tento postup zajistí zohlednění nákladů na odstranění stavby v ceně pozemku.

Pro určení obvyklé ceny v cenové úrovni Q4/2024 byl sledován trh a byla vypracována databáze, která obsahuje realizované prodeje pozemků se stavbami, určenými k odstranění.

Pro spárování s realitním trhem, respektive s realizovanými prodeji, jsou dle názoru znalce nejdůležitější tyto vlastnosti:

- Pozemek je zastavěn stavbou, určenou k odstranění.
- Na pozemku je možno umístit stavby bytového domu.
- Napojení na inženýrské sítě je možné v potřebném rozsahu a dostatečné kapacitě.

4.2.3 Výsledky analýzy dat

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů pozemků v katastrálním území Královo Pole a obdobných lokalitách. Pro účely sestavení plnohodnotné databáze znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje z katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2024. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků se stavbami, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly prioritní tyto ukazatele:

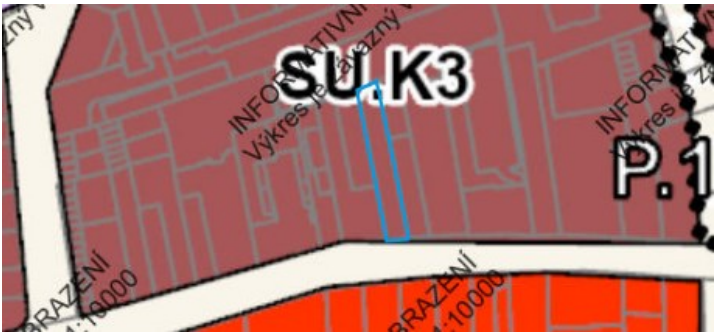
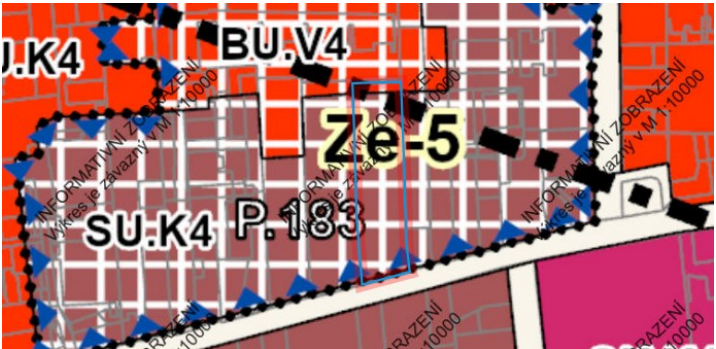
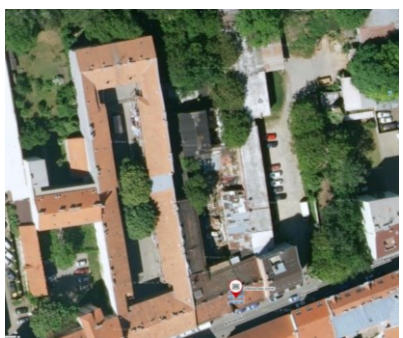
- Na pozemku se nachází stavba, realizovaná v rozporu s vydaným územní rozhodnutím či stavebním povolením
- Na pozemku se nachází stavba, určená k demolici na základě nařízení o odstranění stavby.
- Na pozemku se nachází stavba ve špatném stavebně-technickém stavu a je určena k odstranění.
- Na pozemku se nachází stavba, jejíž využití neodpovídá požadavkům kupujícího.
- Na pozemku se nachází stavba, která byla po nabytí prokazatelně odstraněna a po jejím odstranění je plánována nebo již započala realizace nového záměru.
- Pozemky, situované dle územního plánu v ploše, kterou je možno zastavět rezidenčními objekty

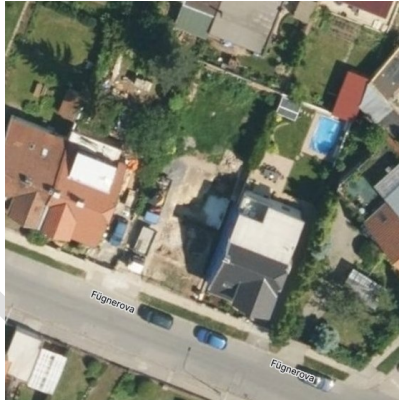
Obestavěný prostor srovnávacích nemovitostí je s ohledem na omezené informace v kupních smlouvách vypočten orientačně z veřejných mapových podkladů.

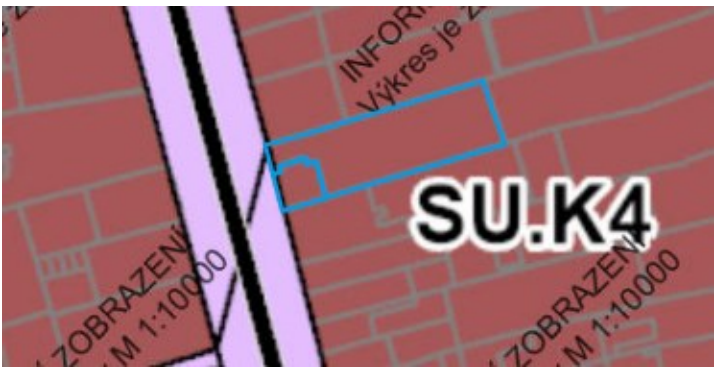
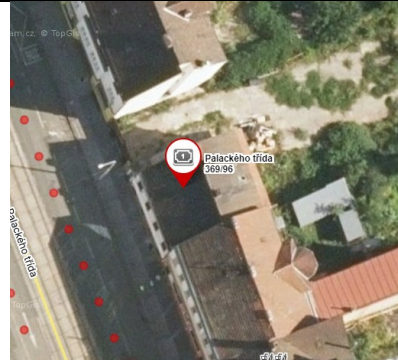
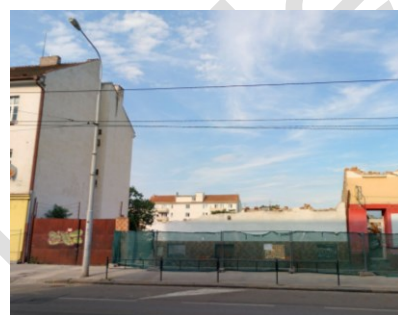
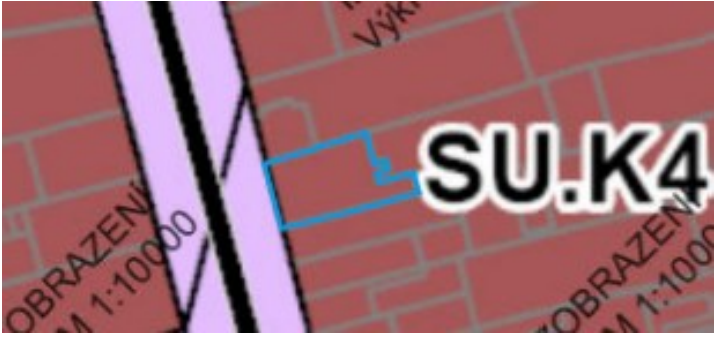
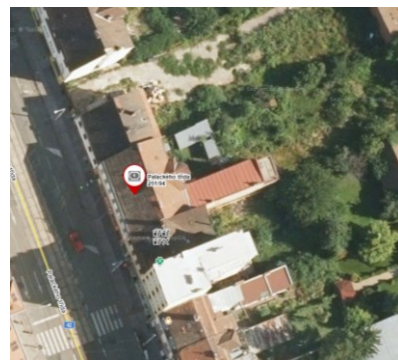
Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

4.2.3.1 Prodej pozemků s rozestavěnou stavbou, určenou k odstranění

1	Prodej pozemku 630 m² Kupní cena: 11 600 000 Kč Jednotková cena: 18 413 Kč/m² Plocha pozemků: 630 m² Datum prodeje: 09. 02. 2021 Počet NP stavby: 2/3 Adresa: Lozibky 7, Husovice Popis: Pozemek parc.č. 2077/1, o výměře 489 m², zahrada; pozemek parc. č. 2077/2, o výměře 104 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1340, která stojí na tomto pozemku; a pozemek parc. č. 2077/3, o výměře 37 m², zahrada, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zemědělská stavba, která stojí na tomto pozemku; vše v katastrálním území Husovice, obec Brno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Bmo-město, na LV č. 436. Objekt č.pop. 1340 byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě byl realizován nový objekt se třemi NP, kterému bylo přiděleno č.pop. 1676. Smluvná kupní cena činí 11 600 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 3-10 m	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-630/2021-702		
2	Prodej pozemku 415 m² Kupní cena: 6 200 000 Kč Jednotková cena: 14 940 Kč/m² Plocha pozemků: 415 m² Datum prodeje: 26. 09. 2023 Počet nadzemních podlaží: 1/7 Adresa: Francouzská 63 Popis: Pozemek parc.č. 254, jejíž součástí je stavba č.p. 398 - to vše zapsáno na LV č. 862 vedeném pro katastrální území Zábrdovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, okres Brno-město Původní objekt č.pop. 398 (RD s přístavbami) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě byl realizován nový objekt se sedmi NP, kterému bylo přiděleno č.pop. 939. Smluvná kupní cena činí 6 200 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:	 

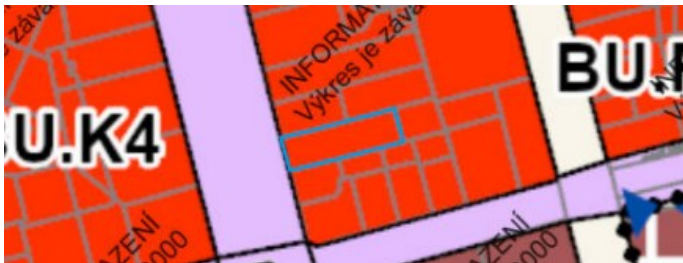
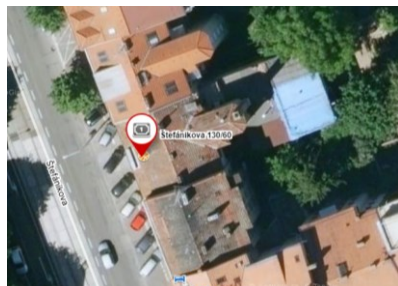
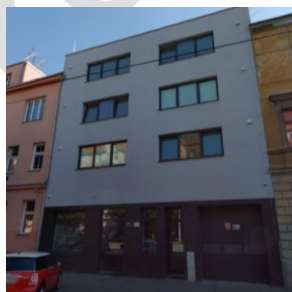
	
Výšková úroveň zástavby 6-16 m	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1625/2021-702
Prodej bytového domu 1 311 m² Kupní cena: 38 600 000 Kč Jednotková cena: 14 643 Kč/m² Plocha pozemků: 630 m² Datum prodeje: 24. 04. 2019 Počet nadzemních podlaží: 3/6 Adresa: Bratislavská 45 Popis: Pozemek zast. pl. p.č. 156 o výměře 2565 m² v k.ú. Zábrdovice, jehož součástí je budova č.p. 228 v obci Brno, části obce Zábrdovice, vše zapsáno na listu vlastnictví Č. 831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. K předmětu převodu existuje stavební povolení Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, odboru výstavby a územního rozvoje, č.j. STU/01/9901829/000/002 ze dne 13.7.1999, které nabylo právní moci dne 6.8.1999, a stavební povolení Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, odboru výstavby a územního rozvoje, č.j. STU/01/0001343/000/003 ze dne 16.5.2000, které nabylo právní moci dne 7.6.2000, kterými byly povoleny stavební úpravy Předmětu převodu, Prodávající zahájil stavební práce a tyto dosud nedokončil, a součástí Předmětu převodu tak jsou rovněž veškerá práva z tohoto rozhodnutí, jakož i práva k projektové dokumentaci, která je součástí spisové dokumentace stavebního úřadu. 3 Původní objekt č.pop. 228 (bytový dům) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě byl realizován nový objekt se šesti NP. Smluvená kupní cena činí 38 600 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	  
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-6851/2019-702	

4	Prodej pozemku 393 m² Kupní cena: 6 150 000 Kč Jednotková cena: 15 649 Kč/m² Plocha pozemků: 393 m² Datum prodeje: 15. 05. 2020 Počet nadzemních podlaží: 2/2 Adresa: Fugnerova 438 Popis: nemovitých věcí, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Bmo-město, na listu vlastnictví č.733, pro k.ú. Černá Pole, obec Bmo, jako: a) pozemek p.č. 726/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 177 m², jehož součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 438, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č. 726/1, b) pozemek p.č. 726/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 17 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č. 726/2, c) pozemek p.č. 727, zahrada, o výměře 199 m. Původní objekt č.pop. 438 (rodinný dům) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě byl realizován nový objekt se dvěma NP, prozatím bez č.pop. Smluvená kupní cena činí 6 150 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 3 – 10 m	  
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-6926/2020-702		
5	Prodej pozemků 1 228 m² Kupní cena: 35 000 000 Kč Jednotková cena: 28 502 Kč/m² Plocha pozemků: 1 228 m² Datum prodeje: 04. 06. 2020 Počet nadzemních podlaží: 1/- Adresa: Palackého třída 96 Popis: Pozemek p. č. 1057 o výměře 148 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., kdy součástí pozemku je stavba č. p. 369, rodinný dům, pozemek p. č. 1058 o výměře 1080 m², zahrada, způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond, a to vše zapsáno na LV č. 1839 v katastrálním území Královo pole, obec Brno, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Bmo-město. Původní objekt č.pop. 369 (rodinný dům) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě bude realizován nový záměr. Smluvená kupní cena činí 35 000 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:	

 Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-8185/2020-702	
Prodej pozemků 1 175 m² Kupní cena: 10 000 000 Kč Jednotková cena: 34 043 Kč/m² Plocha pozemků: 1 175 m² Datum prodeje: 12. 08. 2020 Počet nadzemních podlaží: 2/- Adresa: Palackého třída 94 Popis: Podíl ideální jedné čtvrtiny (id. 1/4) nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví číslo 936 pro obec Brno a katastrální území Královo Pole, a to pozemku p.č. 1062 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 251 - rod. dům (část obce Královo Pole), postavená na pozemku p.č. 251, a pozemku p.č. 1063 – zahrada. Původní objekt č.p. 251 (rodinný dům) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě bude realizován nový záměr. 6 Smluvená kupní cena činí 10 000 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	  
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-13432/2020-702	

7	Prodej pozemků 459 m² Kupní cena: 12 000 000 Kč Jednotková cena: 26 144 Kč/m² Plocha pozemků: 459 m² Datum prodeje: 09. 09. 2021 Počet nadzemních podlaží: 3/4 Adresa: Berkova 1407 Popis: Pozemek p.č. 2626, o výměře 248 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Královo Pole č p 1407 rod. dům, postavená na pozemku p.č. 2626, pozemek p.č. 2627, o výměře 211 m², zahrada, to vše zapsané na LV č. 3662 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-Město, k.ú. Královo Pole. Původní objekt č.pop. 1407 (rodinný dům) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě byl realizován nový záměr – bytový dům se čtyřmi NP. Smluvná kupní cena činí 12 000 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 3 – 10 m	  
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-19659/2021-702	
8	Prodej pozemků 402 m² Kupní cena: 5 000 000 Kč Jednotková cena: 12 438 Kč/m² Plocha pozemků: 402 m² Datum prodeje: 24. 11. 2020 Počet nadzemních podlaží: 2/8 Adresa: Francouzská 14 Popis: Nemovitosti zapsané na LV č. 13, pro k. ú. Zábrdovice, obec Brno, a to: pozemek p. č. 426 o výměře 213 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba čp. 352, bydlení, stavba stojí na pozemku p. č. 426 a pozemek p. č. 427 o výměře 189 m² zahrada. Původní objekt č.pop. 352 (objekt bydlení) byl po prodeji odstraněn. Na jeho místě je realizován nový záměr – bytový dům s osmi NP. Smluvná kupní cena činí 5 000 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:	

	 Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1551/2022-702		
9	Prodej pozemků 1 461 m² Kupní cena: 22 500 000 Kč Datum prodeje: 05. 08. 2022 Jednotková cena: 15 400 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 5 Plocha pozemků: 630 m² Adresa: Hlavní 134 Popis: Pozemek parc.č. 262, jehož součástí je rodinný dům č.p.p. 12 a dále pozemek parc.č. 263/1, včetně součástí a příslušenství, vše k.ú. Komín, zapsáno na LV č. 7203, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-Město, k.ú. Komín. Původní objekt č.p.p. 352 (objekt bydlení-zemědělská usedlost) byl dle interní informace znalce nabyt z důvodu budoucí realizace nového záměru, který bude zahrnovat odstranění stávajícího objektu. Smluvená kupní cena činí 22 500 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 3 - 10 m	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-14102/2022-702		

10	Prodej pozemku 483 m²	
	Kupní cena: 9 000 000 Kč	Datum prodeje: 03. 01. 2020
	Jednotková cena: 18 634 Kč/m ²	Počet nadzemních podlaží: 3/4
	Plocha pozemků: 483 m ²	Adresa: Štefánikova 60
	Popis: Pozemek parc. č. 377, jehož součástí je stavba domu č.p. 130, vše v katastrálním území Ponava, část obce Ponava, obec Brno, okres Brno město, zapsáno na LV č. 385 vedeném pro katastrální území Ponava, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno město.	
	Původní objekt č.p. 130 byl odstraněn a na jeho místě byl postaven objekt zcela nový.	
	Vydraženo za cenu 9 000 000,- Kč.	
	Nový Územní plán města Brna:	
		
	Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	
		
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-26008/2019-702	

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů pozemků se stavbami, určenými k odstranění, je patrné, že jednotkové ceny těchto pozemků v katastrálním území Královo Pole a blízkém okolí centra města se pohybovaly mezi lety 2019 - 2021 v rozmezí od 12 500 Kč/m² do 34 000 Kč/m².

4.2.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění porovnáním - část 1						
Č.	Lokalita	Plocha pozemku (m ²)	Objem stávající stavby k demolici méně / více než 2000 m ³	Územní plán stávající / nový	Výšková úroveň zástavby dle nového ÚPmB	Datum prodeje pozemku
Oceň. objekt	Poděbradova / Velešlavínova, Královo Pole	321	více	BO / BU	9-22 m	-
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Lozíbky 7, Husovice	630,00	méně	BC / BU	3-10 m	Q1/2021
2	Francouzská 63, Zábrdovice	415,00	méně	SO / SU	6-16 m	Q1/2021
3	Bratislavská 45, Zábrdovice	2636,00	více	SV / SU	9-22 m	Q2/2019
4	Fugnerova, Černá pole	393,00	méně	BC / BU	3-10 m	Q2/2020
5	Palackého třída 96, Královo Pole	1228,00	méně	SJ / SU	9-22 m	Q2/2020
6	Palackého třída 94, Královo Pole	1175,00	více	SJ / SU	9-22 m	Q3/2020
7	Berkova, Královo Pole	459,00	méně	BC / BU	3-10 m	Q3/2021
8	Francouzská 14, Zábrdovice	402,00	méně	SJ / BU	9-22 m	Q4/2020
9	Hlavní 134, Komín	1461,00	více	BO / BU	3-10 m	Q4/2021
10	Štefánikova 60, Ponava	483,00	více	BO / BU	9-22 m	Q1/2020

4.2.3.3 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K5.

KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (využito se zohledněním hodnot, zveřejněných Hypoteční bankou / ČSOB).

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

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

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA INTENZITU VYUŽITÍ

Vliv výškové regulace neboli výškové úrovně zástavby, dané novým ÚPmB. Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov. Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA ÚZEMNÍ PLÁN

Koeficient porovnává rozdílnosti využití pozemků dle jejich umístění v rámci nového ÚPmB.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA ROZSAH DEMOLICE

Koeficient porovnává existenci a rozsah stavby hlavní i staveb vedlejších, které je nutno odstranit před realizací nového záměru.

K5 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce. V tomto případě koeficient zejména zohledňuje potenciál využití v souvislosti s rozsahem zástavby v rámci velikosti pozemku.

Ocenění porovnáním - část 2											
Č.	Cena. zaplacená Kč	Jednotk. cena Kč	K _{vc}	JC po red na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	IO K1...K5	JC oceňovaného objektu Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	11 600 000	18 413	1,195	22 005	1,00	0,80	1,00	1,10	1,00	0,88	25 000
2	6 200 000	14 940	1,195	17 855	0,90	0,90	1,10	1,10	1,00	0,98	18 200
3	38 600 000	14 643	1,297	18 987	0,90	1,00	1,10	1,00	1,10	1,09	17 400
4	6 150 000	15 649	1,262	19 743	1,05	0,80	1,00	1,10	1,00	0,92	21 500
5	35 000 000	28 502	1,262	35 958	1,05	1,00	1,10	1,10	1,20	1,52	23 700
6	10 000 000	34 043	1,240	42 226	1,05	1,00	1,10	1,00	1,20	1,39	30 400
7	12 000 000	26 144	1,433	37 454	1,10	0,80	1,00	1,10	1,00	0,97	38 600
8	5 000 000	12 438	1,223	15 206	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	16 000
9	22 500 000	15 400	1,118	17 211	0,90	0,80	1,00	0,95	1,10	0,75	22 900
10	9 000 000	18 634	1,279	23 830	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	22 700
Celkem průměr										Kč/m ²	23 600

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemku s rozestavěnou stavbou, určenou k odstranění ve výši 23 600 Kč/m². Při výměře pozemku 321 m² činí porovnávací hodnota celkem 7 575 600,00 Kč.

Porovnávací hodnota pozemku s rozestav. stavbou, určenou k odstranění k datu ocenění činí 7 575 600,00 Kč

5. ODDŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu předmětných nemovitostí má rozhodný vliv:

- Pozemek je situován na nároží ulic v k.ú. Královo Pole s krátkou pěší dostupností zastávek MHD a základní občanské vybavenosti.
- Na pozemku stojí rozestavěná stavba bytového domu, podléhající nařízení o odstranění stavby
- Pozemek je umístěn v ploše BU, lze na něm umístit objekty pro bydlení, doplněné o občanské vybavení
- Dle nového územního plánu, schváleného 12/2024, lze na pozemku umístit stavbu s výškovou úrovní 9-22 m

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

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši 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 oceňované nemovité věci, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků zastavěných stavbami, určenými k odstranění, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí zaokrouhleně ve výši **7 600 000,00 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.

- Obvyklá cena porovnáním: 7 600 000,- Kč
- Plocha oceňovaného pozemku: 321 m²
- Jednotková obvyklá cena: **23 676,- Kč/m²**

Takto určená jednotková obvyklá cena by se při správnosti její výše měla nacházet v rozpětí cen, ve kterém se na území města Brna nabízejí v roce 2024 stavební pozemky s rezidenčními stavbami ve špatném stavebně-technickém stavu, určené k odstranění. A to i přes rozdílnost způsobenou skutečností, že na předmětném pozemku stojí stavba nedokončená / rozestavěná.

Znalec pro kontrolu provedl průzkum realitního trhu s inzerovanými nemovitostmi se zaměřením na nabídku pozemků se stavbami, určenými k demolici:

3	Prodej pozemku se stavbou RD Nabídková cena: 4 700 000 Kč Datum aktualizace: 09. 12. 2024 Jednotková cena: 19 502 Kč/m² Stavba na pozemku: RD Adresa: Podstránská, Slatina Plocha celkem: 241+33 m² Popis: Jedná se o řadový rodinný dům určený k demolici stojící na pozemku o výměře 113m². K domu dále náleží zahrada o výměře 128m² a dále pozemek vedený také jako zahrada o výměře 33m². Současní majitelé předají v rámci kupní ceny již zpracovaný a odsouhlasený demoliční výměr, vyřízené stavební povolení, kompletně zpracovaný projekt nového RD a vypracovaný energetický štítek na budoucí stavbu v energetické třídě B. Zpracovaný projekt počítá s výstavbou 3 podlažního domu s dispozicí 4kk a celkovou podlahovou plochou 251m².	
---	---	---

	1. PP (91,8m²) - garáž, technická místnost, wc, zádveří, schodiště 2. NP (77,5m²) - chodba, pracovna, obývací část, 2 terasa, wc 3. NP (81,7m²) - schodiště, 3 ložnice, šatna, koupelna, WC Výhodou již zpracovaného projektu je i to, že nový majitelé mají možnost navázat na stávající spolupráci s architektem a projekt si případně dle svých potřeb a představ upravit.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/brno-slatina-podstranska/3521598796		
4	Prodej pozemku se stavbou obchodu Nabídková cena: 15 500 000 Kč Datum aktualizace: 07. 12. 2024 Jednotková cena: 24 106 Kč/m² Stavba na pozemku: obchod Adresa: Minská, Žabovřesky Plocha celkem: 643 m² Popis: Možnost koupě nemovitosti na adrese Minská 114/72, situované v atraktivní části Brno - Žabovřesky. Tento dům, postavený na pozemku o rozloze 643 m², se pyšní velkým potenciálem pro rozvoj a transformaci. Nemovitost má aktuálně zastavěnou plochu 210 m² a obklopuje ji prostorná zahrada o výměře 432 m², která nabízí možnost relaxace nebo rozšíření obytného prostoru. Dům je využíván jako prodejna "šperků" po rekonstrukci a stavebních úpravách z roku 1996, avšak jeho budoucnost může být daleko zajímavější. Jednou z nejatraktivnějších možností, které tento dům nabízí, je možnost přestavby na moderní bytový dům, který by mohl zahrnovat až 5 bytových jednotek. Tento projekt by mohl obsahovat také komerční prostory v přízemí, což by přispělo k pestré nabídce služeb v této oblasti. K dispozici by bylo i parkování a průjezd, což by zajistilo komfort nejen pro obyvatele, ale i návštěvníky.	 
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-zabovresky-minska/3664364108		
5	Prodej pozemku se stavbou RD Nabídková cena: 7 758 160 Kč Datum aktualizace: 16. 11. 2024 Jednotková cena: 25 271 Kč/m² Stavba na pozemku: RD Adresa: Nálepkova, Jundrov Plocha celkem: 307 m² Popis: Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu 1+1 v žádané lokalitě brněnské městské části Jundrov na ulici Nálepkova. Zastavěná plocha je 213 m² a plocha navazující zahrady 96 m². Do domu jsou zavedeny veškeré IS. Pozemek o výměře 213 m² je veden jako stavební a je ideální pro zvětšení domu, případně stavbu nového domu. Uliční šíře pozemku činí 8,81m. V okolí veškerá občanská vybavenost: obchody, restaurace, lékárna, pošta a zastávka MHD, ale zejména krásná příroda k sportovnímu vyžití a relaxaci. Pozemek nabízí ideální kombinaci klidného bydlení ve slepé ulici v blízkosti přírody s výbornou dostupností do centra města.	 
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-jundrov-nalepkova/4137329228		

Z uvedeného průzkumu realitního trhu je patrné, že jednotkové nabídkové ceny srovnatelných pozemků v katastrálních územích, typově odpovídajících k.ú. Královo Pole, blízkém okolí a obdobných atraktivních lokalitách okrajových částí města Brna, se k datu ocenění pohybují v rozmezí od 19 502 Kč/m² do 25 271 Kč/m².

Kontrolní analýzou bylo zjištěno, že určená jednotková obvyklá cena oceňovaného pozemku ve výši **23 676,- Kč/m²**, se nachází v uváděném rozpětí.

6. ZÁVĚR

6.1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1215, jehož součástí je rozestavěná stavba, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Královo Pole, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

6.2. Odpověď na znalecký úkol

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1215, jehož součástí je rozestavěná stavba, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Královo Pole, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

7 600 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: sedm miliónů šest set tisíc korun českých)

6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Rozestavěná stavba BD na pozemku bude odstraněna na základě nařízení o odstranění stavby.
- Napojení na inženýrské sítě je uvažováno v běžném rozsahu a přípojky IS jsou uvažovány jako funkční
- Cenové údaje získané z databáze kupních smluv z katastru nemovitostí, jsou údaje, které nebyly sjednány za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Znalec tyto údaje není schopen ověřit a pro ocenění vychází z úvahy a předpokladu, že nebyly sjednány s vlivem uvedených skutečností.
- Přesnost učené obvyklé ceny je dána v intencích, uvedených v kapitole 2.4. *Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru*
- Ocenění je provedeno v cenové úrovni Q4/2024.

6.4. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 6.2. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

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

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 088340/2024

V Brně dne 13. 12. 2024

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

PŘÍLOHY

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001 ke dni 29. 10. 2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2024 07:55:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611484 Královo Pole 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	Způsob využití	Způsob ochrany
1215	321	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1215

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 10452/1999 ze dne 11.8.1999, právní účinky vkladu vznikly dne 16.11.1999.

POLVZ:58/2000

Z-1500058/2000-702

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - 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:

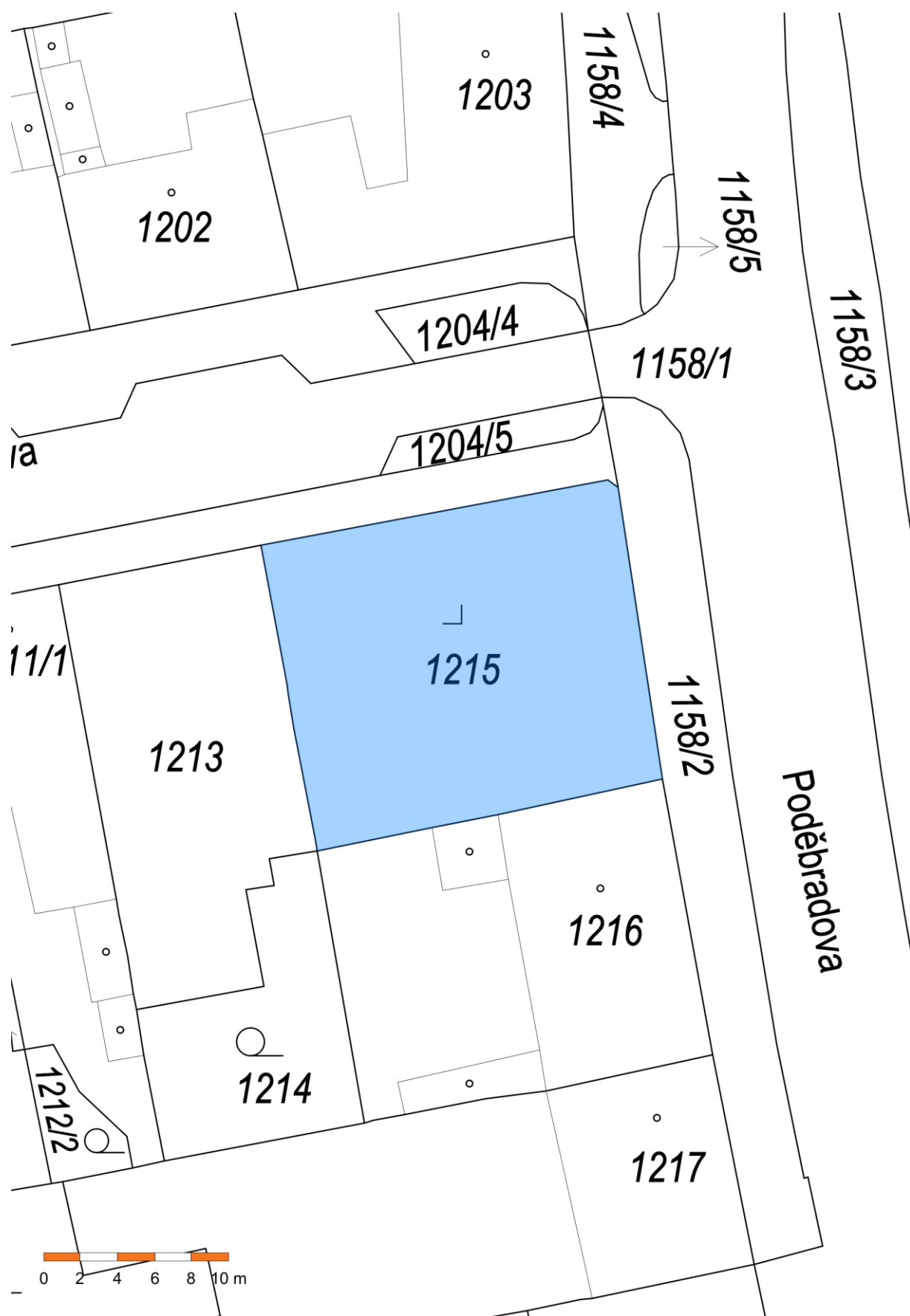
Vyhotoveno: 29.10.2024 08:07:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

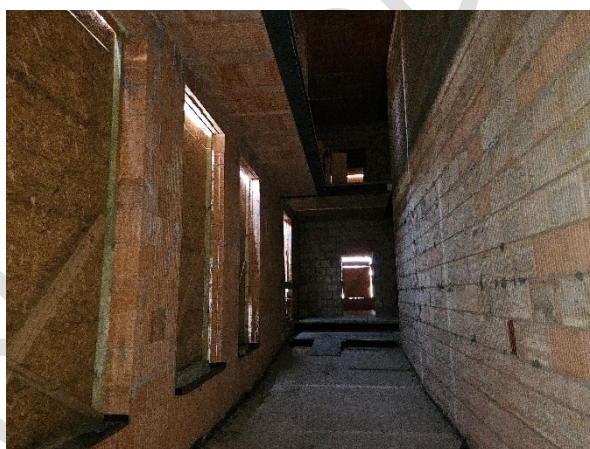
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

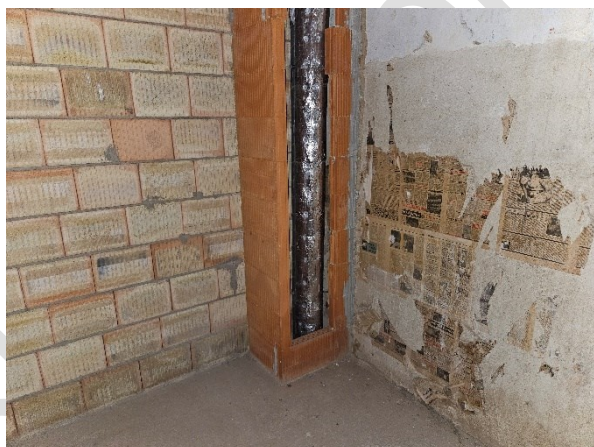
2. Výřez z katastrální mapy

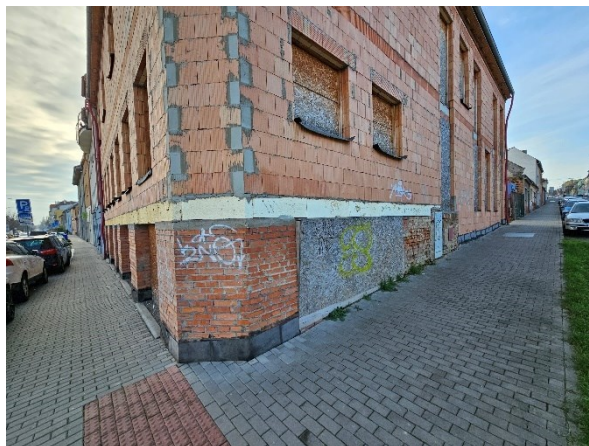


3. Fotodokumentace ze dne 09. 03. 2023 a 04. 12. 2024

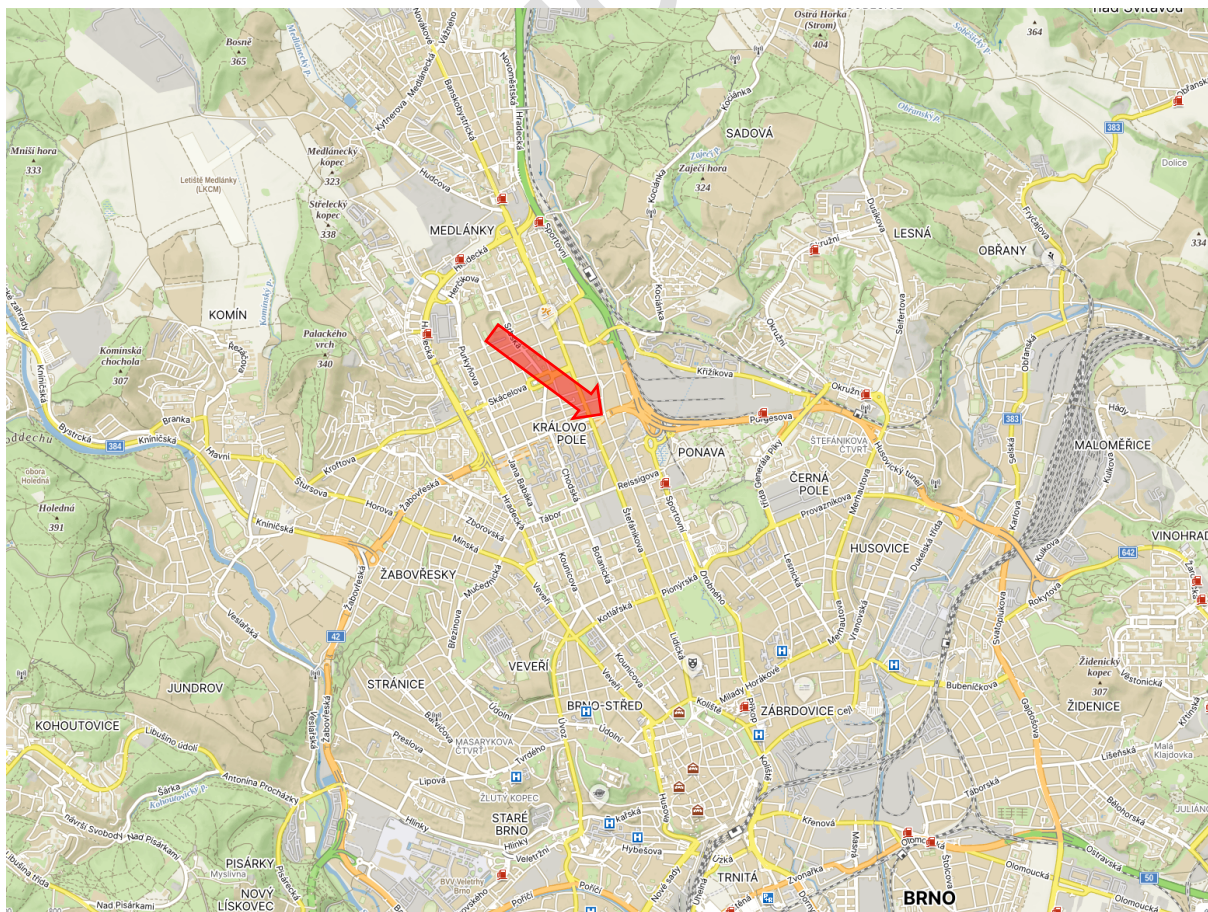
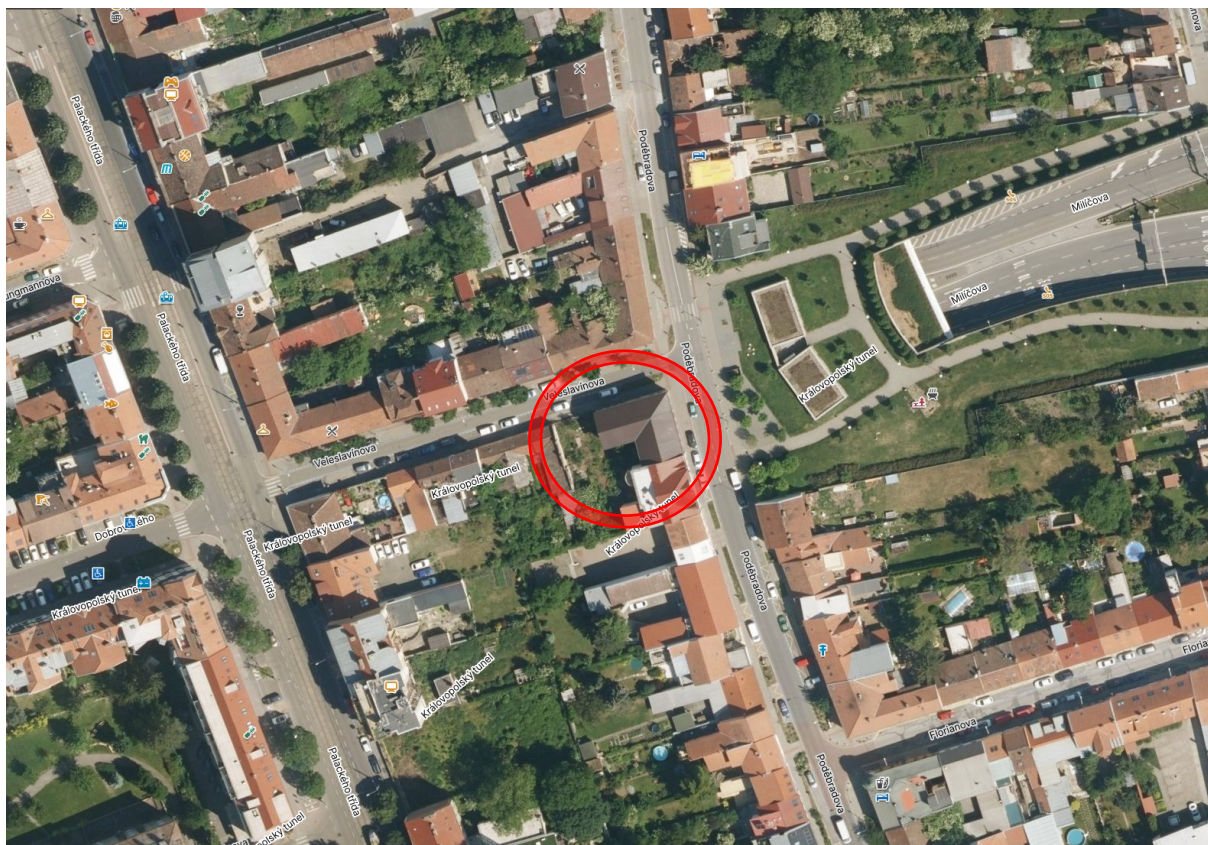








4. Mapa oblasti



5. Vývoj cen pozemků

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q1/2020	3,3	156,4	13,4 %	2,7	144,2	10,4 %	2,9	168,2	15,8 %
Q2/2020	2,5	160,3		1,9	146,9		2,9	173,1	
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q2/2021	3,8	184,1	21 %	4,2	165,9	19,9 %	5,5	205,5	23,9 %
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2	
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9	
Q2/2022	4,1	222,8		4,5	198,9		5,7	254,6	
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)			Index (Q1 2010=100)			Meziroční změna (%)		
Q2/2022	5,7			254,6			15,9%		
Q3/2022	4,8			266,8					
Q4/2022	4,5			278,8					
Q1/2023	3,8			289,4					
Q2/2023	2,0			295,2					
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)			Index (Q1 2010=100)			Meziroční změna (%)		
Q3/2023	+1,1			298,5					
Q4/2023	+0,1			298,8					
Q1/2024	+0,7			300,9			+3,5 %		
Q2/2024	+0,6			302,7					
Q3/2024	+2,0			308,8					

6. Usnesení o prodloužení termínu k odstranění stavby

Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu



SP. ZN.: OSR/MMB/0780956/2024/Dvo
Č. J.: MMB/0892676/2024

VYŘIZUJE: Ing. Ilona Dvořáková
TEL./E-MAIL: +420 542175325/dvorakova.ilona@brno.cz

Brno 1.10.2024

Statutární město Brno
Městská část Brno-Královo Pole
Odbor majetkový Úřadu městské části
Palackého třída č.p. 1365/59,
612 93 Brno 12

USNESENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vede řízení ve věci žádosti ze dne 26.8.2024 stavebníka, kterým je Statutární město Brno Městská část Brno-Královo Pole, Odbor majetkový Úřadu městské části, Palackého třída č.p. 1365/59, 612 93 Brno 12, IČ:44992785

o prodloužení termínu k provedení úkonu v řízení o nařízení odstranění stavby s názvem:

„BD Veleslavínova 245/1 na pozemku p.č. 1215 v k.ú. Královo Pole,“

podle § 64 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění.

Stavební úřad podle ust. § 39 odst. 2 správního řádu stavebníkovi, kterým je

Statutární město Brno Městská část Brno-Královo Pole, Odbor majetkový Úřadu městské části,
Palackého třída č.p. 1365/59, 612 93 Brno 12, IČ:44992785

prodlužuje termín do 31.08.2025.

Účastník řízení stanovený podle ust. § 27 odst. 1 písmene b) správního řádu je Statutární město Brno, Městská část Brno-Královo Pole, Palackého třída č.p. 1365/59, Brno-Královo Pole, 612 93 Brno 12, IČ: 44992785.

Odůvodnění

Magistrát města Brna | Odbor stavebního řádu
Orlí 655/30 | 601 67 Brno | ID datové schránky: a7kbrn | www.brno.cz

Stavební úřad přípisem ze dne 01.03.2023 vyznamenal účastníky řízení o pokračování řízení o odstranění stavby BD Veleslavínova 245/1, p.č.1215 v k.ú. Královo Pole.

Dne 15.03.2023 stavebník požádal o přerušení řízení o odstranění stavby a to z důvodu, že na jednání 7. schůze Rady městské části Brno-Královo Pole (č. usnesení 23R7/1), pověřila RMČ vedoucí Odboru majetkové a správního přípravou vypracování znaleckého posudku za účelem případného prodeje DB Veleslavínova 1. Stavební úřad Usnesením ze dne 31.04.2023 přerušil řízení o nařízení odstranění stavby do 30.09.2023.

Dne 26.09.2023 stavebník opět požádal o prodloužení termínu k odstranění stavby a to z důvodu, že na jednání 5. zasedání Zastupitelstva městské části Brno- Královo Pole (č. usnesení 23Z5/03) konaném dne 21.06.2023, schválilo Zastupitelstvo MČ Brno-Královo Pole odsvědění pozemku p.č. 1215, jehož součástí je stavba č.p. 245 Veleslavínova 1, k.ú. Královo Pole a doporučilo požádat kompetentní orgány statutárního města Brna o schválení odnětí městské části Brno-Královo Pole svěřeného majetku ve smyslu čl. 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to pozemku :

-p.č. 1215, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² včetně objektu jehož součástí je nedokončená a nezkolaudovaná stavba č.p. 245, Veleslavínova 1 v k.ú. Královo Pole.

Stavební úřad přerušil řízení o nařízení odstranění stavby do 29.02.2024.

Dne 11.02.2024 opět stavebník požádal o prodloužení termínu k odstranění stavby a to z důvodu stále probíhajícího procesu odsvědění předmětného pozemku na BO MMB.

Stavební úřad přerušil řízení o nařízení odstranění stavby do 31.12.2024.

Dne 1.7.2024 nabyla účinnosti obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 25/2023, kterou se mění obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna. Touto změnou přešla veškerá agenda stavebních úřadů na území města Brna z úřadů městských částí na Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, který nyní vykonává přenesenou působnost obecního stavebního úřadu a kontrolu ve věcech stavebního řádu podle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a to i ve věcech, které byly zahájeny před účinností tohoto zákona. Z tohoto důvodu v tomto řízení pokračuje Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna.

Dle ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Za den nabytí účinnosti stavebního zákona se dle § 334a odst. 3 věty druhé stavebního zákona považuje 1. červenec 2024.

Dne 26.08.2024 stavebník znovu požádal o prodloužení termínu k odstranění stavby a to z důvodu , že Zastupitelstvo města Brna na Z9/18 zasedání konaném dne 16.06.2024, pod bodem 145, schválilo Městské části Brno-Královo Pole odnětí pozemku p.č. 1215 v k.ú. Královo Pole včetně domu Veleslavínova 1, jako svěřeného majetku ve smyslu čl. 75, odst. 6 Statutu města Brna z kategorie : část II-obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, se souhlasem městské části Brno-Královo Pole, ke dni ukončení procesu prodeje, který uskuteční Majetkový odbor MMB formou elektronické aukce.

Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku usnesení za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení

Magistrát města Brna | Odbor stavebního řádu
Orlí 655/30 | 601 67 Brno | ID datové schránky: a7kbrm | www.brno.cz

2

Proti tomuto usnesení se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 602 00 Brno. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení usnesení, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené usnesení připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu. Podle ust. § 76 odst. 5 správního řádu nemá podané odvolání proti tomuto usnesení odkladný účinek.

Ing. Ilona Dvořáková
stavební technik obvodu II stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

DORUČÍ SE

Statutární město Brno, Městská část Brno-Královo Pole, Odbor majetkový Úřadu městské části,
Palackého třída č.p. 1365/59, 612 93 Brno 12

Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39
MMB, Odbor majetkový, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno
Icon development s.r.o., Jižní náměstí č.p. 7/7, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle
SMB, MČ Brno-Královo Pole, starostka, Palackého třída č.p. 1365/59, Brno-Královo Pole, 612 93 Brno 12

DÁLE OBDRŽÍ

oprávněná úřední osoba
spis

7. Projektová dokumentace rozestavěné stavby BD

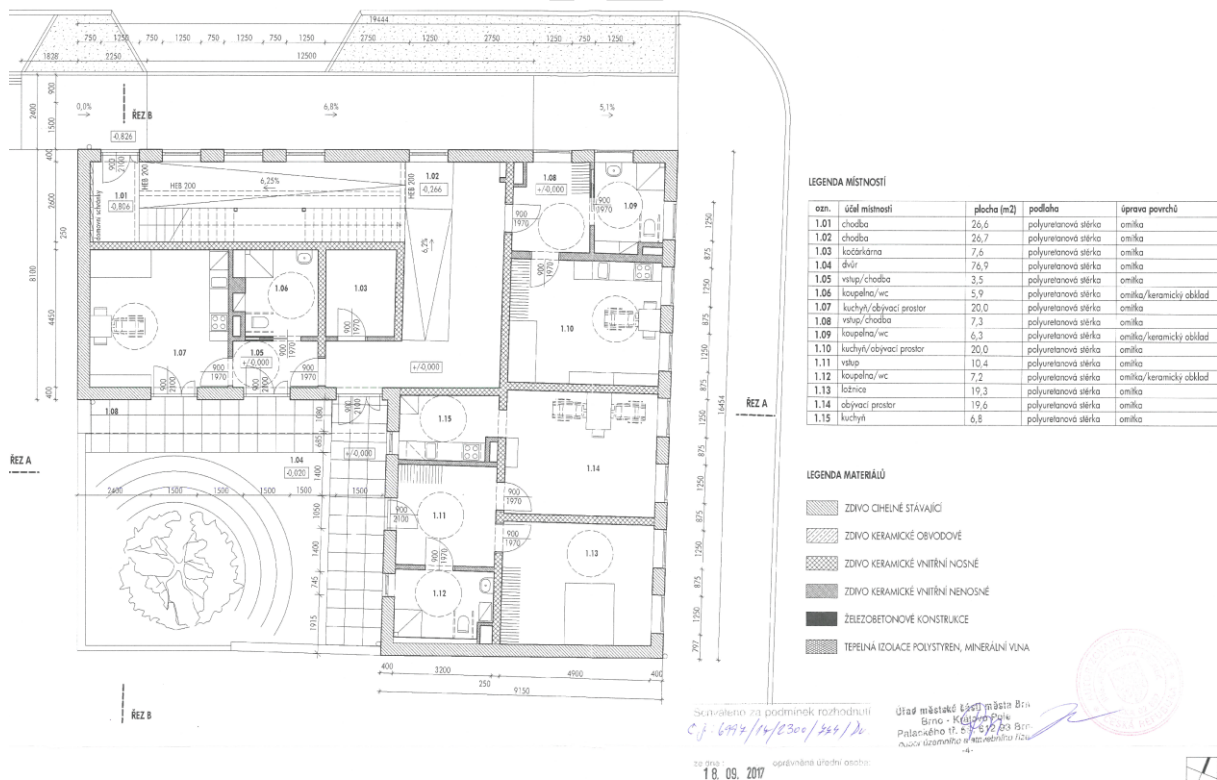


STAVBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO DOMU VELESLAVINOVA 1
PŮDORYS 1PP - PP ZMĚNĚ

Stavebník: Statutární město Brno
k.ú. Královo Pole, parc. č. 1215

Projektant: Ing. arch. Ludvík Kleník

11/2016 D.1.1.b
M 1:100 10

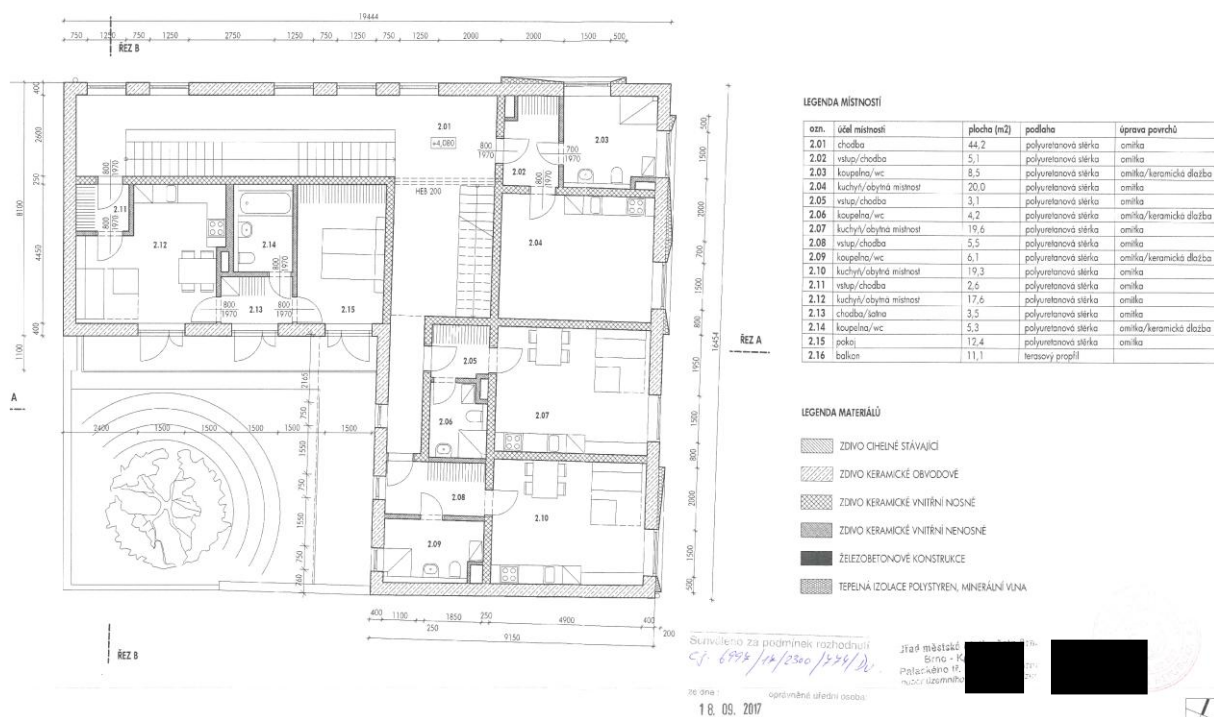


STAVBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO DOMU VELESLAVINOVA 1
PŮDORYS 1PP - PP ZMĚNĚ

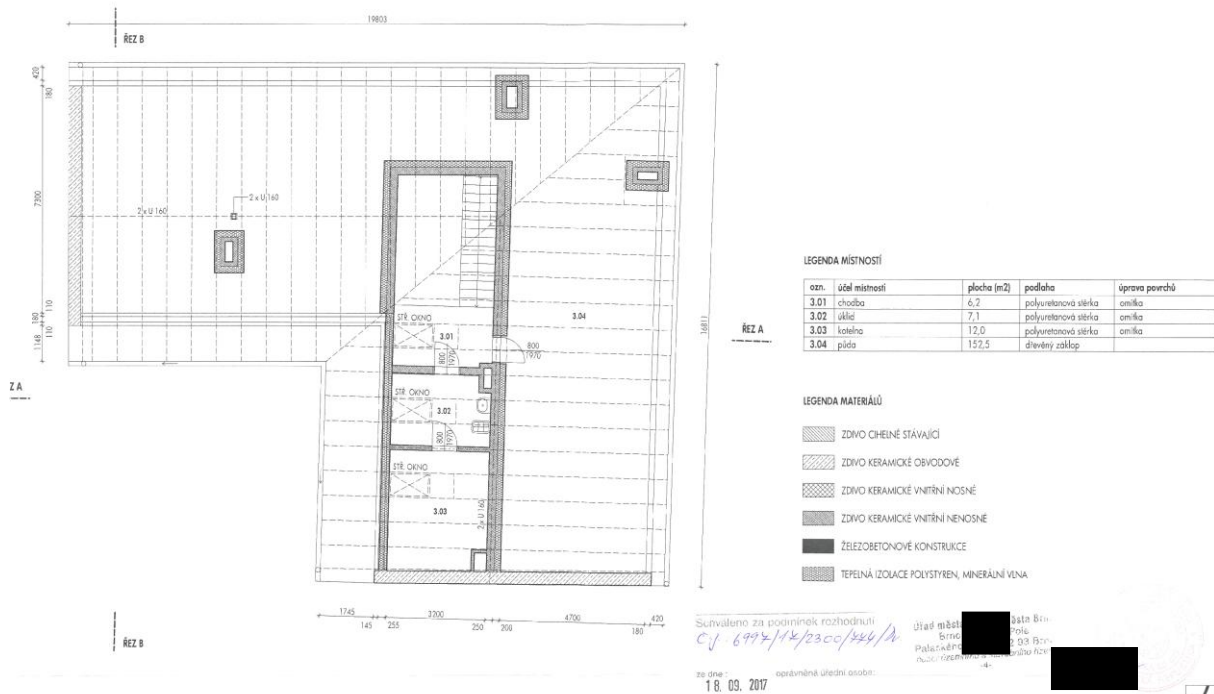
Stavebník: Statutární město Brno
k.ú. Královo Pole, parc. č. 1215

Projektant: Ing. arch. Ludvík Kleník

11/2016 D.1.1.b
M 1:100 11



STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO DOMU VELESLAVINOVA 1 PŮDORYS 2NP - PO ZMĚNĚ	Stavebník: Statutární město Brno k.ú. Královo Pole, parc. č. 1215	Projektant: Ing. arch. Ludvík Klínek	11/2016 M 1:50 D.1.1.b 12
---	--	---	------------------------------------



STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO DOMU VELESLAVINOVA 1 PŮDORYS PODKROVÍ - PO ZMĚNĚ	Stavebník: Statutární město Brno k.ú. Královo Pole, parc. č. 1215	Projektant: Ing. arch. Ludvík Klínek	11/2016 M 1:50 D.1.1.b 13
--	--	---	------------------------------------



