

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

137. "VHI Stránského II - rekonstrukce kanalizace" - záměr nabytí pozemku, závazný vzor kupní smlouvy

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán závazný vzor kupní smlouvy, která bude přílohou smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem veřejné zakázky "VHI Stránského II - rekonstrukce kanalizace", jejíž součástí bude závazek zajistit vlastnické právo k pozemku parc. č. 4840/21 v k.ú. Žabovřesky, na kterém má být záměr částečně realizován a který je ve vlastnictví třetích osob.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** záměr nabytí pozemku parc. č. 4840/21, orná půda, o výměře 7.161 m², v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2618, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen "Pozemek") od vybraného dodavatele veřejné zakázky s názvem "VHI Stránského II - rekonstrukce kanalizace" (dále jen "Veřejná zakázka") dle závazného vzoru kupní smlouvy k Pozemku mezi vybraným dodavatelem Veřejné zakázky a statutárním městem Brnem. Vzor kupní smlouvy tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl projednán v Komisi investiční dne 12.6.2025, v Komisi majetkové R9/KM/53 dne 26.6.2025 a na schůzi RMB R9/137 konané dne 16.7.2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

2.9.2025 v 12:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

2.9.2025 v 13:39

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (Kupní smlouva k nemovitosti - Související ustanovení (Zvláštní podmínky).pdf)	6 - 6
Příloha (ZP č. 2685 - pozemek Žabovřesky.pdf)	7 - 29
Příloha k usnesení (vzor kupní smlouvy k nemovitosti - SMB_Dodavatel.pdf)	30 - 33

Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen „SMB“) připravuje zadávací řízení na výběr projektanta a zhotovitele investičního záměru s názvem „VHI Brno, Stránského II – rekonstrukce kanalizace“, jehož předmětem je rekonstrukce jednotné kanalizace a vodovodu v ulici Stránského v městské části Brno-Žabovřesky (dále jen „Veřejná zakázka“ a „Stavební záměr“). Záměrem SMB je, aby Veřejná zakázka byla zadávána dle smluvních podmínek FIDIC YELLOW BOOK, tzn. metodou *Design & Build*.

Stavební záměr bude realizován mj. na pozemku parc. č. 4840/21, orná půda, o výměře 7.161 m², v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2618, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Pozemek“), který je ve vlastnictví [REDAKCE] (dále jen „Dotčení vlastníci“). SMB v minulosti usilovalo o nabytí Pozemku koupí, a to za cenu ve výši 5.808.570 Kč¹ (dále jen „Kupní cena“), avšak jeho nabídka byla Dotčenými vlastníky jako nedostatečná odmítnuta; prodej Pozemku však nebyl ze strany Dotčených vlastníků vyloučen.

Za účelem zajištění vlastnického práva k Pozemku ze strany SMB bude předmět Veřejné zakázky rozšířen o závazek vybraného dodavatele Veřejné zakázky (dále jen „Zhotovitel“) zajistit (nabýt) od Dotčených vlastníků vlastnické právo k Pozemku a toto následně převést na SMB. SMB za prodej Pozemku (nehledě na způsob a cenu nabytí Pozemku Zhotovitelem) uhradí Zhotoviteli Kupní cenu (v tomto případě však již zahrnující DPH), která bude předem stanovena již v rámci zadávacích podmínek Veřejné zakázky. V této souvislosti je třeba podotknout, že Kupní cena nebude předmětem hodnocení nabídek, resp. budoucího jednání se Zhotovitelem, a tudíž nedojde ke zkreslení nabídkových cen v rámci zadávacího řízení na Veřejnou zakázku. Tento postup umožní SMB zachovat jeho přístup k nabývání nemovitostí za cenu obvyklou.

Přílohou smlouvy o dílo se Zhotovitelem proto bude **závazný vzor kupní smlouvy** k Pozemku mezi SMB a Zhotovitelem, k jejímuž uzavření bude Zhotovitel povinen SMB vyzvat ve stanovené lhůtě po zápisu jeho vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí. Předem stanovená Kupní cena pak bude Zhotoviteli uhrazena v souladu se smlouvou o dílo, tj. po dosažení příslušného postupného závazného milníku (nabytí vlastnického práva k Pozemku ze strany SMB) dle harmonogramu plateb. S ohledem na skutečnost, že závazek nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem podléhá schválení zastupitelstva obce, bude závazný vzor kupní smlouvy již před zahájením zadávacího řízení na Veřejnou zakázku předložen ke schválení Zastupitelstvu města Brna.

Pro případ, že by se Zhotoviteli nepodařilo vlastnické právo k Pozemku nabýt či jej převést na SMB, bude smlouva o dílo obsahovat ujednání, která SMB umožní tuto smlouvu ukončit (a v realizaci Veřejné zakázky tak nepokračovat). Navazující činnosti spočívající v přípravě projektové dokumentace pro povolení záměru a inženýringu, resp. následné realizaci stavební části, pak budou závislé na pokynu SMB k jejich realizaci. Díky tomu nebude SMB vynakládat další finanční prostředky na projekční a/nebo realizační práce na Stavebním záměru, který by následně nemohlo realizovat.

Současná výše kupní ceny byla stanovena na základě vypracovaného znaleckého posudku č. 2685-28/2025 zadaného Odborem majetkovým MMB jako cena obvyklá ve výši 9.507.000 Kč.

¹ V rámci jednání o prodeji Pozemku s Dotčenými vlastníky byla těmto původně nabízena cena 5.728.800 Kč, resp. cena 800 Kč/m² (kdy za tuto hodnotu byly v dané době ze strany SMB jednotně uskutečňovány výkupy pozemků), a následně cena 5.808.570 Kč, resp. cena 811,14 Kč/m², která byla stanovena na základě znaleckého posudku Ing. Jana Zámečníka ze dne 9. října 2020, č. 3178-46/2020.

Shora uvedený navržený postup v rámci přípravy a realizace Veřejné zakázky je v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, i s principy smluvních podmínek FIDIC YELLOW BOOK.

Odbor investiční MMB proto předkládá orgánům města Brna ke schválení závazný vzor kupní smlouvy k Pozemku mezi SMB a Zhotovitelem, která bude přílohou smlouvy o dílo na plnění Veřejné zakázky.

Akce je hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna, oddíl 2321, ORG 4454 „Stránského, Haasova – rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 108.500 tis. Kč. Smlouva o poskytování služeb je připravena k nahlédnutí na ORGO MMB.

Stanovisko - Komise investiční

Materiál byl projednán v Komisi investiční dne 12.06.2025 ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování Komise investiční o předloženém návrhu usnesení:

přítomno 9 pro 9, proti 0, zdržel se 0 / 13 členů

Usnesení **bylo přijato.**

Hlasování

pro	pro	pro	-	pro	-	-	pro	pro	pro	pro	pro	-

Stanovisko - Komise majetková

Materiál byl projednán v Komisi Majetkové R9/KM/53 dne 26.6.2025 ve znění předloženém Radě Města

*Hlasování Komise majetkové o předloženém návrhu usnesení: Usnesení **nebylo přijato.***

proti	N	pro	pro	N	N	Z	pro	N	pro	N	Z	Z

Materiál projednala RMB na schůzi RMB R9/137, konané dne 16.7.2025, bod č. 113 s výsledkem:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

závazný vzor kupní smlouvy k pozemku parc. č. 4840/21, orná půda, o výměře 7.161 m², v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2618, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen "Pozemek") mezi vybraným dodavatelem veřejné zakázky s názvem "VHI Stránského II - rekonstrukce kanalizace" (dále jen "Veřejná zakázka") a statutárním městem Brnem

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr nabytí Pozemku od vybraného dodavatele Veřejné zakázky dle závazného vzoru kupní smlouvy k Pozemku mezi vybraným dodavatelem Veřejné zakázky a statutárním městem Brnem.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřít.

Vybraná ustanovení ke kupní smlouvě (bude součástí smlouvy o dílo v rámci smluvních podmínek FIDIC Yellow Book)

Závazek dle Smlouvy o dílo:

Zhotovitel se zavazuje nabýt vlastnického právo k pozemku parc. č. 4840/21, orná půda, o výměře 7 161 m² v k.ú. Žabovřesky (dále jen „Pozemek“) a o jeho nabytí Objednatele vyzumět ve lhůtě 14 dnů ode dne zápisu jeho vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí spolu s výzvou k uzavření Kupní smlouvy, jejíž závazný vzor je přílohou č. [bude doplněno] Smlouvy.

Zhotovitel bere na vědomí a souhlasí s tím, že kupní cena Pozemku ve výši 9.507.000 Kč (slovy: *devět milionů pět set sedm tisíc korun českých*) včetně DPH ani další podmínky Kupní smlouvy, jejíž závazný vzor je přílohou č. [bude doplněno] Smlouvy, nebudou předmětem dalšího jednání mezi Zhotovitelem a Objednatelem a podpisem Smlouvy s těmito podmínkami Zhotovitel výslovně souhlasí.

Kupní cena

Cena Pozemku dle Kupní smlouvy bude Zhotoviteli uhrazena v souladu s Harmonogram plateb za splnění příslušného postupného závazného milníku.

Harmonogram plateb a Postupný závazný milník

T 1. Převod Pozemku do vlastnictví Objednatele	Splnění milníku
Zápis Objednatele jako vlastníka Pozemku v katastru nemovitostí	Předložení výpisu z katastru nemovitostí ve vztahu k Pozemku, v němž bude Objednatel uveden jako vlastník Pozemku.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2685 – 28 / 2025

**o ceně pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí v katastrálním území
Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město**



Zadavatel posudku:

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

Účel posudku:

Určení **ceny obvyklé** jako podklad pro
přípravu majetkové dispozice – výkup
pozemku,
ocenění dle objednávky č. 9632500036

Posudek vypracovala:



Datum místního šetření:

20.3.2025

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

20.3.2025

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí
č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb.,
vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017
Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky
č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb.,
vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb.
a vyhlášky č. 370/2024 Sb. s vyloučením postupu
ocenění dle části druhé § 1c.

V Brně, dne 27.3.2025

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve dvou vyhotoveních a v elektronickém provedení, je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění s vyloučením ocenění dle části druhé § 1c prováděcí vyhlášky č. 370/2024 Sb. – **určení ceny obvyklé nemovitých věcí:**

pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni místního šetření, tj. **k datu 20.3.2025.**

Pozemek parc. č. 4840/21 ve spoluvlastnictví [REDAKCE] je zapsán na LV č. 2618 pro k.ú. Žabovřesky, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – výkup pozemku, ocenění dle objednávky č. 9632500036

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

-

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

- Dne 20.3.2025 na základě pověření zadavatele posudku

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z Katastru nemovitostí – LV č. 2618 pro k.ú. Žabovřesky, částečný výpis
- Kopie katastrální mapy
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem posudku (mapa umístění inženýrských sítí v lokalitě, Veřejná vyhláška – opatření obecné povahy 3/2009 – změny územního plánu města Brna, 2006-II – 23. soubor, VPS8/6-II/2)
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna
- Povodňový plán České republiky
- Podklady pro určení ceny obvyklé (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí, podklady získané z internetového serveru profi.valuo.cz a sreality.cz, podklady o vývoji cen pozemků v čase – ČSOB index, valuo index)

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky

č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – [redacted] Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016

2.4. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala z podkladů viz. výše. Posuzovaný pozemek je ke dni ocenění užíván v souladu se stavem jeho zápisu v evidenci KN. Zaměření je provedeno srovnáním s katastrální a ortofoto mapou. Pro účely ocenění nebyly doloženy žádné další podklady k dle LV uvedenému předkupnímu právu, mimo Opatření obecné povahy č. 3/2009.

3. Nález

3.1. Popis

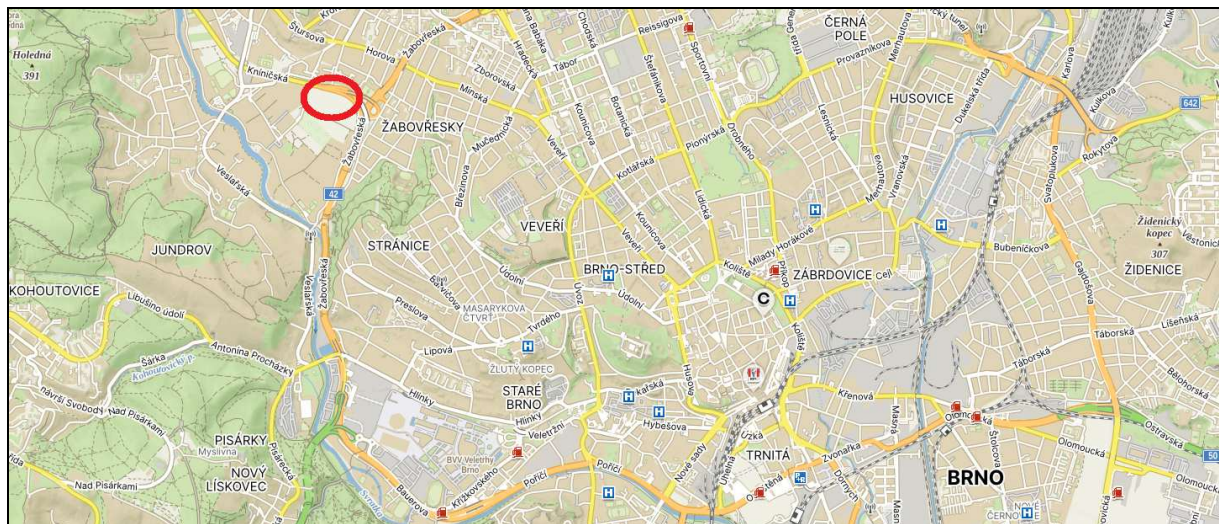
Předmět ocenění dle KN:

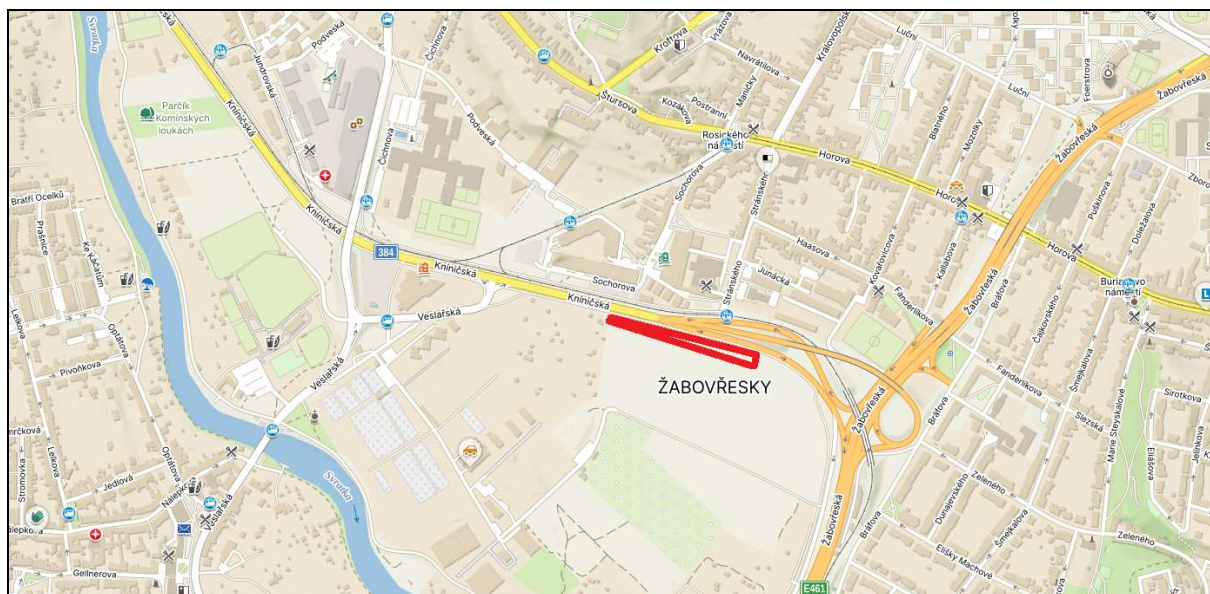
LV č. 2618 pro k.ú. Žabovřesky

Pozemek parc. č. 4840/21, výměra 7161 m², orná půda

Místní poloha:

Město Brno má ke dni ocenění cca 380 tis. obyvatel, je statutárním městem Jihomoravského kraje. Městská část Žabovřesky se rozkládá severozápadním směrem od centra města. Oceňovaný pozemek se nachází v lokalitě mimo zastavěné území, užívané částečně k individuální rekreaci, část ploch je tvořena ornou půdou, vše situované mezi ulicemi Kníničská, Žabovřeská a Veslařská, s navazující obytnou zástavbou. V okolí pozemku je pouze omezeně dostupná občanská vybavenost, kompletní městská infrastruktura je v dosahu hromadné dopravy. Dopravní dostupnost lokality lze charakterizovat jako výbornou v těsné blízkosti městského okruhu, s dobrým časovým jízdním úsekem do centra města prostřednictvím MHD. V lokalitě je v blízkosti posuzovaného pozemku v ulici Kníničská možnost připojení na kompletní veřejné inženýrské sítě. Lokalita se dle povodňového plánu České republiky nachází v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody.





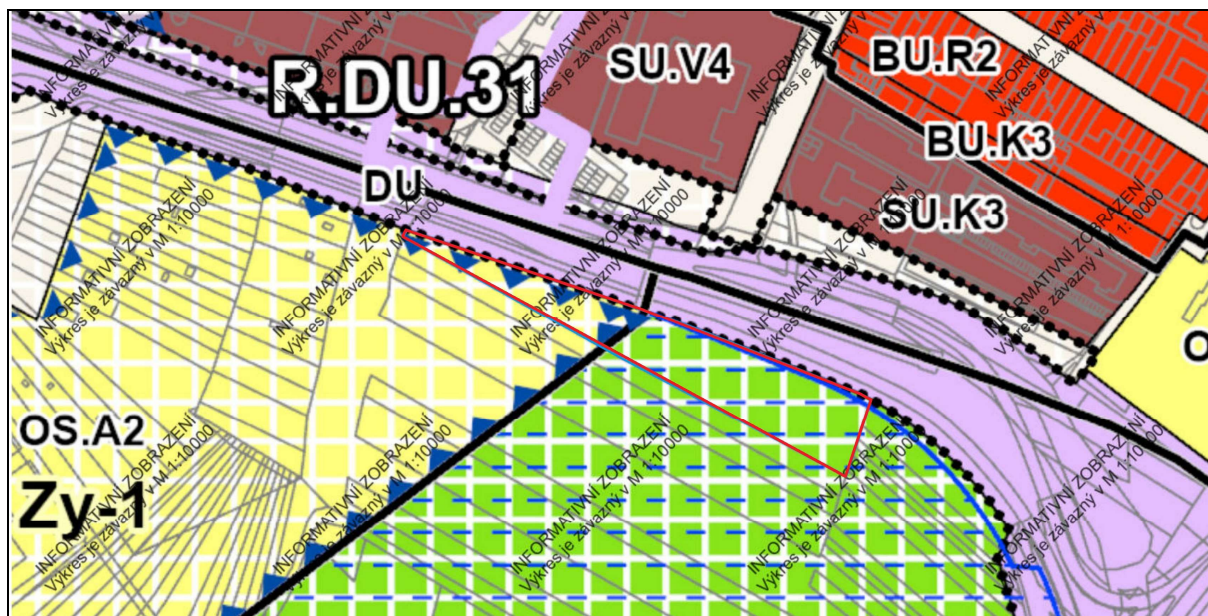
Popis posuzovaných nemovitých věcí:



Pozemek parc. č. 4840/21 je situovaný v lánu orné půdy s částí umístěnou v ploše doprovodné zeleně s trvalými porosty, nacházejícího se v těsné blízkosti ulice Kníničská. Pozemek bez možnosti vjezdu je přímo přístupný od veřejné komunikace.

Způsob využití pozemků dle územního plánu města Brna:

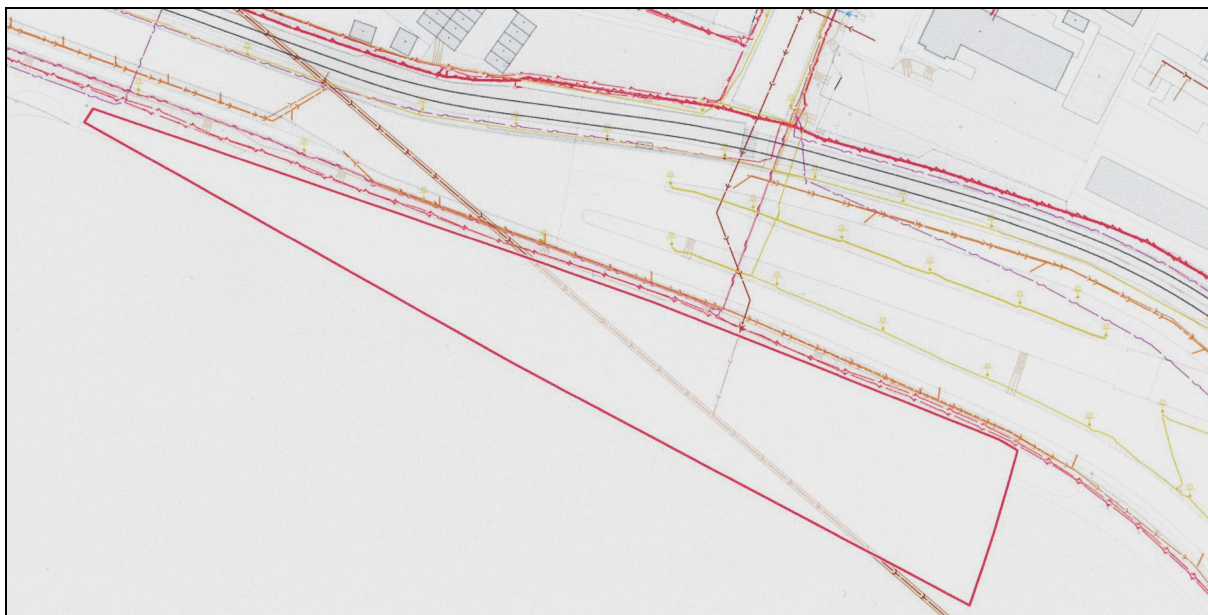
Dle územního plánu města Brna je posuzovaný pozemek v ploše o odhadované výměře cca 5 350 m² součástí nestavební – volné plochy všeobecné zeleně, část pozemku o výměře cca 1 811 m² se nachází v ploše přestavby Zy-1 pro občanské vybavení – sport s areálovou strukturou zástavby s výškovou úrovní 3 m – 10 m. K datu ocenění se jedná o stavebně nepřipravenou lokalitu bez vydaných případných rozhodnutí, pouze s předpokladem budoucího lepšího využití části pozemku v návrhové ploše sportu. Dle Opatření obecné povahy č. 3/2009 je posuzovaný pozemek dotčen záměrem v budoucnu realizovat na jeho části veřejně prospěšnou stavbu VPS8/6-II/2 „Stavba lávky pro pěší přes Přehradní radiálu“. Ke stavbě k datu ocenění nejsou vydána žádná rozhodnutí. Lokalita je dotčena umístěním protipovodňových opatření.



Věcná břemena a jiná omezení:

Dle výpisu z KN je k pozemku zřízeno v souvislosti s VPS8/6-II/2 předkupní právo pro Statutární město Brno.

Dle technické mapy města je posuzovaný pozemek částečně dotčen umístěním inženýrské sítě – veřejné kanalizace, bez zřízeného věcného břemene zapsaného v evidenci KN.



Rizika:

Existence IS bez zřízeného věcného břemene
Záplavové území

3.2. Komentář ke stanovení ceny obvyklé

Definice:

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vychází z vyjádřené hodnoty majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen. Obvyklá cena vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí, apod. Závěrem tohoto šetření je pak odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Postup ocenění dle § 1a vyhlášky č. 370/2024 Sb.:

§ 1a - Určení obvyklé ceny

- (1) *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě 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.*
- (2) *Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*
 - a) *výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
 - b) *srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
 - c) *určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
 - d) *úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
 - e) *výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a*
 - f) *určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*
- (3) *Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
- (4) *Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

Posuzovaný pozemek parc. č. 4840/21 je oceněn dle skutečného účelu užití ke dni ocenění jako orná půda se zohledněním jeho možného budoucího využití v souladu s územním plánem města jako pozemek částečně v převažující výměře umístěný v ploše veřejné zeleně, částečně jako součást navrhované rozvojové lokality pro občanskou vybavenost – sport .

Cena obvyklá je určena v souladu s ust. § 1a na základě posouzení a porovnání realizovaných prodejů přiměřeně srovnatelných pozemků, situovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách, se současným zohledněním různých možností jejich využití a vývoje cen pozemků v čase na realitním trhu vzhledem k časovému rozlišení data prodeje jako součet cen v jednotlivých různých funkčních plochách posuzovaného pozemku. Vzhledem k nízké obchodovatelnosti pozemků se způsobem využití pro sport byly pro porovnání využity i obchody realizované v delším časovém období se zohledněním odhadovaného růstu cen v čase.

Umístění IS je vzhledem k situování kanalizačního potrubí v části plochy pozemku dle ÚP určené k budoucímu využití jako zeleň hodnoceno jako závada bez vlivu na výši jeho určené ceny.

3.3. Obsah znaleckého posudku

- 4.1. Stanovení jednotkových cen porovnávací metodou
- 4.2. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí

Přílohy:

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

4. Posudek

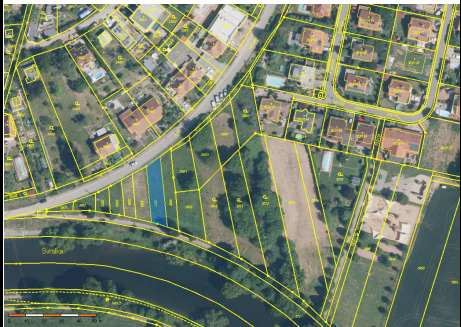
4.1. Stanovení jednotkových cen porovnávací metodou

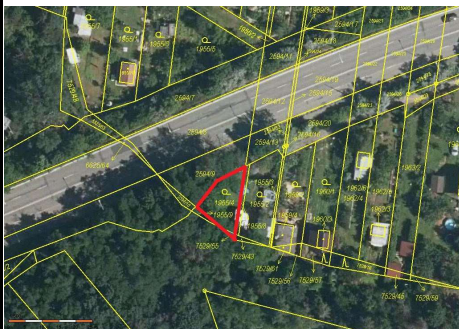
Porovnávací hodnota posuzovaného pozemku je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění dle ust. § 1a vyhlášky č. 370/2024 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených převodů porovnatelných nejblíže podobných pozemků realizovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách:

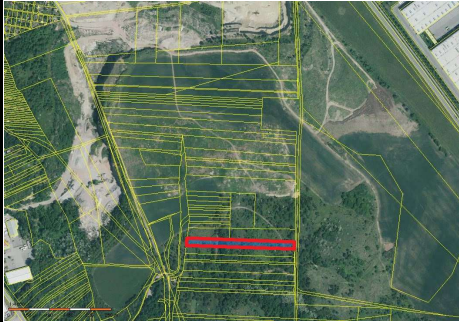
a) pro část posuzovaného pozemku dle ÚP umístěné v ploše zeleně

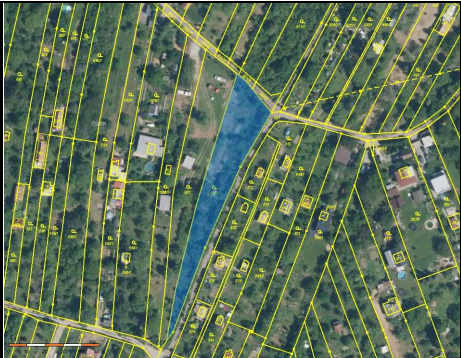
	Poloha	Realizovaná cena	Popis
1.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská 	1 350 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN zahrada o výměře 1025 m2 situovaný v ploše zahrady s trvalými porosty v blízkosti křižovatky ulic Kníničská a Veslařská v posuzované lokalitě v části užívané k individuální rekreaci. Přístup k pozemku je přes pozemky ve vlastnictví SMB po nezpevněné cestě. Dle ÚP plocha přestavby pro občanskou vybavenost – funkční typ sport s areálovou strukturou zástavby, částečně všeobecná veřejná prostranství (dle ÚP platného k datu převodu v převažující výměře nestavební volná návrhová plocha městské zeleně – funkční typ rekreační zeleň, malá část umístěna ve stavební návrhové ploše pro dopravu, funkční typ významná parkoviště.). Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 12/2023 V-23316/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zahrada)

			Možnost využití dle ÚP: 0,80 (k datu převodu se zohledněním připravovaného ÚP) Další vlivy: 1,00 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu vzhledem k využití pozemku) Cena pro srovnání: 918,- Kč/m2
2.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská 	1 350 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ovocný sad a ostatní plocha jiná plocha o výměře celkem 1541 m2 situované v ploše zahrady s trvalými porosty v blízkosti křižovatky ulic Kníničská a Veslařská v posuzované lokalitě v části užívané k individuální rekreaci. Přístup k pozemkům je přes pozemky ve vlastnictví SMB po nezpevněné cestě. Dle ÚP plocha přestavby pro občanskou vybavenost – funkční typ sport s areálovou strukturou zástavby (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně – funkční typ rekreační zeleň, zvláštní plocha pro rekreaci typ R, malá část umístěna v návrhové ploše pro komunikaci). Pozemky situované v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 1/2024 V-23315/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 0,95 (k datu převodu se zohledněním připravovaného ÚP) Další vlivy: 1,00 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu vzhledem k využití pozemku) Cena pro srovnání: 970,- Kč/m2
3.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská	1 899 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 3 133 m2 situovaný v ploše orné půdy v posuzované lokalitě. Pozemek jako součást lánu orné půdy. Přístup k pozemku je od ulice Veslařská po účelové komunikaci se zpevněným povrchem přes pozemky různých vlastníků. Dle ÚP plocha všeobecné zeleně. Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 2/2025 V-1871/2025

			Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,95 Využití ke dni ocenění: 1,00 Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,05 (přístup přes pozemky jiných vlastníků) Cena pro srovnání: 1 894,- Kč/m2
4.	k.ú. Kníničky ul. Přehradní 	900 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 307 m2, situovaný v ploše zeleně mezi ulicí Přehradní a řekou Svratkou. Dle ÚP stabilizovaná plocha veřejných prostranství a plocha změn v krajině – všeobecná a krajinná zeleň, dle vyjádření OÚPR s předpokladem využití pro retenční prostor a biocentrum (dle ÚP platného k datu převodu nestavební návrhová plocha městské zeleně – funkční typ zeleň rekreační a zeleň krajinná všeobecná, vše mimo zastavěné území. Přímý přístup od veřejné komunikace. Pozemky situované v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 8/2024 V-13485/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,20 Dostupnost lokality: 1,20 Velikost: 0,85 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 991,- Kč/m2
5.	k.ú. Bystřec ul. Rakovecká 	1 000 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN trvalý travní porost o výměře celkem 435 m2, situovaný v ploše zeleně mezi ulicí Rakovecká a vodní plochou přehrady. Dle ÚP všeobecná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně, funkční typ zeleň rekreační na okraji zastavěného území). Pozemky s doplňkovou funkcí v ploše s přístupem od veřejné komunikace přes pozemky jiných vlastníků, situovaná mimo ochranná pásma. Realizovaný prodej v 9/2023 V-15749/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,20 Dostupnost lokality: 1,15 Velikost: 0,85

			Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,00 (mimo záplavové území x přístup přes pozemky jiných vlastníků) Cena pro srovnání: 1 108,- Kč/m2
6.	k.ú. Komín ul. Chaloupky 	1 065 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 141 m2, situovaný v ploše zeleně s trvalými porosty při ulici Chaloupky v lokalitě přímo navazující na obytnou zástavbu. Dle ÚP všeobecná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha ZPF). Pozemek s přímým přístupem od veřejné komunikace. Realizovaný prodej v 5/2024 V-6327/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,15 Dostupnost lokality: 1,15 Velikost: 0,80 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 005,- Kč/m2
7.	k.ú. Maloměřice, k.ú. Židenice ul. Žarošická 	850 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 161 m2 dle výpisu z KN zahrada a lesní pozemek situované v ploše neudržované veřejně přístupné zeleně ve svahu při ulici Žarošická. Dle ÚP všeobecná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební návrhová plocha městské zeleně na okraji zastavěného území). Pozemek s přímým přístupem od veřejné komunikace. Realizovaný prodej v 8/2022 V-14122/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,10 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,80 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 767,- Kč/m2

8.	k.ú. Černovice areál Pískovny Černovice 	700 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 4 507 m², situovaný v areálu pískovny v dobývacím prostoru Černovice II v ploše rekultivace. Dle ÚP plocha změn v krajině – krajinná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební návrhová volná plocha krajinné zeleně rekreační typ KR jako součást dobývacího prostoru, mimo zastavěné území). Realizovaný prodej v 8/2022 V-13892/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,30 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 1,00 Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,00 (mimo záplavové území x nepřístupný dobývací prostor) Cena pro srovnání: 1 201,- Kč/m²
9.	k.ú. Starý Lískovec ul. U Leskavy 	967 Kč/m ²	Pozemky dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 4168 m², situované v převažující výměře v ploše zeleně mezi ulicemi u Leskavy a Dvořiště, pozemky o výměře 15 m² se nacházejí v ploše místní komunikace v ulici U Leskavy. Dle ÚP plocha veřejných prostranství (dle původního ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně, funkční typ rekreační zeleň a okrajové plocha komunikací místního významu) Dostupné IS. Realizovaný prodej v 4/2023 V-6040/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 0,80 (de výrazně převažujícího umístění veřejná zeleň v zastavěném území) Možnost využití dle ÚP: 1,00 (de převažujícího umístění) Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 889,- Kč/m²
10.	k.ú. Sadová zahrádkářská kolonie ul. Zaječí hora	1 211 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN zahrada o výměře 1900 m² situovaný ve svahu v zahrádkářské kolonii při ulici Zaječí hora s umístěním pouze drobné stavby nezapsané do evidence KN na pozemku s odhadem zastavěné plochy cca 7

	m2, s částečným oplocením a s trvalými porosty většího rozsahu. Dle ÚP stabilizovaná plocha zahrádek (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Přístup po zpevněné komunikaci, omezená dostupnost IS. Realizovaný prodej v 12/2023 V-21061/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,20 Dostupnost lokality: 1,25 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 0,80 Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 044,- Kč/m2
---	--

Vyhodnocení:

Výše uvedené pozemky jsou přijatelně srovnatelné, rozdíly v poloze a dostupnosti, velikosti, využití, možnostech využití v souladu s územním plánem, příslušenství a dalších vlivů majících vliv na realizovanou cenu včetně časového rozlišení data prodeje jsou eliminovány úpravnými koeficienty. U pozemků v plochách zeleně není uvažován vliv dostupnosti IS. Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková cena obvyklá posuzovaného pozemku.

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	1 185 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	1 079 Kč/m2
Medián:	998 Kč/m2
Minimum:	767 Kč/m2
Maximum:	1 894 Kč/m2
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	169 Kč/m2
Určený cenový interval:	829 až 1354 Kč/m2
Určená jednotková cena obvyklá	1 100 Kč/m2

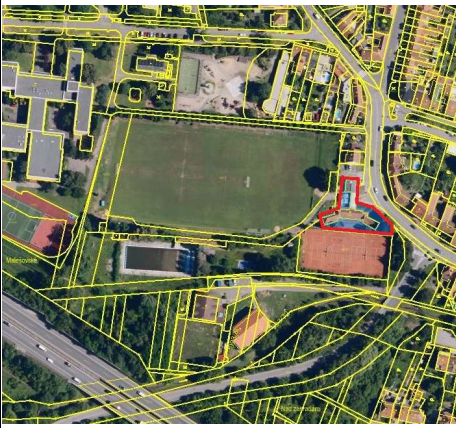
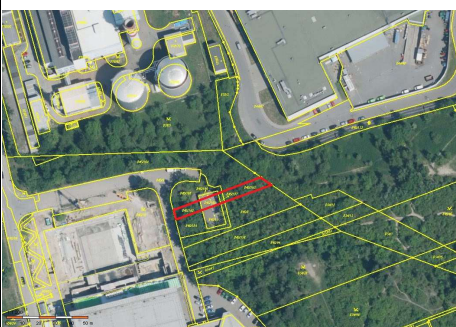
b) pro část posuzovaného pozemku dle ÚP umístěné v ploše pro občanskou vybavenost - sport

	Poloha	Realizovaná cena	Popis
1.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská	1 394 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ovocný sad, zahrada, ostatní plocha ostatní komunikace a zastavěná plocha a nádvoří o výměře celkem 4979 m2 situované v ploše zahrady s trvalými porosty v blízkosti křižovatky ulic Kníničská a

		Veslařská v posuzované lokalitě v části užívané k individuální rekreaci. Přístup k pozemkům je přes pozemky ve vlastnictví SMB po nezpevněné cestě. Dle ÚP v převažující výměře plocha přestavby pro občanskou vybavenost – funkční typ sport s areálovou strukturou zástavby, cca 10% umístěno v ploše pro veřejná prostranství všeobecná (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně – funkční typ rekreační zeleň, zvláštní plocha pro rekreaci typ R, návrhová plocha pro komunikaci a stavební návrhová plocha pro dopravu, funkční typ významná parkoviště). Převod pozemků včetně drobné stavby – zděné chaty pro individuální rekreaci ve výrazně špatném stavebně technickém stavu, bez vnitřního vybavení. Dostupné stavebně nepřipravené IS v lokalitě v ulici Kníničská. Pozemky situované v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 12/2023 V-21517/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 1,15 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 1,20 (se zohledněním rizika platnosti nového územního plánu k datu převodu) IS: 1,00 Další vlivy: 1,10 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu vzhledem k využití pozemku, existence chaty spíše určené k demolici jako závada pozemku) Cena pro srovnání: 1 778,- Kč/m2
2.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská 	1 350 Kč/m2 Popis dtto čl. a)2, Dostupné stavebně nepřipravené IS v lokalitě v ulici Kníničská. Realizovaný prodej v 1/2024 V-23315/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 1,20 (se zohledněním rizika platnosti nového územního plánu k datu převodu) IS: 1,00 Další vlivy: 1,00 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu

			vzhledem k využití pozemku) Cena pro srovnání: 1 361,- Kč/m2
3.	k.ú. Kníničky ul. Hrázní 	5 807 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN trvalý travní porost a orná půda o výměře celkem 2 583 m2, situované ve svahu v ploše zeleně s trvalými porosty při ulici Hrázní, s umístěním staveb nezapsaných do evidence KN v menší části pozemků. Dle ÚP plocha přestavby – sportu s areálovou strukturou zástavby (dle ÚP platného k datu převodu cca 2/3 výměry ve stavební návrhové ploše pro rekreaci, funkční typ R mimo vymezené zastavěné území a cca 1/3 v nestavební stabilizované ploše ostatní rekreační zeleně). Dostupné IS, přímý přístup od veřejné komunikace Realizovaný prodej v 2/2022 V-1111/2022 Cena pro srovnání: neurčena Pozn.: Pozemky s výrazně vyšší cenou mimo odhadovaný cenový interval vzhledem k výrazně atraktivní, neporovnatelné poloze
4.	k.ú. Židenice ul. Rokycanova 	1 981 Kč/m2	Pozemek o výměře 299 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha umístěný ve sportovním areálu při ulici Rokycanova. Pozemek bez přímého přístupu od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Pozemek umístěný v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Dostupné IS v rámci areálu. Realizovaný převod (směna) v 1/2021 V-1642/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,60 Poloha: 0,90 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,70 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 1,20 (pozemek pouze s doplňkovou funkcí plochy areálu) Cena pro srovnání: 2 157,- Kč/m2

5.	k.ú. Bohunice ul. Neužilova 	2 159 Kč/m2	Pozemek o výměře 41 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha umístěný ve sportovním areálu při ulici Neužilova. Pozemek bez přímého přístupu od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 6 – 16 m (dle ÚP platného k datu převodu návrhová stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS jako součást plochy areálu. Realizovaný převod – směna v 2/2024 V-800/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 0,95 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,70 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 1,15 (pozemek pouze s doplňkovou funkcí plochy areálu, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 560,- Kč/m2
6.	k.ú. Starý Lískovec ul. Klobásova 	1 780 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 2 260 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha umístěné ve sportovním areálu při ulici Klobásova. Pozemky bez přímého přístupu od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS jako součást plochy areálu. Realizovaný prodej v 12/2020 V-24540/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,60 Poloha: 1,10 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 0,70 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 1,15 (pozemek pouze s doplňkovou funkcí plochy areálu, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 2 774,- Kč/m2

7.	k.ú. Starý Lískovec ul. Klobásova 	3 464 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 1 215 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha jiná plocha umístěné ve sportovním areálu při ulici Klobásova. Pozemky přímo přístupné od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS. Realizovaný převod – směna v 3/2024 V-2655/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,10 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 0,95 Využití ke dni ocenění: 0,50 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu v druhu zastavěná plocha a přímo související okolní pozemek) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 0,15 (pozemky s doplňkovou funkcí plochy areálu, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 2 404,- Kč/m2
8.	k.ú. Ponava ul. Sportovní 	3 018 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 388 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha jiná plocha situované v blízkosti ulice Sportovní v lokalitě rekreace a sportu, pozemky jsou zastavěné částí budovy občanské vybavenosti a užívané ve funkčním celku v ploše veřejně přístupné zeleně s neudržovanými trvalými porosty, situované kolem budovy. Dle ÚP návrhová plocha městské zeleně (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha městské zeleně ZP – plocha parků. Dostupné IS. Realizovaný prodej většinového spoluvlastnického podílu v 8/2022 V-13875/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 0,80 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,50 (pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří a přímo související funkční celek s budovou občanské vybavenosti) Možnost využití dle ÚP: 1,20 IS: 1,00 Další vlivy: 1,15

			(pozemky pouze s doplňkovou funkcí plochy, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 799,- Kč/m2
9.	k.ú. Řečkovice ul. Novoměstská 	2 600 Kč/m2	Pozemek o výměře 248 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří situovaný při ulici Novoměstská ve sportovním areálu. Pozemek je zastavěný částí budovy – dle KN jiné stavby užívané jako klubovna a provozovna občerstvení. Dle ÚP stabilizovaná plocha sportu s omezenou strukturou zástavby (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS Realizovaný prodej v 4/2021 V-7615/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,60 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,05 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,50 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu v druhu zastavěná plocha) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 0,95 (pozemek s doplňkovou funkcí plochy areálu v druhu zastavěná plocha a nádvoří, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 2 260,- Kč/m2

Vyhodnocení:

Postup vyhodnocení dtto a)

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	2 015 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	2 011 Kč/m2
Medián:	1 978 Kč/m2
Minimum:	1 361 Kč/m2
Maximum:	2 404 Kč/m2
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	156 Kč/m2
Určený cenový interval:	1 822 až 2 172 Kč/m2
Určená jednotková cena obvyklá	2 000 Kč/m2

4.2. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí

a) Část pozemku parc. č. 4840/21 dle ÚP v ploše zeleně	
Odhadovaná výměra části celkem (m2):	5 350,00
Jednotková cena obvyklá (Kč/m2):	1 100,00
Cena obvyklá části celkem ke dni ocenění (Kč):	5 885 000,00

b) Část pozemku parc. č. 4840/21 dle ÚP v ploše pro sport	
Odhadovaná výměra části celkem (m2):	1 811,00
Jednotková cena obvyklá (Kč/m2):	2 000,00
Cena obvyklá části celkem ke dni ocenění (Kč):	3 622 000,00

Cena obvyklá pozemku parc. č. 4840/21 celkem ke dni ocenění (Kč):	9 507 000,00
--	---------------------

5. Odůvodnění

Pro určení ceny obvyklé posuzovaného pozemku byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných, nejbližše podobných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných cen, které pocházejí z databáze znalce a zjištěných z evidence katastru nemovitostí. Při určení ceny obvyklé se předpokládá, že na posuzovaném pozemku nevážnou žádná další na LV č. 2618 neuvedená věcná práva, mající vliv na výši určené obvyklé ceny, pozemek je ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Cena v posudku určená je cena konečná, byla vyčíslena včetně DPH.

6. Závěr

Cena obvyklá pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

9 507 000,- Kč

slovy: devětmilionpětsetšedmtisíc korun českých

Cena byla určena v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. s vyloučením postupu ocenění dle části druhé § 1c.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna dle rámcové dohody č. 6323224522.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obory

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020014/2025.

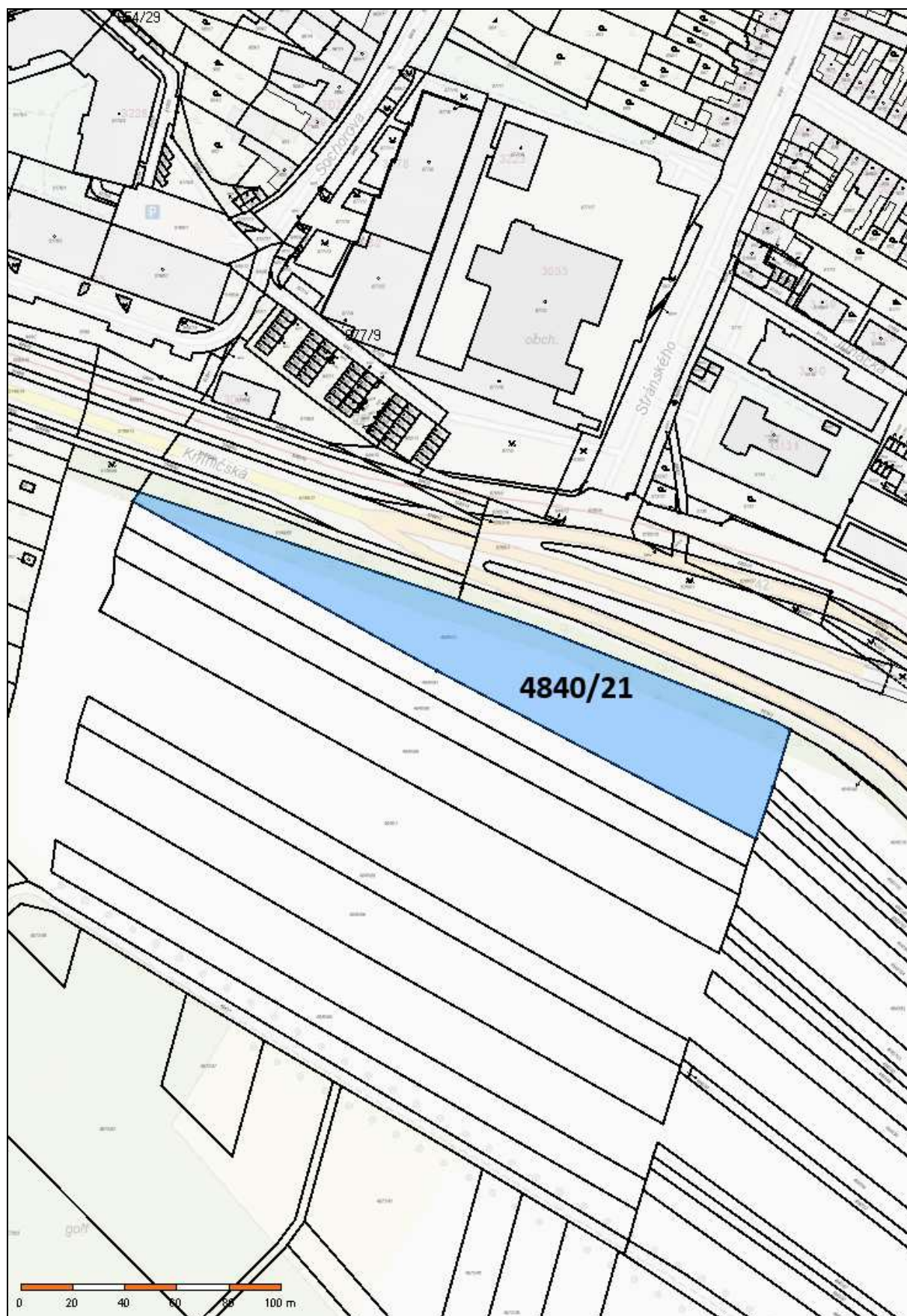
V Brně, dne 27.3.2025

Přílohy:

Fotodokumentace



Katastrální mapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Kontrolní činnost, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

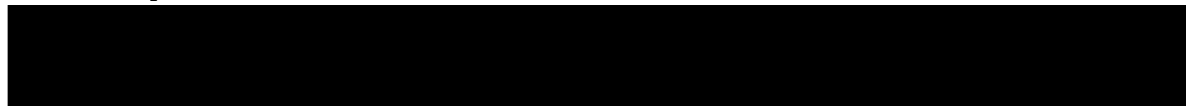
Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo



1/2

1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4840/21

7161 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPS8/6-II/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 4840/21

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101
stav.zák.) 3/2009 ze dne 23.6.2009, účinnost 1.8.2009.

Z-24038/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 4840/21

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 20D-604/2002 Obvodní soud pro Prahu 8 ze dne
01.07.2003. Právní moc ke dni 17.07.2003.

Pro:



Z-12804/2003-702

RČ/IČO:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4840/21	25600	7161

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2025 14:19:45

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://cuzk.gov.cz/>.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“ a „Smlouva“), mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785

K podpisu smlouvy je za statutární město Brno pověřen :
Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna

(dále jen „Kupující“)

a

[k doplnění],

IČO: [k doplnění]

DIČ: [k doplnění]

se sídlem [k doplnění]

zastoupená [k doplnění]

(dále jen „Prodávající“)

(Prodávající a Kupující dále společně také jen „Strany“ a každý samostatně jen „Strana“)

Preamble

Vzhledem k tomu, že

- A. Strany uzavřely dne [k doplnění] smlouvu na plnění veřejné zakázky s názvem „Brno, Stránského II – rekonstrukce kanalizace“ (dále jen „Smlouva o dílo“), ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek [k doplnění], na jejímž základě je Prodávající povinen mimo jiné zajistit nabytí vlastnického práva k pozemku parc. č. 4840/21, orná půda, o výměře 7.161 m², v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2618, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jen „Nemovitost“), ve prospěch Kupujícího;
- B. Prodávající naplnil veškeré podmínky pro převod vlastnického práva k Nemovitosti stanovené Smlouvou o dílo;

dohodly se Strany takto:

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Nemovitosti, tedy pozemku parc. č. 4840/21, orná půda, o výměře 7.161 m², v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 2618, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
- 1.2. Prodávající touto Smlouvou úplatně převádí na Kupujícího Nemovitost, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a zavazuje se, že Nemovitost Kupujícímu předá.

- 1.3. Kupující Nemovitost za dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví, a zavazuje se, že uhradí Kupní cenu (jak je definovaná níže) a Nemovitost od Kupujícímu převezme.

2. Kupní cena

- 2.1. Kupní cena za Nemovitost činí částku ve výši 9.507.000 Kč (slovy: *devět milionů pět set sedm tisíc korun českých*) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
- 2.2. Kupní cena bude Kupujícím uhrazena postupem dle Smlouvy o dílo na č. účtu [k doplnění].

3. Související ujednání

- 3.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že:
- a) je oprávněn s Nemovitostí volně disponovat a v tomto právu není žádným způsobem omezen, např. nebyla Nemovitost vložena do základního kapitálu či obdobného majetkového uskupení žádné obchodní společnosti nebo do svěřenského fondu,
 - b) jeho vlastnické právo k Nemovitosti není soudně či jinak napadeno či zpochybněno a není si vědom, že by něco z toho hrozilo,
 - c) na Nemovitosti nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, předkupní právo či jiné právo třetích osob ani daňové nedoplatky, ani si není vědom žádné skutečnosti, která by mohla mít za následek neplatnost převodu Nemovitosti nebo která by mohla zpochybnit či ohrozit platnost Smlouvy;
 - d) ke dni uzavření této Smlouvy není na jeho majetek vedeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí ani nebylo zahájeno insolvenční řízení a není si vědom, že by něco z toho hrozilo.
- 3.2. Jestliže se ukáže, že prohlášení Prodávajícího dle odst. 3.1 Smlouvy je i jen částečně nepravdivé, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením se Smlouva ruší od počátku a Strany jsou povinny si vrátit dosud poskytnutá plnění. Odstoupení od této Smlouvy nemá vliv na existenci Smlouvy o dílo a práva a povinnosti z ní plynoucí; tato Smlouva a Smlouva o dílo nejsou závislými smlouvami ve smyslu ust. § 1727 OZ.
- 3.3. Kupující prohlašuje, že je ke dni podpisu této Smlouvy seznámen se stavem Nemovitosti.
- 3.4. Strany se dohodly, že protokolární předání Nemovitosti nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí Nemovitosti se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle Smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází na kupujícího nebezpečí škody na Nemovitosti.
- 3.5. Do dne předání a převzetí (včetně) je povinen hradit jakékoliv náklady či poplatky související s užíváním či vlastněním Nemovitosti Prodávající a od tohoto dne Kupující; podle stejného pravidla Strany mezi sebou vypořádají případné přeplatky či nedoplatky na takových nákladech či poplatcích, a to do 10 pracovních dní od doručení písemné výzvy kterékoliv z nich.

4. Vklad vlastnického práva

- 4.1. Strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této Smlouvy.
- 4.2. Kupující nabude vlastnictví k Nemovitosti vkladem vlastnického práva z této Smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

- 4.3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podá Prodávající.
- 4.4. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Prodávající.
- 4.5. Strany si poskytnou veškerou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí; proto ve vzájemné spolupráci vyhotoví veškeré potřebné dokumenty a provedou veškeré kroky k tomu potřebné. Jestliže katastrální úřad vyzve kteroukoliv Stranu k opravě nebo doplnění návrhu na vklad, jsou Strany povinny ve vzájemné součinnosti vyhovět požadavku katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu od doručení jeho výzvy, nejpozději ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem.
- 4.6. Pokud katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí nebo návrh na vklad takového práva zamítne, zavazují se Strany ve vzájemné součinnosti odstranit právní či jiné důvody, které vedly k zastavení řízení nebo zamítnutí vkladu, zejména vyhotovením a podáním nového návrhu na vklad, uzavřením nové kupní smlouvy nebo dodatku k této Smlouvě, vždy však tak, aby právní či jiné nedostatky byly odstraněny nebo napraveny; Kupní cena musí vždy zůstat ve stejné výši. Pokud bude uzavírána nová kupní smlouva, bude uzavřena nejpozději do tří (3) měsíců ode dne zpětvzetí návrhu na vklad nebo pravomocného zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem, nedojde-li ke zpětvzetí návrhu na vklad, a v případě, že bude nutné novou kupní smlouvu znovu projednat a schválit orgány Kupujícího, pak bude uzavřena nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne zpětvzetí návrhu na vklad nebo pravomocného zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem, nedojde-li ke zpětvzetí návrhu na vklad. Strany souhlasí, že jakékoliv náklady spojení se vznikem povinností dle tohoto odstavce ponесou samy a z tohoto důvodu nejsou oprávněny po druhé Straně ničeho požadovat.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Kupující zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 5.2. Strany podpisem Smlouvy prohlašují, že vedlejší ujednání této Smlouvy jsou obsažena ve Smlouvě o dílo uzavřené mezi Stranami dne [k doplnění], dostupné z registru smluv na tomto odkazu: [k doplnění].
- 5.3. Prodávající podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů Kupujícím seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této Smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje Kupující na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.
- 5.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech. Prodávající obdrží jeden (1) stejnopis, Kupující obdrží dva (2) stejnopisy a jeden (1) stejnopis opatřený úředně ověřenými podpisy Stran je

určen k podání návrhu na vklad vlastnického práva z této Smlouvy do katastru nemovitostí a obdrží jej Prodávající.

DOLOŽKA

dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Úplatné nabytí Nemovitosti uvedené v čl. 1 této Smlouvy a tato Smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. [k doplnění], konaném dne [k doplnění].

za **statutární město Brno**

V Brně dne _____

za [k doplnění]

V _____ dne _____

Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního MMB

[k doplnění],
[k doplnění]