

# ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 2132 - 52/018

**NEMOVITOST:** zjištění ceny části pozemků parcela číslo 317, 318, 323, 324  
Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, katastrální území:  
Kníničky  
Vlastník pozemku: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

**OBJEDNAVATEL:** Statutární město Brno, Městská část Brno – Kníničky, Úřad městské části města Brna

Adresa objednavatele: Nová 11, 635 00 Brno

**ZHOTOVITEL:** Ing. Miloslava Danová

Adresa zhotovitele: Na Rybníkách 244, 664 46 Silůvky

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Prodej pozemků

**OBVYKLÁ CENA** **10 616 000 Kč**

Slovy: desetmilionůšestsetšestnácttisíc korun českých

Datum místního šetření: 17.8.2018

Stav ke dni: 17.8.2018

Počet stran: 9

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Silůvkách dne 22.8.2018



*Ing. Miloslava Danová*  
Ing. Miloslava Danová

## NÁLEZ

**Znalecký úkol:** Stanovení ceny obvyklé – tržní hodnoty

### Přehled podkladů:

- Informace o parcelách z internetu
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky z místního šetření
- Informace objednavatele posudku starosty obce Bc. Martina Žáka
- Vyčíslení výměr – varianta 1, ze dne 26.7.2018, vyhotovil Map Kart s.r.o., zak .č.1942018
- Informace z územního plánu
- Informace o obecných cenách z realitních periodik

### Místopis

Oceňované parcely číslo 317, 318, 323 a 324 se nacházejí v obci Brno, v městské čtvrti Kníničky, mezi ulicemi Ondrova a Rekreační. Městská část Brno – Kníničky je jednou z nejmenších městských částí města Brna. Její území se rozkládá na severozápadě města. Nejdelší společnou hranici má s Bystrčí, z brněnských městských částí sousedí ještě s Komínem. Na severu sousedí s katastrálním územím Chudčic, Rozdrojovic a Veverské Bítýšky, které přináležejí okresu Brno – venkov. Katastrální území Kníniček je z části tvořeno i vodní plochou Brněnské přehrady.

### Současný stav

Okolí : obytná zóna průmyslová zóna nákupní zóna rekreační zóna  
Přípojky veř. elektro veřejný vodovod veřejná kanalizace zemní plyn

Dopravní dostupnost: MHD železnice autobus lodní doprava  
Dostupnost autem: dálnice silnice I. třídy silnice II.tř./III.tř. účelová komunikace

Poloha v obci: centrum obce širší centrum okraj obce mimo obec

Přístup k pozemku: zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

### Popis nemovitosti:

Předmětem ocenění jsou části parcel, které vznikly zaměřením č. 1642018 dne 26.7.2018. Jedná se o parcely v jednotném funkčním celku č. parcely – 324 o ploše 1086 m<sup>2</sup>, č.p. 818 o ploše 661 m<sup>2</sup>, č. parcely 323 o ploše 855 m<sup>2</sup>, číslo parcely 317 o ploše 52 m<sup>2</sup>. Celkem se jedná o plochu 2654 m<sup>2</sup>. Šíře pozemků je cca 37m, délka cca 71m. Pozemek se nachází na okraji čtvrti Kníničky, nedaleko křižovatky Ondrova a Rekreační. Pozemky jsou bez staveb. Jediným příslušenstvím jsou trvalé porosty na pozemcích. Pozemky jsou dle platného územního plánu ve funkční ploše: standardní, stabilizované, s funkcí smíšená plocha, typu smíšená plocha obchodu a služeb, typový kód SO, zast. plocha 0,5. Přístup k pozemkům bude po obecní komunikaci, která se bude dělat v návaznosti na městské projekty výstavby MŠ, Domova pro seniory a vstupu do ZOO. Se stavbou komunikace bude i výstavba infrastruktury. Na oceňovaných pozemcích bude možnost napojení přípojek: elektro, zemní plyn, veřejná kanalizace a veřejný vodovod. Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí. K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup. Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena, omezení vlastnického práva, ani ostatní finanční a právní omezení. Nemovitost je trvale užívaná, není pronajata.

Dle územního plánu:

SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k byt. domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel, tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem. Přípustné jsou: admin. budovy, stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než 1/2 podl. plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.) maloobchod. provozovny, stravovací a ubytovací zařízení, řemeslné provozovny, služebny městské policie, stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, zábavní zařízení.

**Informace o pozemcích:**

Parcelní číslo:	324
Obec	Brno
Katastrální území	Kníničky
LV	10001
výměra	4536 m <sup>2</sup>
Uvažovaná část pozemku	1086 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Vlastnické právo	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno - město
Způsob ochrany nemovitosti	-
Omezení vlastnického práva	-
Parcelní číslo:	318
Obec	Brno
Katastrální území	Kníničky
LV	10001
výměra	687 m <sup>2</sup>
Uvažovaná část pozemku	661 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Ostatní plocha
Způsob využití	Jiná plocha
Vlastnické právo	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno - město
Způsob ochrany nemovitosti	-
Omezení vlastnického práva	-
Parcelní číslo:	323
Obec	Brno
Katastrální území	Kníničky
LV	10001
výměra	4014 m <sup>2</sup>
Uvažovaná část pozemku	855 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Ostatní plocha

Způsob využití	Zeleň
Vlastnické právo	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno - město
Způsob ochrany nemovitosti	-
Omezení vlastnického práva	-
Parcelní číslo:	317
Obec	Brno
Katastrální území	Kníničky
LV	10001
výměra	111 m <sup>2</sup>
Uvažovaná část pozemku	52 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Ostatní plocha
Způsob využití	Jiná plocha
Vlastnické právo	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno - město
Způsob ochrany nemovitosti	-
Omezení vlastnického práva	-

#### ZJIŠTĚNÍ CENY OBECNÉ – TRŽNÍ

Tržní cena bude stanovena metodou srovnávací na základě srovnání podobných nemovitostí dle dosahovaných cen na trhu za obdobné pozemky v této lokalitě a v uvažovaném období.

#### **Brno Holásky, ulice Šípková**

Prodej 1000 m<sup>2</sup> komerčního pozemku v Brně Holáskách na ulici Šípková, určeného územním plánem jako **smíšená plocha obchodu a služeb (SO)**, druh stavební. K pozemku vede zpevněná cesta a je v těsné blízkosti hlavní asfaltové silnice na Holásky. Voda, kanalizace, elektřina na hranici pozemku. Lze spojit s vedlejšími pozemky.



Druh pozemku:	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku celkem (Kč)
Komerční, smíšená plocha obchodu a služeb	1000	4500	4500 000

#### **Brno Bosonohy, ulice Pražská**

Poslední pozemek vhodný ke komerční výstavbě! Možnost komerční výstavby v těsné blízkosti dálnice D1 (přímé napojení směr Praha 4 km). Stavební pozemek se nachází v atraktivní lokalitě - v komerční zóně k.ú. Troubsko, na ulici Jihlavská v blízkosti čerpací stanice D-Oil Troubsko-Veselka. Pozemek je rovinatý s orientací na jižní stranu (šířka 27,32x59,96). Celková výměra 1669 m<sup>2</sup>. Dle platného územního plánu je pozemek zařazen do ploch podnikatelských aktivit,

vhodný pro výstavbu kanceláří, skladové nebo výrobní haly s administrativním objektem. Vyřízeno stavební povolení na sjezd na pozemek a vnitroareálovou komunikaci - výstavba 01-03/2018, trafostanice (EON), vypracovaná studie možného budoucího zastavění. Investice výstavby haly 6,5 mil. Kč. Obec Troubsko má výbornou dopravní dostupnost a občanskou vybavenost.



Druh pozemku	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku celkem (Kč)
Komerční, smíšená plocha výroby a služeb	1669	2600	4 339 400

#### Brno Útěchov, ulice Adamovská

P stavební parcely o celkové ploše 3.910 m<sup>2</sup> ve vyhledávané části města Brna, v Útěchově. Výjimečná poloha pozemku v centru této městské části, na rohu ulice Adamovská a ulice Včelařská, v těsné blízkosti tenisových kurtů a hřiště z něj dělá místo přímo určené pro výstavbu developerského projektu. Útěchov je místem pro klidné bydlení v přírodě, a přitom nabízí veškeré výhody velkoměsta. Investorovi je k dispozici již vypracovaná studie komplexu bytových domů a administrativních budov. V této městské části zcela chybí občanská vybavenost typu fitness, wellness, kavárny či obchodu se smíšeným zbožím. Výstavba polyfunkčního domu by tedy této lokalitě zvedla úroveň, na kterou jsou lidé v dnešní době zvyklí a berou ji jako standard. Všechny sítě jsou na hranici pozemku, vedené jak v ulici Adamovská, tak v ulici Včelařská. Index podlahové plochy činí 0,7 a poměr bydlení vůči komerci je 49/51. Velkou výhodou nemovitosti je, že se na pozemek nevztahuje regulativ pro vzhled budov, dále že je bez právních vad, a také ihned k dispozici.





Druh pozemku	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku celkem (Kč)
Komerční, smíšená plocha obchodu a služeb	3910	3850	15 053 500

#### Brno Líšeň, Holzova

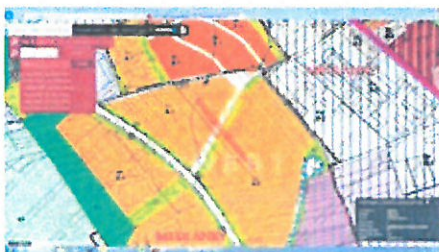
Prodej komerčního pozemku v žádané lokalitě Brno-Líšeň na rohu ulice Holzova a Drčkova. Jedná se o rovinatý pozemek ve tvaru trojúhelníku o celkové ploše 762 m<sup>2</sup> (možnost dokoupení vedlejší obecní parcely 985 m<sup>2</sup>). Podle územního plánu smíšené plochy výroby a služeb slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší okolní bydlení. Přípustné jsou provozovny výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny. Podmíněně mohou být přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínek, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, na základě prověření v ÚPD zóny. Inženýrské sítě: kanalizace u hranice pozemku, ostatní sítě do 100 m od hranice pozemku.



Druh pozemku	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku celkem (Kč)
Komerční, smíšená plocha výroby a služeb	762	2625	2 000 250 Kč

### Brno Medlánky, ulice Hudcova

Okres Brno město- Medlánky. Prodej pozemku pro komerční výstavbu o výměře 2570 m<sup>2</sup>, dle platného územního plánu se jedná o smíšenou plochu výroby a služeb. Na pozemku neváznou žádné nájemní smlouvy. Šířka pozemku je 12m a délka 230 m. IS (elektrika, telefon, kanalizace) před pozemkem.



Druh pozemku	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku celkem (Kč)
Komerční, smíšená plocha výroby a služeb	2570	2500	6 425 000 Kč

### Vyhodnocení srovnávacích cen nemovitostí:

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji města Brno, čtvrť Kníničky. Je v těsné blízkosti rodinných domů, bude přístupná ze zpevněné komunikace s inženýrskými sítěmi (elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace). V územním plánu jsou pozemky vedené jako komerční, smíšené plochy pro obchody a služby. V územním plánu se v městské části Kníničky nachází pouze tato jedna plocha, určená k výše uvedeným účelům. Na navazujících pozemcích budou stát projekty města. Další takové pozemky se v Kníničkách nenabízejí. Z výše uvedeného důvodu se jedná o lukrativní pozemky.

Tržní ceny pozemků v okrajových lokalitách města Brna se v době ocenění pohybují pro typ

smíšená plocha výroby a služeb od 2500 Kč/m<sup>2</sup> – 2600 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro typ: smíšená plocha obchodu a služeb od 3850 Kč/m<sup>2</sup> – 4500 Kč/m<sup>2</sup>. Tržní cena oceňovaných pozemků je cca uprostřed tohoto rozpětí tj. 4000 Kč/m<sup>2</sup>

### REKAPITULACE ODHADU CEN NEMOVITOSTI

	Stávající stav	Budoucí stav
Administrativní cena nemovitosti	nestanovena	
Srovnávací hodnota nemovitostí	3 850 – 4 500 Kč/m <sup>2</sup>	-
Výnosová hodnota	nestanovena	-
Obvyklá jednotková cena	4000 Kč/m <sup>2</sup>	-
Obvyklá cena pozemků	10 616 000 Kč	

**Závěr:** Při stanovení tržní hodnoty bylo přihlédnuto ke všem vlivům působící na cenu obvyklou. Cena byla stanovena podle srovnávací hodnoty, která má největší vypovídající schopnost. Vzhledem ke stavu, poloze a současné situaci na trhu nemovitostí, na základě uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitosti pro prodej na částku:

obvyklá cena stávající: **10 616 000,- Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění )

slovy: desetmilionůšestsetšestnácttisíc korun českých

Silůvky, 22.8.2018



*Ing. Miloslava Danová*  
Ing. Miloslava Danová

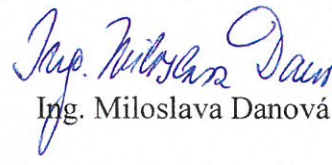


## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997 č.j. SPr 3579/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

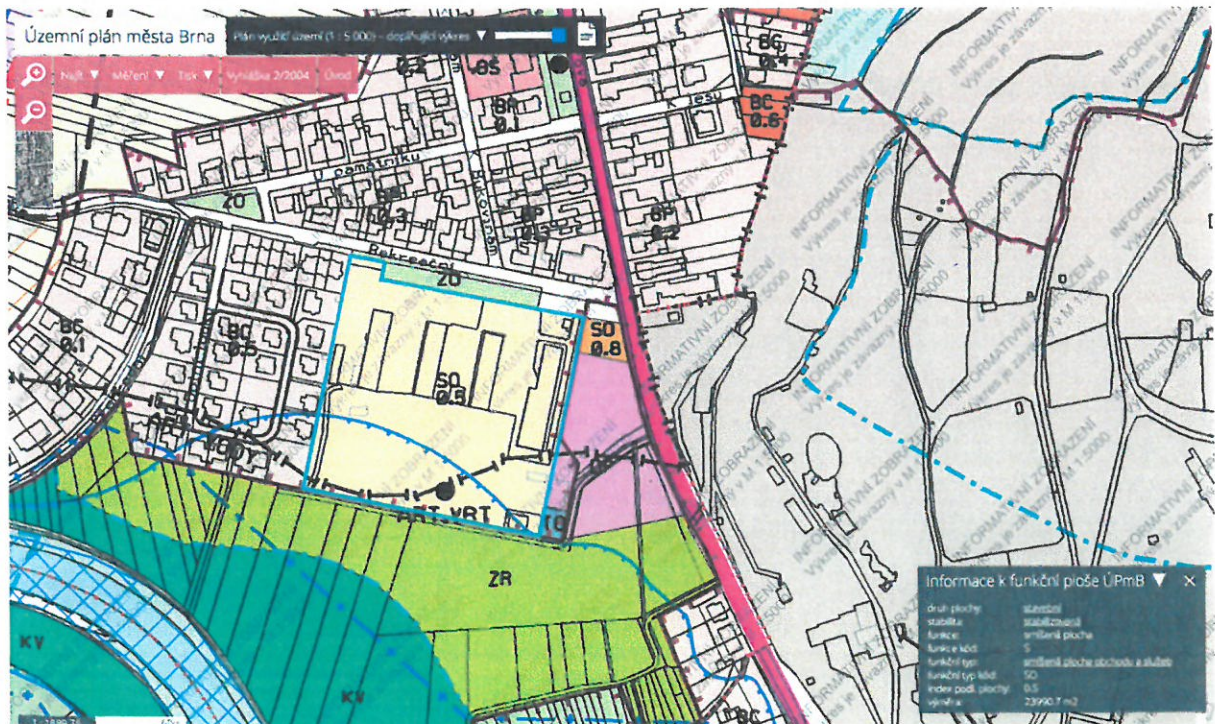
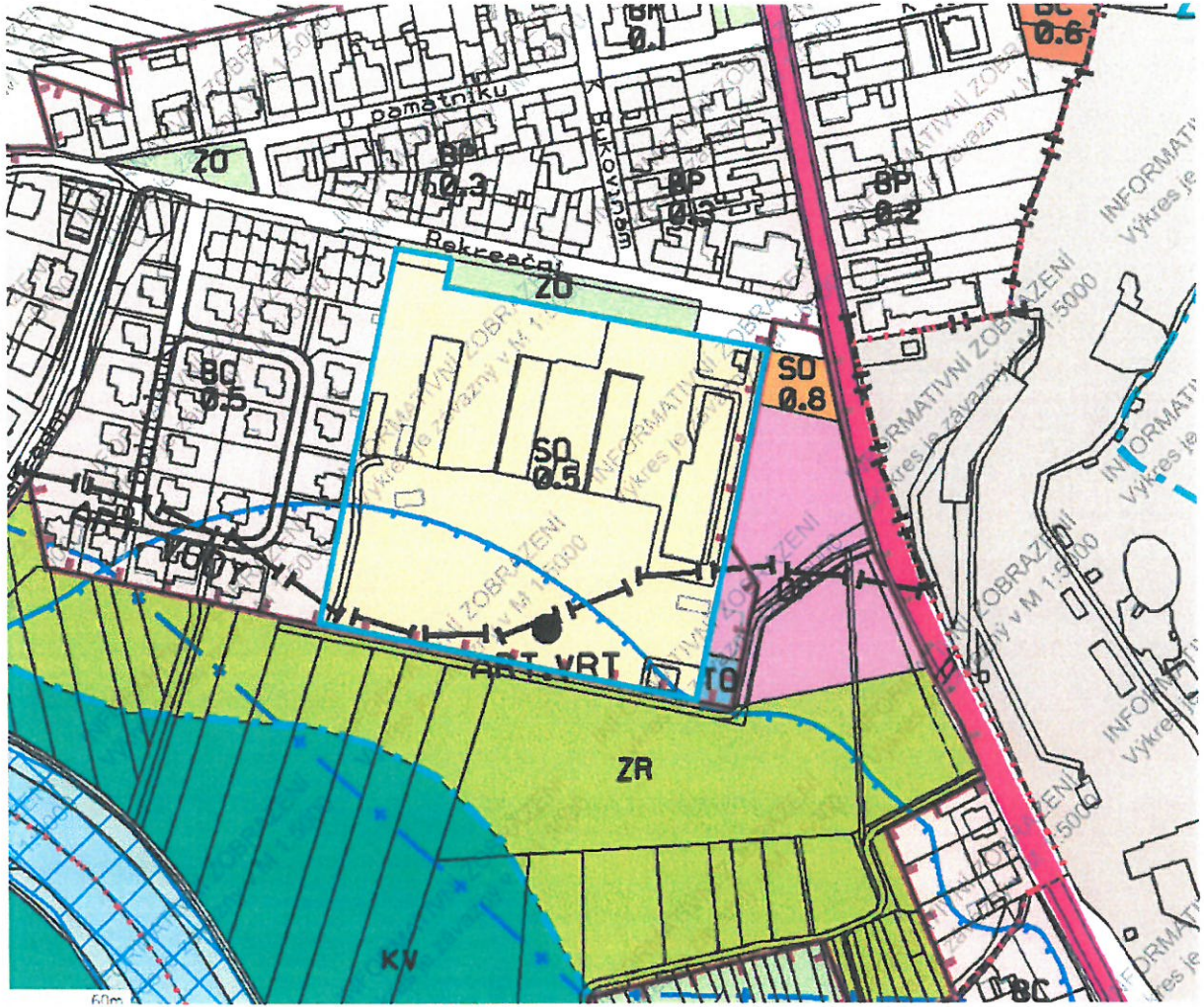
Znalecký posudek je zapsán pod č. 2132 – 52/018 znaleckého deníku.  
Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Silůvkách dne 22.8.2018

  
Ing. Miloslava Danová

### Přílohy:

- 1) územní plán města Brna
- 2) informace o parcelách z internetu
- 3) Lokalita - Rekreační
- 4) Vyčíslení výměr – varianta 1, Map Kart s.r.o.
- 5) Infrastruktura v lokalitě



Parcelní číslo:	323
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Kníničky [611905]
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4014
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2018 11:00:00.

Parcelní číslo:	<u>324</u>
Obec:	<u>Brno [582786]</u>
Katastrální území:	<u>Kníničky [611905]</u>
Číslo LV:	<u>10001</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4536
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2018 11:00:00.

Parcelní číslo:	<u>317</u>
Obec:	<u>Brno [582786]</u>
Katastrální území:	<u>Kníničky [611905]</u>
Číslo LV:	<u>10001</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	111
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

Podíl

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

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### liné zápisy

#### Typ

Změna výměr obnovou operátu

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2018 11:00:00.

Parcelní číslo:	318
Město:	Brno [582786]
Katastrální území:	Kníničky [611905]
Číslo LV:	10001
Plocha [m <sup>2</sup> ]:	687
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Typový list:	DKM
Metoda výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Účel využití:	jiná plocha
Účel pozemku:	ostatní plocha

### Vlastníci, jiná oprávnění

#### Vlastnické právo

Podíl

Městské úřady Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

#### Účel ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

#### Právní zápisy

p

Měna výměr obnovou operátu

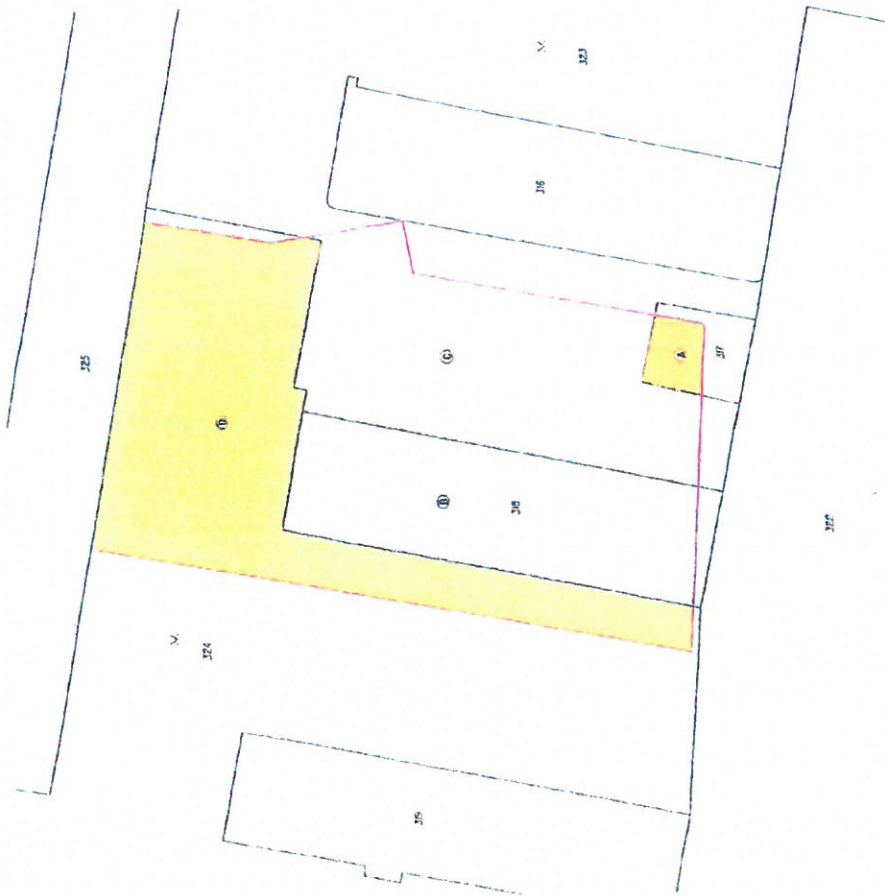
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2018 11:00:00.

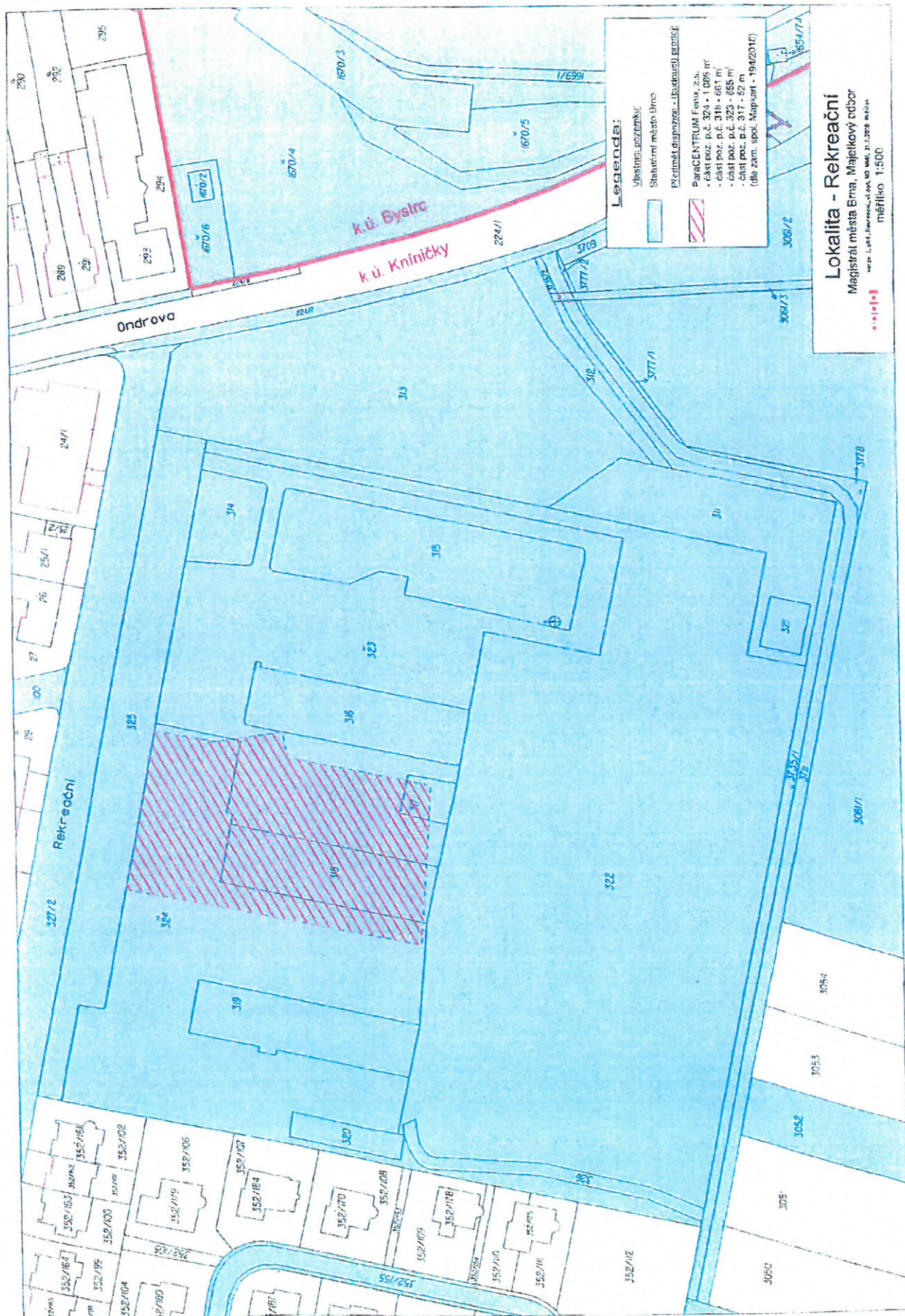
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU VÝMĚR					
Označení pozemku parc. číslem	Dostavbní stav		Nový stav		Výměra cihle lin. m <sup>2</sup>
	Výměra parcely ka m <sup>2</sup>	Označení pozemku	Způsob využití	Výměra cihle lin. m <sup>2</sup>	
317	1	A	zbytek parcely 317	1	52 59
318	6	B	zbytek parcely 318	6	61 26
323	40	C	zbytek parcely 323	6	87
324	45	D	zbytek parcely 324	8 31 40	55 39 14
				10 24 45	86 50 36

Při vypracování případného geometrického plánu může vzniknout rozdíl ve výměrách.



15

<b>VYČÍSLENÍ VÝMĚR - varianta 1</b>	
orientační zářez	Zak. č.: 19/2018
Objednatel: Magistrát města Brna, Malinovičkovo nám. 3, Brno	MapKart s.r.o. Souhrady 4 625 00 Brno
Obec: Kat. úz.: Brno-Kníničky	MapKart
Mapový list: DKM	Souřadnicový systém: S-JTSK
Datum zaměření:	Stav ke dni: 26. 7. 2018





- Správní hranice**
- Státní hranice
  - Správní hranice
  - Jičín Obec s rozšířenou působností
  - Blatná Obec s pověř. obecním úřadem
  - Kesový Obec
  - Závřelý Katastrální území
  - Hranice kat. území

- Adresní místa**
- 182/119 Číslo popisné / číslo orientační
  - E1456 Číslo evidenční
  - Definiční body adres RUIAN

- Kompletní síť**
- Vodovod
  - Veřejné osvětlení
  - Teplotov
  - Slaboproud
  - Silnoproud
  - Plynovod
  - Kanalizace

- Katastrální mapa**
- Az Popisy parcel
  - Definiční bod parcel
  - Vnitřní parcelní kresba
  - Parcelní kresba

- Ulice
- Malé n. Náměstí
- Sady, parky, sady

