

Z9/30. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 11.11.2025

50. Žádost o náhradu škody způsobené změnou v území

Anotace

Rada města Brna předkládá Zastupitelstvu města Brna žádost společnosti SATDESIGN s.r.o., se sídlem Rebešovická 746/36a, Chrlice, 643 00 Brno, IČO: 276 82 498, o náhradu škody způsobené změnou v území k projednání. Společnost SATDESIGN s.r.o. uplatňuje dle ust. § 102 odst. 2 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon č. 183/2006 Sb.“), žádost o náhradu škody způsobenou změnou v území vyvolanou vydáním nového Územního plánu města Brna, v celkové výši 35.952.809 Kč. Jelikož zákon č. 183/2006 Sb. byl nahrazen zákonem zákona č. 283/2021 sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“), je proto nutné postupovat podle ust. § 133 – 136 stavebního zákona. Uvedená ustanovení řeší náhrady obdobně, přičemž v daném případě, kdy byla smíšená plocha obchodu a služeb (SO) vymezena již v územním plánu Brna z roku 1994, je nutno aplikovat ust. § 133 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož vlastníkově nevzniká nárok na náhradu, pokud zrušení možnosti pozemek zastavět nastalo po uplynutí pěti let od účinnosti územního plánu, který zastavění umožnil.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost společnosti SATDESIGN s.r.o., se sídlem Rebešovická 746/36a, Chrlice, 643 00 Brno, IČO: 276 82 498, o náhradu škody způsobenou změnou v území související s vydáním Opatření obecné povahy č. 1/2025 Územní plán města Brna, vydaného Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 s nabytím účinnosti dne 31.01.2025, jež tvoří Přílohu ... a ... tohoto zápisu.
- 2. nesouhlasí** s poskytnutím náhrady škody způsobené změnou v území související s vydáním Opatření obecné povahy č. 1/2025 Územní plán města Brna, vydaného Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 s nabytím účinnosti dne 31.01.2025, přičemž požadovaná náhrada škody ze strany společnosti SATDESIGN s.r.o. je vyčíslena na částku 35 952 809 Kč.

Stanoviska

Materiál je předložen na R9/150. schůzi RMB konané dne 5.11.2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Viktor Poledník

vedoucí odboru - Odbor územního plánování a rozvoje

3.11.2025 v 13:42

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. arch. Petr Bořecký

člen RMB - Člen Rady města Brna - předkladatel/ka

4.11.2025 v 08:25

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Aleš Doležel

vedoucí úseku - 2. úsek

3.11.2025 v 12:06

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha k usnesení (Příloha č. 1_Žádost společnosti SATDESIGN s.r.o..pdf)	7 - 57
Příloha k usnesení (Příloha č. 2_Grafická příloha.pdf)	58 - 60

Důvodová zpráva:

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna obdržel dne 17. 9. 2025 žádost společnosti SATDESIGN s.r.o. (dále jen „Společnost“) o náhradu škody způsobené vydáním nového Územního plánu města Brna. Žádost byla podána prostřednictvím zmocněnce, advokáta Mgr. Miroslava Penky. Žádost je v plném rozsahu součástí Přílohy č. 1 k materiálu.

1. Shrnutí důvodů uplatnění žádosti:

Nový Územní plán města Brna byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10. 12. 2024 jako Opatření obecné povahy č. 1/2025 (dále jen „ÚPmB“) a nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025.

Společnost je vlastníkem pozemků parc. č. 5999/1, 5999/4, 5999/5 a 5999/6 v k. ú. Bystrc, které byly podle předchozího územního plánu z roku 1994 určeny k zastavění (smíšené plochy obchodu a služeb – SO). Nový ÚPmB však tyto pozemky převedl do ploch zeleň všeobecná – ZU, čímž byla Společnosti znemožněna plánovaná výstavba polyfunkčního objektu.

V důsledku této změny vznikla Společnosti majetková újma, která zahrnuje tři hlavní složky:

- a) pokles tržní hodnoty pozemků – rozdíl mezi původní a novou hodnotou činí 14.351.116 Kč;
- b) marně vynaložené náklady na projektovou přípravu ve výši 1.928.435 Kč;
- c) ztrátu očekávaného výnosu z investičního záměru ve výši 19.673.258 Kč.

Celková výše škody, jak je uvedeno v obdržené žádosti, činí 35 952 809 Kč. Společnost v žádosti dále uvádí, že ve smyslu ust. § 102 odst. 2 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, má povinnost poskytnout náhradu za změnu v území, na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy, obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

Současně Společnost deklaruje, že v případě, kdy obec její nárok neuzná, je připravena domáhat se náhrady škody soudní cestou.

2. Právní rámec:

Uvedená žádost Společnosti je odůvodněna ust. § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., přičemž dle ust. § 323 v současnosti účinného stavebního zákona, je uvedené ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. již neaplikovatelné. V tomto případě je třeba žádost posoudit podle ust. § 133 až 136 stavebního zákona, která upravují náhrady za změny v území obdobně jako zákon č. 183/2006 Sb.

3. Vyjádření pořizovatele Územního plánu města Brna k dotčeným pozemkům:

Pozemky navrhovatele parc. č. 5999/1, 5999/4, 5999/5 a 5999/6, v k.ú. Bystrc byly v rámci Územního plánu města Brna (1994), vydaného Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, zařazeny do ploch SO (smíšené plochy obchodu a služeb) již v roce 1994 při jeho vydání. Pozemky parc. č. 5999/1, 5999/4, k.ú. Bystrc byly z části vymezeny jako plochy DPR (plochy dopravy), na části pozemku parc. č. 5999/6, k.ú. Bystrc, pak bylo vymezeno veřejné prostranství. Na předmětných pozemcích

tento stav setrval v nezměněné podobě až do poslední podoby úplného znění ÚPmB (1994), které bylo zpracováno ke dni 1. 8. 2024 – viz. obr. 1 Přílohy č. 2 (Grafická příloha) tohoto materiálu.

V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje 2016 (v aktuálním znění) byly předmětné pozemky již za účinnosti ÚPmB (1994) dotčeny vedením trasy rychlostní komunikace (DS40) I/73 Troubsko (D1) – Kuřim – viz. obr. 2 Přílohy č. 2 (Grafická příloha) tohoto materiálu. Pozemky navrhovatele jsou v rámci této nadřazené územně plánovací dokumentace součástí vymezeného koridoru dopravní infrastruktury, přičemž záměr DS40 je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. V rámci pořizování nového ÚPmB pak byl záměr DS40 z nadřazené dokumentace zpřesněn – viz. obr. 4 a 5 Přílohy č. 2 (Grafická příloha) tohoto materiálu.

V aktuálně platném Územním plánu města Brna, s účinností od 31.1.2025, jsou jednotlivé pozemky vymezeny jako součást zastavitelných ploch zeleně všeobecné – ZU – viz. obr. 3 Přílohy č. 2 (Grafická příloha) materiálu. Plocha zeleně na těchto pozemcích byla vymezena v souladu s odborným názorem zpracovatele jako ochrana před stavebním rozvojem, který by mohl komplikovat realizaci záměru, jenž je ve veřejném zájmu. Vymezený úsek tunelové či překryté části trasy záměru Bc/1 – přibližně od hranice města v Kníničkách po jižní okraj ulice Černého v Bystrci – vychází ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (záměr DS40) a je dále zpřesněn na základě studie „I/43 Troubsko/D1 – Bořitov“ (TES, HBH, 2023).

Pozemky jsou součástí plochy vymezeného koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití, přičemž pro tento koridor je vymezena veřejně prospěšná stavba (VD.083 - Silnice I/43 (nyní I/73) (Bc/1) s možností vyvlastnění. Realizace záměru je tedy ve veřejném zájmu – viz. obr. 5 Přílohy č. 2 (Grafická příloha) materiálu.

4. Právní posouzení

V uvedeném případě, kdy byla smíšená plocha obchodu a služeb (SO) vymezena již v Územním plánu města Brna z roku 1994, se na danou záležitost vztahuje ustanovení § 133 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění účinném od 1. ledna 2024.

Toto ustanovení stanoví, že **vlastníkovi pozemku nevzniká nárok na náhradu škody**, pokud ke zrušení možnosti pozemek zastavět došlo buď:

- **na základě jeho vlastního návrhu**, nebo
- **po uplynutí pěti let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace**, která původně umožnila jeho zastavění k danému účelu.

Pokud tedy měl vlastník pozemku více než pět let možnost realizovat výstavbu podle původního územního plánu, ale tuto možnost nevyužil, **nárok na náhradu škody mu nevzniká**.

5. Závěr

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna, předkládá samosprávným orgánům města Brna k projednání návrh na zamítnutí žádosti společnosti SATDESIGN s.r.o. o náhradu škody vzniklé v důsledku změny v území. Zamítnutí je navrhováno z důvodu nenaplnění zákonných podmínek pro vznik nároku na náhradu škody podle ustanovení § 133 odst. 3 zákona stavebního zákona.

Materiál byl projednán na schůzi Komise územního plánování a rozvoje RMB dne 21.10.2025, přičemž byl jednomyslně schválen 12 členy:

Ing. Drápalová	Ing. Folprecht	Ing. Hanuš	Ing. arch. Hoffmann	Ing. arch. Holas	MgA. Kůrčík	Akad. arch. Kotas	Ing. Kříž	Mgr. Maleček	Ing. arch. Mikulášek	JUDr. Svoboda	Ing. arch. Sychrová	Mgr. Štefan
Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Nepř.	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro

Materiál byl projednán na R9/150. schůzi Rady města Brna konané dne 5.11.2025.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Doruceno: 17.09.2025 11:34
Listy: Přílohy: 5

MMB/0455006/2025



mmbles950914d7

DS

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Dominikánské nám.1
601 67 Brno

V Brně dne 17. 9. 2025

ŽÁDOST O NÁHRADU ŠKODY ZPŮSOBENOU ZMĚNOU V ÚZEMÍ

Vážený,

dovoluji si Vám tímto oznámit, že jsem v níže uvedené věci převzal právní zastoupení obchodní společnosti **SATDESIGN s.r.o.**, IČ: 276 82 498, se sídlem Rebešovická 746/36a, Chrlice, 643 00 Brno (dále také jako „**Klient**“). Plná moc tvoří přílohu této žádosti.

Obracím se na Vás s nárokem Klienta na náhradu škody ve smyslu ust. § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., Stavebního zákona (starého) (dále také jako „**Stavební zákon**“).

Zastupitelstvo města Brna vydalo dne 10. 12. 2024 na Z9/22. zasedání nový Územní plán města Brna, který nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025 (dále také jako „**ÚPmB**“). Pořizovatelem ÚPmB je Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále také jako „**Úřad**“).

str. 1

Klient podal proti návrhu na vydání nového ÚPmB v zákonné lhůtě své námitky a připomínky. Námitkám ani připomínkám nebylo Úřadem vyhověno.

Klient je výlučným vlastníkem pozemků **parc. č. 5999/1, 5999/4, 5999/5 a 5999/6**, nacházejících se v katastrálním území **Bystřec**, zapsaných na listu vlastnictví č. 14397 (dále také jako „**Dotčené pozemky**“).

Vydáním ÚPmB došlo u Dotčených pozemků ke změně v území (změně způsobu využití), v důsledku čehož došlo ke zrušení určení těchto pozemků k zastavění. Uvedeným tak Klientovi vznikla ve smyslu ust. § 102 odst. 2 Stavebního zákona škoda, jak je uvedeno níže.

Stav před vydáním ÚPmB

Klient na Dotčených pozemcích připravoval výstavbu stavebního objektu. V důsledku změny způsobu využití Dotčených pozemků, ke které došlo na základě vydaného ÚPmB však Klient nemůže výstavbu objektů realizovat.

Dle předešlého platného a účinného územního plánu města Brna z roku 1994 (dále také jako „**Předešlý ÚPmB**“), se Dotčené pozemky nacházely z převážné části v zastavitelné ploše SO – Smíšené plochy obchodu a služeb, s mírou stavebního využití (IPP) 0,8 (dále také jako „**Dotčená plocha**“).

Dotčená plocha se tak nacházela dle Předešlého ÚPmB v území, ve kterém bylo možné umísťovat mj. administrativní budovy, maloobchodní či stravovací provozovny či stavby pro bydlení v rozsahu do 50% výměry funkční plochy.

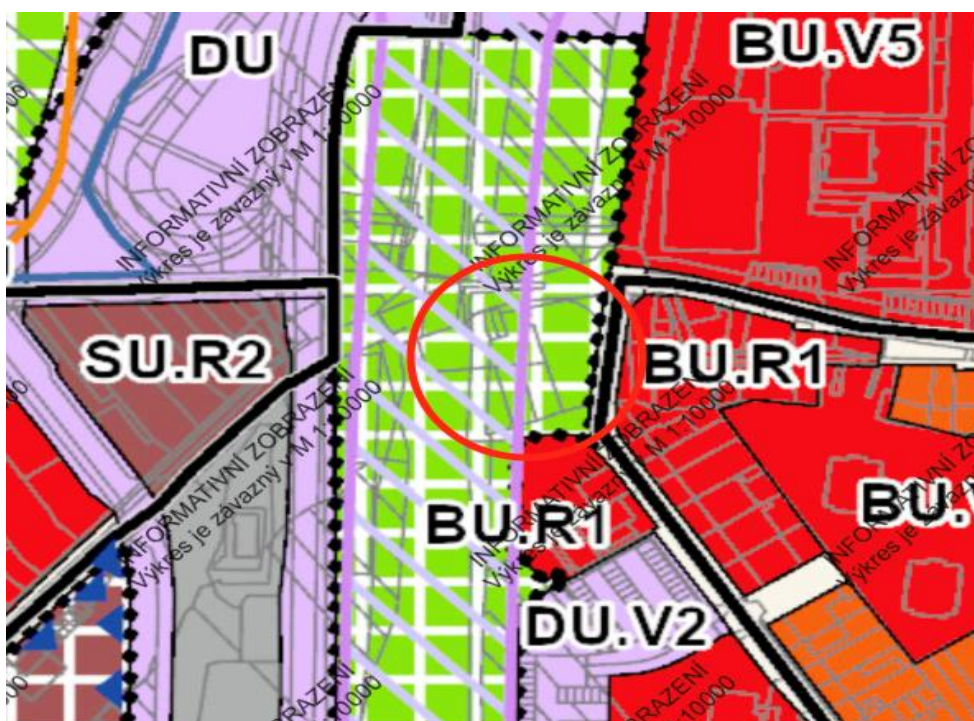


Výřez grafické části Předěšlého ÚPmB

Stav po vydání ÚPmB

ÚPmB pro Dotčené pozemky, které jsou dnes zastavitelné (SO), vymezuje nově plochu se způsobem využití **ZU – Zeleň všeobecná**, a to pro celou jejich plochu. Dle textové části **plocha ZÚ není určena k umísťování staveb**, s výjimkou staveb sloužících ke zlepšení podmínek přípustného využití, kterým je poskytování ekosystémových služeb apod. ÚPmB již tedy nově s Dotčenou plochou jako s územím, kde by bylo možno umísťovat budovy stávajícího typu, tj. administrativní budovy apod, nepočítá.

str. 2



Výřez grafické části současného ÚPmB

Způsobená škoda

S ohledem na shora uvedené je nepochybné, že vydáním ÚPmB došlo u Dotčených pozemků ke změně v území (změně způsobu využití), v důsledku čehož došlo ke zrušení určení těchto pozemků k zastavění.

Dle ust. § 102 odst. 2 Stavebního zákona platí, že „**Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. (...).**“

Dle komentářové literatury je **za zrušení zastavění pozemku nutné považovat i změnu funkčního využití plochy, ve které se daný pozemek nachází**, například pokud se změnila plocha určená pro výrobu na plochu pro bydlení aj. (SMÍŠEK, Jaroslav. § 102 [Náhrady za změnu v území]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 744.).

Klient nabyl Dotčené pozemky jako pozemky stavební, čemuž odpovídala i kupní cena těchto pozemků. Tyto pozemky nabyl Klient s jediným účelem, a to realizovat na nich výstavbu objektu, kterou územní plán platný a účinný v době koupě Dotčených pozemků umožňoval. Ačkoliv Dotčené pozemky zůstaly formálně zastavitelnými, došlo ke **změně funkčního využití**, a to z ploch určených k výstavbě na zeleň všeobecnou, čímž došlo ke zrušení určení těchto pozemků k zastavění, a tedy ke znemožnění realizace dřívějšího stavebního záměru Klienta.

Vydáním ÚPmB tedy Klientovi nepochybně vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení Dotčených pozemků k zastavění. Tato škoda přitom spočívá v (a) poklesu tržní hodnoty Dotčených pozemků, (b) marně vynaložených nákladů na výstavbu plánovaného objektu, (c) ztrátě ekonomického přínosu z plánovaného investičního záměru.

Vyčíslení škody

str. 3

Cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje okolo částky 20.000,- Kč/m². Cena pozemků zeleně se pohybuje v relaci stovek Kč/m². Už pouhým porovnáním těchto čísel je patrné, že **daná změna ÚPmB způsobila Klientovi ztrátu na tržní hodnotě Dotčených pozemků.**

(a) Pokles tržní hodnoty Dotčených pozemků

Za účelem stanovení konkrétní výše škody spočívající ve znehodnocení Dotčených pozemků, resp. ve ztrátě tržní hodnoty pozemků způsobené změnou funkčního využití na zeleň, která je de facto nezastavitelnou plochou, nechal Klient vyhotovit znalecký posudek.

Dle znaleckého posudku činí škoda odpovídající znehodnocení Dotčených pozemků částku 14.320.916,- Kč (tj. rozdíl mezi obvyklou cenou pozemků k datu 31. 1. 2025 dle starého územního plánu ve výši 17.903.374,- Kč a zjištěnou cenou pozemků k datu 1. 2. 2025 dle nového územního plánu ve výši 3.582.458,- Kč). **Současně vznikla Klientovi škoda ve výši 30.200,- Kč představující náklady na vypracování uvedeného znaleckého posudku.**

Celková škoda tedy činí 14.351.116,- Kč.

Důkaz: Znalecký posudek č. 069161/2025 ze dne 2. 9. 2025

(b) Marně vynaložené náklady na výstavbu plánovaného objektu

Nad rámec škody způsobené znehodnocením Dotčených pozemků vznikla Klientovi též škoda odpovídající dosud **marně vynaloženým nákladům na výstavbu plánovaného objektu**. Tyto zahrnují zejména projektovou dokumentaci, urbanistické a dopravní studie, geologické průzkumy, vyjádření dotčených orgánů, zajištění přípojek a právní služby apod.

Výše této škody byla stanovena na základě souhrnného vyčíslení jednotlivých fakturovaných plnění a přepočtu všech doložených částek a činí částku ve výši 1.928.435,- Kč.

(c) Zmařený investiční záměr

Klientovi rovněž vznikla ekonomická ztráta spočívající ve **zmaření investičního záměru**, resp. **ušlého výnosu z nerealizovaného projektu**. Klient nabyl Dotčené pozemky za účelem realizace konkrétního podnikatelského záměru – výstavby polyfunkčního objektu. Na základě tohoto záměru přistoupil Klient k další projektové přípravě, které se věnoval v průběhu více než 11 let. Vydáním ÚPmB však došlo k faktickému znemožnění využití Dotčených pozemků tímto způsobem, a tedy ke **ztrátě legitimního očekávání Klienta jakožto investora** spojeného s účelem nabytí těchto pozemků.

Výše této škody byla stanovena na základě ekonomického vyhodnocení investiční příležitosti a odpovídá částce ve výši 19.673.258,- Kč.

Důkaz: Tabulka vyčíslení škody odpovídající zmařenému investičnímu záměru

Celková výše škody (tj. všech shora uvedených položek) způsobené Klientovi vydáním ÚPmB tedy činí souhrnně částku ve výši 35.952.809,- Kč.

Dle ust. § 102 odst. 5 Stavebního zákona má povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

S ohledem na shora uvedené Vás proto tímto Klient ve smyslu ust. § 102 odst. 2 Stavebního zákona žádá o náhradu škody vzniklé v důsledku zrušení určení Dotčených pozemků k zastavění vydáním ÚPmB, a tedy k náhradě škody v celkové výši 35.952.809,- Kč na bankovní účet Klienta č. 6107296339/0800.

Klient zároveň uvádí, že pokud obec nárok Klienta na náhradu škody neuzná, je Klient připraven domáhat se náhrady škody soudní cestou.

Věříme však, že k postupu dle předešlého odstavce nebude třeba a nárok Klienta bude obcí uznán a škoda řádně nahrazena.

str. 4

za **SATDESIGN s.r.o.**

Mgr. Miroslav Penka
Advokát v plné moci

PLNÁ MOC

Obchodní společnost
SATDESIGN s.r.o.
IČ: 276 82 498
se sídlem Zborovská 2559/43, 616 00 Brno
zastoupena panem Petrem Hamříkem, jednatelem

zplnomocňuje

advokáta
Mgr. Miroslava Penku
se sídlem Středova 94/1, 602 00 Brno
ev. č. ČAK 11821

aby ji v plném rozsahu práv a povinností zastupoval jakožto vlastníka pozemků, nacházejících se v katastrálním území Bystrc a Pisárky ve věci:

- žádosti o změnu připravovaného nového územního plánu města Brna,
- podání připomínek a/nebo námitek k územnímu plánu města Brna,

a dále ve všech věcech s tímto souvisejících,

zejména aby vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, připomínky nebo námítky a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí speciální právní moci.

str. 1

Tato plná moc se uděluje zejména v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, správního řádu, stavebního zákona, správního řádu soudního, exekučního řádu, zákona o advokacii a souvisejících právních předpisů.

Zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce. V případě, že si jich zvolí více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

V Brně dne 20. 2. 2019

SATDESIGN s.r.o. @


Petr Hamřík, jednatel

Zmocnění přijímám.

V Brně dne 20. 2. 2019


Mgr. Miroslav Penka, advokát

ZNALECKÝ POSUDEK

č. [REDACTED] evidence posudků

**o ceně nemovitosti – pozemků
p.č. 5999/1, 5999/4, 5999/5, 5999/6
v katastrálním území Bystrc,
obec Brno, okres Brno město**

Objednatel posudku: SATDESIGN s.r.o.,
Rebešovická 746/36a
64300 Brno

Účel posudku: Určení obvyklé ceny
pro majetkoprávní vypořádání

Posudek vypracoval: Ing. Miroslav Baláš
znalec, bytem Matlachova 109/15, Brno

Datum místního šetření: 1.9.2025

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** Variantně k 31.1.2025 a k 1.2.2025

**Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění

Tento posudek obsahuje 36 stran včetně příloh a předává se elektronicky.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou pro stanovení hodnoty pro převod vlastnictví a zjištěnou cenou podle cenového předpisu.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění platném k datu ocenění. (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné

míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíbenosti. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Ocenění se tedy provede **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Na základě zadání od objednatele znaleckého posudku je úkolem znalce zpracovat posudek variantní a ve variantě č. 1 ocenění k datu 31.1.2025 a ve variantě č. 2 ocenění k datu 1.2.2025. Důvodem variantního řešení je změna Územního plánu města Brna, která původně stavební pozemek změnila na pozemek pro veřejnou zeleň. Ve variantě č. 1 bude použit, již dříve uvedený, porovnávací způsob ocenění. Ve variantě č.2 nelze porovnávací způsob použít, neboť s pozemky veřejné zeleně se obecně neobchoduje, nemají stavební ani komerční potenciál a na volném trhu nemovitostí se nevyskytují. U pozemku s využitelností pro veřejnou zeleň tedy nelze učít obvyklá cena a je tedy nutno její cenu určit cenou zjištěnou. Pro určení zjištěné ceny je prováděcím předpisem vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotovený dálkovým přístupem z katastru nemovitostí ze dne 1.9.2025.

1.2 Kopie z katastrální mapy

1.3 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou bylo provedeno dne 1.9.2025.

1.5 Územně plánovací dokumentace

Stávající Územní plán města Brna byl vydán Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 a nabyl účinnosti dne 31.01.2025.

Předcházející Územní plán města Brna byl vydán Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna.

1.6 Zpráva o nebezpečí povodně

Vydaná Českou asociací pojišťoven.

Systém rizikových zón byl vyvinut v letech 2002-2003 pro potřeby členských pojišťoven ČAP a aktualizován na základě digitálního modelu terénu NEXTMap® Europe – Czech Republic firmy Intermap Technologies, Inc. Je založený na zpracování topologických vlastností terénu reprezentovaného přesným digitálním modelem a jejich statistickou kalibrací vůči vzorkům dostupných státních čar rozlivu.

1.7 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.7.1 Předpisy pro ocenění

1.7.2 Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění platném k datu ocenění.

1.7.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

1.7.4 Výpočetní programy

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

1.7.5 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2004
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2003
- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- [8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2002
- [9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2014b*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2014.
- [10] PROF. ING. ALBERT BRADÁČ, DRSC.; ING. PETR POLÁK: *Úřední oceňování majetku 2019*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2019

1.8 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je pozemek sestávající ze 4 parcelních čísel - p.č. 5999/1, 5999/4, 5999/5, 5999/6, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace v katastrálním území Bystř. Městská část Bystř leží při západním okraji statutárního města Brna. Tato městská část zahrnuje kompletní občanskou vybavenost a pravidelné dopravní spojení s centrem města je oblíbená díky poloze v blízkosti přehrady. Dopravní dostupnost zajišťují spoje MHD č. 1 (TRAM) č. 50, 52, 54, 98 a 790 (BUS). Území Bystře je ohraničeno od západu a jihu lesními porosty, dále od severu brněnskou přehradou. V Bystři se nachází jedno z největších brněnských sídlišť vystavěných v 80 letech. Dále je zde řada rekreačních a volnočasových příležitostí (přehrada, ZOO, Podkomorské lesy a nedaleký hrad Veverí). Předmětný pozemek se nachází na křižovatce ulic Větrná, Valouškova a Výhon v původní staré zástavbě městské čtvrti Brno-Bystř. V těsné blízkosti se nachází frekventovaná silnice Stará dálnice.

1.8.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Město
Správní funkce obce:	Krajské město
Počet obyvatel:	378 327
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Ano
Školy:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Obecní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Ano
Okresní úřad:	Ano
Kulturní zařízení:	Ano
Sportovní zařízení:	Ano

1.8.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Cca 9 km severozápadním směrem
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 12 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	V docházkové vzdálenosti
Vzdálenost k zastávce MHD:	V docházkové vzdálenosti
Dopravní podmínky:	Dobré napojení na dálnici D1, volný přístup po asfaltové komunikaci
Konfigurace terénu:	rovinatý
Převládající zástavba:	Obytná zástavba
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Obyvatelstvo v okolí:	Bezproblémové
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn, telefon

1.8.3 Právní přístup k nemovitosti

Přístupový pozemek p.č. 5999/7 je zapsán na LV č. 10001 jako ostatní plocha, ostatní komunikace, nachází se ve vlastnictví obce Město Brno. Právní přístup k nemovitosti je zajištěn.

1.9 Popis celkový

Oceňovaný pozemek je nepravidelného obdélníkového tvaru o šířce 38 metrů a délce 47 metrů. Pozemek je mírně svažité. Přístup je z veřejné komunikace, která tvoří křižovatku ulic Větrná, Valouškova a Výhon. Pozemky jsou neoplocené. Parkování je možné na pozemku. Všechny inženýrské sítě jsou v přilehlé komunikaci, přímo na pozemek je přivedená elektřina. Na pozemku je umístěna stavba dvojgaráže, vzhledem ke zhoršenému stavebně technickému stavu, bez vlivu na hodnotu nemovitosti.

1.10 Věcná břemena

Na LV č. 14397 jsou uvedena následující věcná práva zatěžující nemovitosti:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelového vedení NN a kabelové přípojkové skříně NN dle smlouvy v rozsahu GP 3779-4414/2021 Oprávnění pro EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

Toto věcné břemeno je provozního charakteru a nemá výrazný negativní vliv na hodnotu nemovitosti.

2. Posudek I - ocenění k datu 31.1.2025 (původní územní plán)

Dle územního plánu města Brna platného do 31.1.2025 byl pozemek veden ve funkční ploše SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

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

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

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování 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.

Podmíněně mohou být přípustné:

- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných

nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté, za m² pozemku). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Oceňovaný pozemek není v současné době využíván, ale dle územního plánu města Brna se jedná o stavební pozemek s využitím pro výstavbu částečně staveb občanské vybavenosti a částečně staveb pro hromadnou rekreaci. Využití pozemku je, vedle polohy a geometrické konfigurace, zásadním hodnototvorným parametrem. Regulativy dané platným územním plánem lze částečně, při zachování formální legálnosti, přizpůsobovat pro lepší komerční využití pozemku (např. jak je dále v posudku uvedeno: v místě s platným územním plánem u brněnské přehrady, kde jsou pozemky určené pro soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování, je zpracovaná prověřovací studie - záměr vybudovat obytnou zahradní čtvrť.

Pro následující cenové porovnání se nepodařilo dohledat dostatečné množství odpovídajících srovnávacích reprezentantů, podložených reálnou kupní cenou. Tyto informace jsou neveřejné a znalec zpracovávající tento posudek nemá ve své databázi nemovitostí žádné obdobné reprezentanty takových pozemků. Srovnávací pozemky byly proto převzaty z realitní inzerce, s odpovídající srážkou za zdroj informací. I přes to, že bylo čerpáno z realitní inzerce, není nabídka obdobných pozemků (jak celkovou výměrou, stavební připraveností, tak zejména regulativy využití pozemků) nikterak obsáhlá. Částečně byly tedy použity vzorky s vyšším komerčním využitím v současné době a také vzorky, kde je předpokládán jejich pozdější komerční potenciál. Rozdílnost lokalit a využitelnosti pozemků byla v ocenění zohledněna hodnototvornými indexy.

K porovnání byly použity následující objekty:

Reprezentant č.1

Typ nemovitosti: Pozemek
 PSČ: 619 00
 Obec: Brno
 Adresa: Horní Heršpice
 Výměra pozemku: 2 693 m²
 Typ pozemku: stavební
 Příprava výstavby: připravený
 Využitelnost: komerce

Napojení na inž. síť: ano
 Zastoupený inž. sítí: veškeré

Zdroj dat: nabídková cena
 Cena: XXXXXXXXXX Kč
 Datum zdroje: srpen 25
 Fotografie:

**Komentář:**

Jedná se o prodej stavebního pozemku se stavebním povolením ke komerčnímu využití o celkové výměře 2.693 m² nacházejícího se v Brně v městské části Horní Heršpice při ulici Vídeňská na ulici Ořechovská hned vedle nájezdu/sjezdu na dálnici D1, naproti obchodnímu centru Futurum a také poblíž napojení na dálnici D1 a D2. Pozemek je mírně svažité a má lichoběžníkový tvar o stálé šíři cca 36 metrů, délce při levé horní straně cca 105 metrů a délce při pravé spodní straně cca 40 metrů viz. mapa ve fotogalerii. Pozemek se nachází v zastavěném území (bydlení + komerce) obce. Pozemek se nenachází v záplavovém území, nejedná se ani o poddolované území. Z čelní strany pozemku o uliční šíři více jak 60 metrů je v celé zamýšlené výšce oplocení 2,4 metru počítáno s reklamním využitím.

Reprezentant č.2

Typ nemovitosti: Pozemek
 PSČ: 619 00
 Obec: Brno
 Adresa: Horní Heršpice
 Výměra pozemku: 2 255 m²
 Typ pozemku: stavební
 Příprava výstavby: nepřipravený
 Využitelnost: průmysl

Napojení na inž. sítě: ne
 Zastoupený inž. sítí: částečně

Zdroj dat: nabídková cena
 Cena: [REDACTED] Kč
 Datum zdroje: srpen 25
 Fotografie:

**Komentář:**

Prodej pozemků v komerční zóně v Brně při ulici Kšírova. Pozemky se nacházejí v lokalitě Horních Heršpic při ulici Firemní, kolmé na ul. Kšírovu. V přímém sousedství je fa Carrier a fa ASTRA MOTOR. Plyn není na pozemek zaveden, stávající objekt Chladírenský servis Carrier Transicold ČR i firma ASTRA MOTOR jsou vytápěny tepelnými čerpadly. Na pozemku 948/7 je vybudovaná veřejná příjezdová komunikace na prodávané pozemky (smluvně zajištěno a finanční podíl na realizaci zaplacen) a souběžně s ní plynový řad, na který je možno se za úplatu připojit. Prodej pozemku včetně technického zhodnocení (kanalizace, vodovod, elektrická přípojka s využitím trafostanice, telekomunikační optické připojení a zhutnění pláň p.č. 875/11 na 60Mpa, oprávnění k připojení našich pozemků na cestu p.č. 872/11) .

Reprezentant č.3

Typ nemovitosti: Pozemek
 PSČ: 664 34
 Obec: Rozdrojovice
 Adresa: Za Humny
 Výměra pozemku: 1 512 m²
 Typ pozemku: stavební
 Příprava výstavby: připravený
 Využitelnost: bydlení

Napojení na inž. sítě: ano
 Zastoupený inž. sítí: veškeré

Zdroj dat: nabídková cena
 Cena: [REDACTED] Kč
 Datum zdroje: srpen 25
 Fotografie:

**Komentář:**

Pozemek o výměře 1512 m² má projekt se stavebním povolením, které počítá s výstavbou rodinného domu se zastavěnou plochou 300 m². Uliční šíře činí 20 metrů, takže projekt můžete editovat dle svých představ. Na pozemku vlastní zkolaudovaná studna s pitnou vodou, stavební rozvaděč, elektřina, plyn, internet. Napojení na kanalizaci z příjezdové cesty.

Reprezentant č.4

Typ nemovitosti: Pozemek
 PSČ: 634 00
 Obec: Brno
 Adresa: Žebětín
 Výměra pozemku: 1 558 m²
 Typ pozemku: stavební
 Příprava výstavby: nepřipravený
 Využitelnost: bydlení

Napojení na inž. síť: ano
 Zastoupený inž. sítí: částečně

Zdroj dat: nabídková cena
 Cena: [REDACTED] Kč
 Datum zdroje: srpen 25
 Fotografie:

**Komentář:**

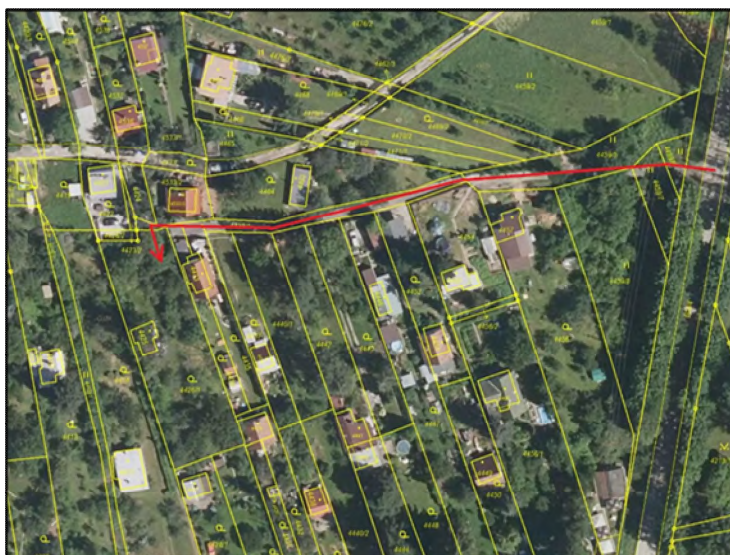
Pozemek na ul. Pod Kopcem CP1558m² – dvě parcely. Pozemek je široký 14,5m a délky cca 100m s velmi dobrou dostupností a veřejným osvětlením. Na pozemku stojí chata o ploše 30m², která je zakreslena v KN a má číslo evidenční. Pozemek se nachází ve velmi lukrativní části Žebětína s rodinou výstavbou. Okolí je klidné a příjemné, ideální pro rodiny s dětmi nebo ty, co ocení klid mimo centrum města. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost, nově rekonstruovaná základní škola, mateřská školka, lékař, restaurace, hřiště apod. Dle územního plánu se jedná o stavební pozemek pro celoroční rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m². Pozemek je možné rozdělit na dva nebo tři samostatné pozemky, každý z nich určený pro stavbu rodinného domu se zahradou.

Reprezentant č.5

Typ nemovitosti: Pozemek
 PSČ: 635 00
 Obec: Brno
 Adresa: Bystrc
 Výměra pozemku: 1 262 m²
 Typ pozemku: stavební
 Příprava výstavby: nepřipravený
 Využitelnost: rekreace

Napojení na inž. síť: ano
 Zastoupený inž. sítí: částečně

Zdroj dat: nabídková cena
 Cena: [REDACTED] Kč
 Datum zdroje: srpen 25
 Fotografie:

**Komentář:**

pozemek v těsné blízkosti Brněnské přehrady s výměrou 1 262 m². Na pozemku stojí chata o velikosti 46m². Je zde přivedena voda a elektřina. Délka pozemku 66 m², šíře pozemku 20 m². Pozemek dle schválení OUPRu lze rozdělit na dva s výměrami 559 m² a 703 m². Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 80 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Příjezdová cesta k pozemku zajištěna.

Reprezentant č.6

Typ nemovitosti: Pozemek
 PSČ: 635 00
 Obec: Brno
 Adresa: Bystrc
 Výměra pozemku: 1 662 m²
 Typ pozemku: stavební
 Příprava výstavby: nepřipravený
 bydlení,
 Využitelnost: rekreace

Napojení na inž.
 sítě: ne
 Zastoupený inž. sítí: částečné

Zdroj dat: nabídková cena
 Cena: [redacted] Kč
 Datum zdroje: srpen 25
 Fotografie:

**Komentář:**

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1662 m² v žádané lokalitě Brno - Bystrc, který se nachází v zahrádkářské kolonii. Pozemek je svažitý. Z celkové výměry je 740 m² vedeno v územním plánu pro bydlení a 340 m² k individuální rekreaci. Příjezdová komunikace je prашná cesta. V současné době není pozemek zasítován, avšak jednání s distributory ohledně možného zasítování proběhla.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Výměra pozemku (m2)	Stavební přípravenost	Napojení na inženýrské sítě	Zastoupení inženýrských sítí	Cena požadovaná resp. zaplacená
Oceň. objekt	Bystrc, Stará dálnice	1631,00	přípraveno	ano	veškeré	Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Horní Heršpice	2693	přípravený	ano	veškeré	
2	Horní Heršpice	2 255	nepřípravený	ne	částečně	
3	Rozdrojovice	1 512	přípravený	ano	veškeré	
4	Žebětín	1 558	nepřípravený	ano	částečně	
5	Bystrc	1 262	nepřípravený	ano	částečně	
6	Brno	1 662	nepřípravený	ne	částečné	

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny KCR	Kč	poloha	výměra	připravenost	napojení na inž. síť	zastoupení inž. sítí	vliv velikosti	K1× ... × K6	Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1											
2											
3											
4											
5											
6											
Celkem průměr										Kč	17 903 374
Minimum										Kč	17 073 000
Maximum										Kč	18 718 200
Směrodatná výběrová odchylka									s		652 263
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s		17 250 811
Pravděpodobná horní hranice									průměr + s		18 555 936

K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti
K2	Koeficient úpravy na výměru pozemku
K3	Koeficient úpravy na stavební a komerční připravenost pozemku
K4	Koeficient úpravy na zasít'ování pozemku (inženýrské sítě, komunikace)
K5	Koeficient úpravy na zasít'ování pozemku (zastoupení inženýrských sítí)
K6	Koeficient úpravy dle vlivu velikosti
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ u inzerce přiměřeně nižší, u starších kupních cen úprava dle vývoje trhu	
<i>IO</i>	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Cena zjištěná cenovým porovnáním činí **17 903 374 Kč.**

3. Posudek II - ocenění k datu 1.2.2025 (stávající platný územní plán)

Územní plán města Brna byl vydán Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 a nabyl účinnosti dne 31.01.2025. Oceňovaný pozemek je v tomto územním plánu veden ve funkční ploše ZU - ZELENĚ VŠEOBECNÁ

Plochy zeleně všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Plochy zeleně všeobecné se od ploch krajinné zeleně odlišují zpravidla vyšší mírou kulturních zásahů člověka. Vymezené plochy zeleně všeobecné zahrnují stávající stabilizované plochy a plochy návrhové.

Stabilizované plochy zeleně všeobecné jsou v různé míře zastoupené ve většině katastrálních území. Nevyskytují se pouze v k. ú. Bosonohy, Dvorská, Jehnice, Jundrov, Mokrý Hora, Sadová a Útěchov. Relativně více významné je naopak zastoupení v k. ú. Bystrc, Černá Pole, Lesná, Líšeň, Město Brno, Veverí, Žabovřesky a Židenice. Návrhové plochy zeleně všeobecné jsou zastoupené téměř ve všech katastrálních územích. Nevyskytují se pouze v k. ú. Stránice. Zvláště významné je naopak zastoupení v k. ú. Černovice, Nový Lískovec, Ponava, Staré Brno, Štýřice, Veverí, Zábrdovice, Žabovřesky a Židenice.

Vzhledem k tomuto využití pozemku nelze porovnávací způsob ocenění použít, neboť s pozemky veřejné zeleně se obecně neobchoduje, nemají stavební ani komerční potenciál a na volném trhu nemovitostí se nevyskytují. U pozemku s využitelností pro veřejnou zeleň tedy nelze učit obvyklá cena a je tedy nutno její cenu určit cenou zjištěnou. Pro určení zjištěné ceny je prováděcím předpisem vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Ocenění pozemku komunikace ve vyjmenované obci, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce

Ocenění stavebního pozemku komunikace v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 4 odst. 3)

Kraj			Jihomoravský
Okres			Brno město
Obec (městská část)			Brno Bystrc
Typ obce			Krajské město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			377 028
Katastrální území			Bystrc
Pozemek		p.č.	5999/1, 5999/4, 5999/5, 5999/6
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	1631

Druh pozemku dle KN			Ostatní plocha - komunikace	
Druh pozemku dle skutečnosti			veřejná zeleň	
Stavba na parcele			žádná	
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Brno – oblast 3, 4 a 5	
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	11 264,00	
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 3)				
Pi.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.			$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$	
1 - Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	IV.	-0,10	-0,10
2 - Charakter a zastavěnost území	V kat. území sídelní části obce	I.	0,05	0,05
3 - Povrchy	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	III.	0,00	0,00
4 - Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy snižující cenu	III.	0,30	-0,30
5 - Komerční využití	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,30	0,30
Index cenového porovnání		I	-	0,195
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	2 196,48

Jedná se o veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem nebo dráhy ?	(4) Omezení podle odstavce 3 neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívána s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch		ano / ne	
Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem nebo dráhy minimum	$ZC \times 0,15$	<i>ZCU min.</i>	Kč/m ²	Nepoužije se
Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem nebo dráhy maximum	$ZC \times 0,75$	<i>ZCU max.</i>	Kč/m ²	Nepoužije se
ZCU po ev. zohlednění omezení			Kč/m ²	2 196,48
Minimum podle § 4 odst. 6			Kč/m ²	30,00
Použitá základní cena upravená		<i>ZCU</i>	Kč/m ²	2 196,48
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)			m ²	1631
Cena pozemku			Kč	3 582 458,88

4. Závěr - rekapitulace

Obvyklá cena pozemku ke dni 31.1.2025 (starý územní plán)

17 903 374 Kč

Zjištěná cena pozemku ke dni 1.2.2025 (nový územní plán)

3 582 458 Kč

V Brně dne 2.9.2025



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 3803/2013-38 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí). Znalecký posudek je zapsán pod č. **069161/2025** evidence posudků.

Znalečné je účtováno v přiložené likvidaci.

V Brně dne 2.9.2025

Ing. Miroslav Baláš

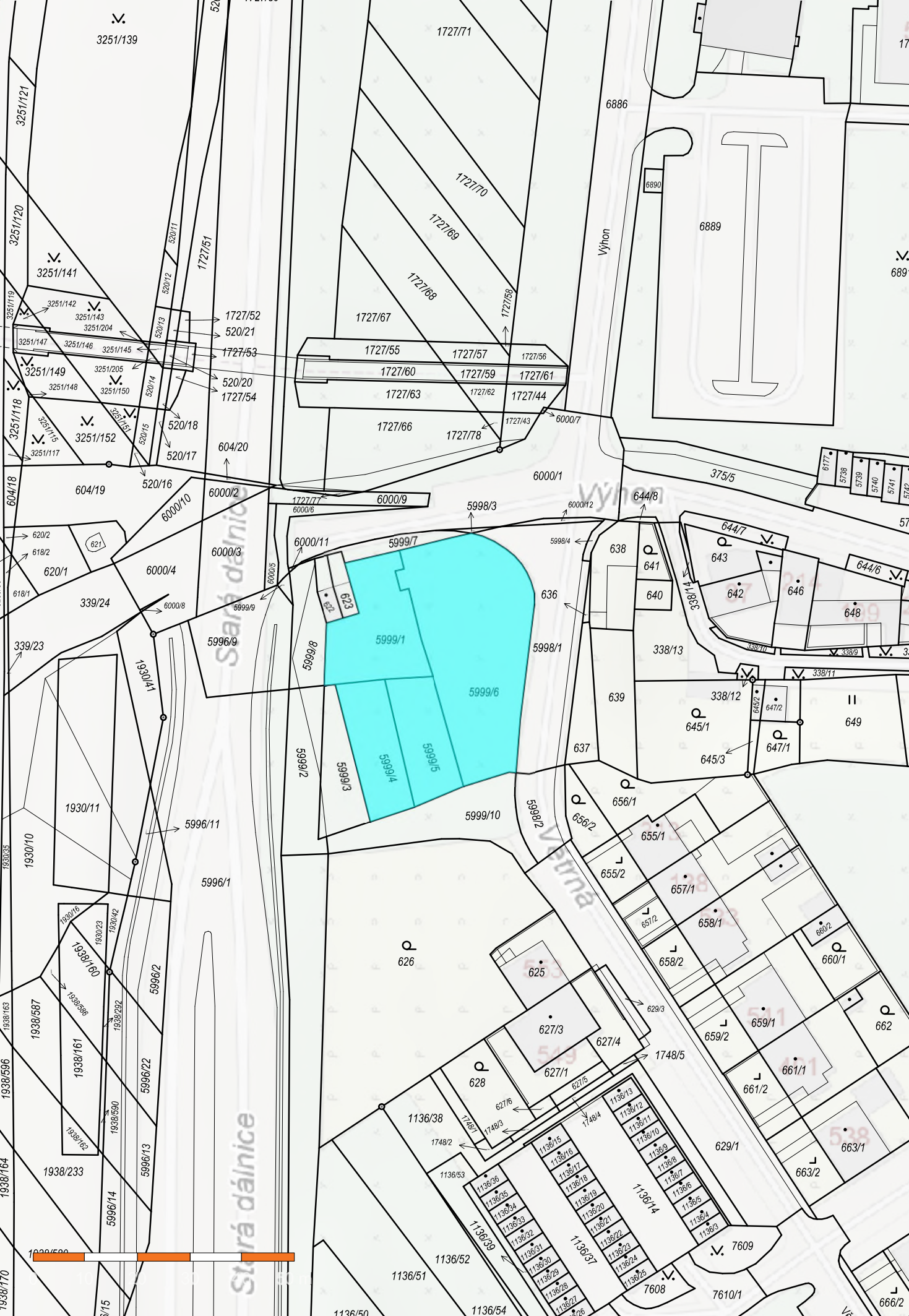
Seznam příloh:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Kopie katastrální mapy
4. Výřez územního plánu
5. Povodňová mapa
6. Situační mapa









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2025 09:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 14397

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SATDESIGN s.r.o., Rebešovická 746/36a, Chrlice, 64300 Brno	27682498	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5999/1	342	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5999/4	235	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5999/5	224	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5999/6	830	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

distribuční soustavy - kabelového vedení NN a kabelové přípojkové skříně NN dle smlouvy v rozsahu GP 3779-4414/2021

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 5999/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330066308 ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 13:12:46. Zápis proveden dne 14.06.2021.

V-11575/2021-702

Pořadí k 17.05.2021 13:12

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní č.j. UZSVM/B/47218/2014-HMU1 ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2015 08:12:36. Zápis proveden dne 11.02.2015.

V-1395/2015-702

Pro: SATDESIGN s.r.o., Rebešovická 746/36a, Chrlice, 64300 Brno

RČ/IČO: 27682498

- o Smlouva kupní ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2017 15:09:57. Zápis proveden dne 15.06.2017.

V-12319/2017-702

Pro:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2025 09:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 14397

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

SATDESIGN s.r.o., Rebešovická 746/36a, Chrlice, 64300 Brno RČ/IČO: 27682498

- o Smlouva kupní ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 11:44:50.
Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-13185/2017-702

Pro: SATDESIGN s.r.o., Rebešovická 746/36a, Chrlice, 64300 Brno RČ/IČO: 27682498

- o Smlouva kupní ze dne 17.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2018 16:00:16.
Zápis proveden dne 16.08.2018.

V-16507/2018-702

Pro: SATDESIGN s.r.o., Rebešovická 746/36a, Chrlice, 64300 Brno RČ/IČO: 27682498

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.09.2025 09:53:11

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





Měřítko 1:7143

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5999/7 ↗
Obec:	Brno [582786] ↗
Katastrální území:	Bystrc [611778]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	66
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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 dat k 01.09.2025 09:00.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované

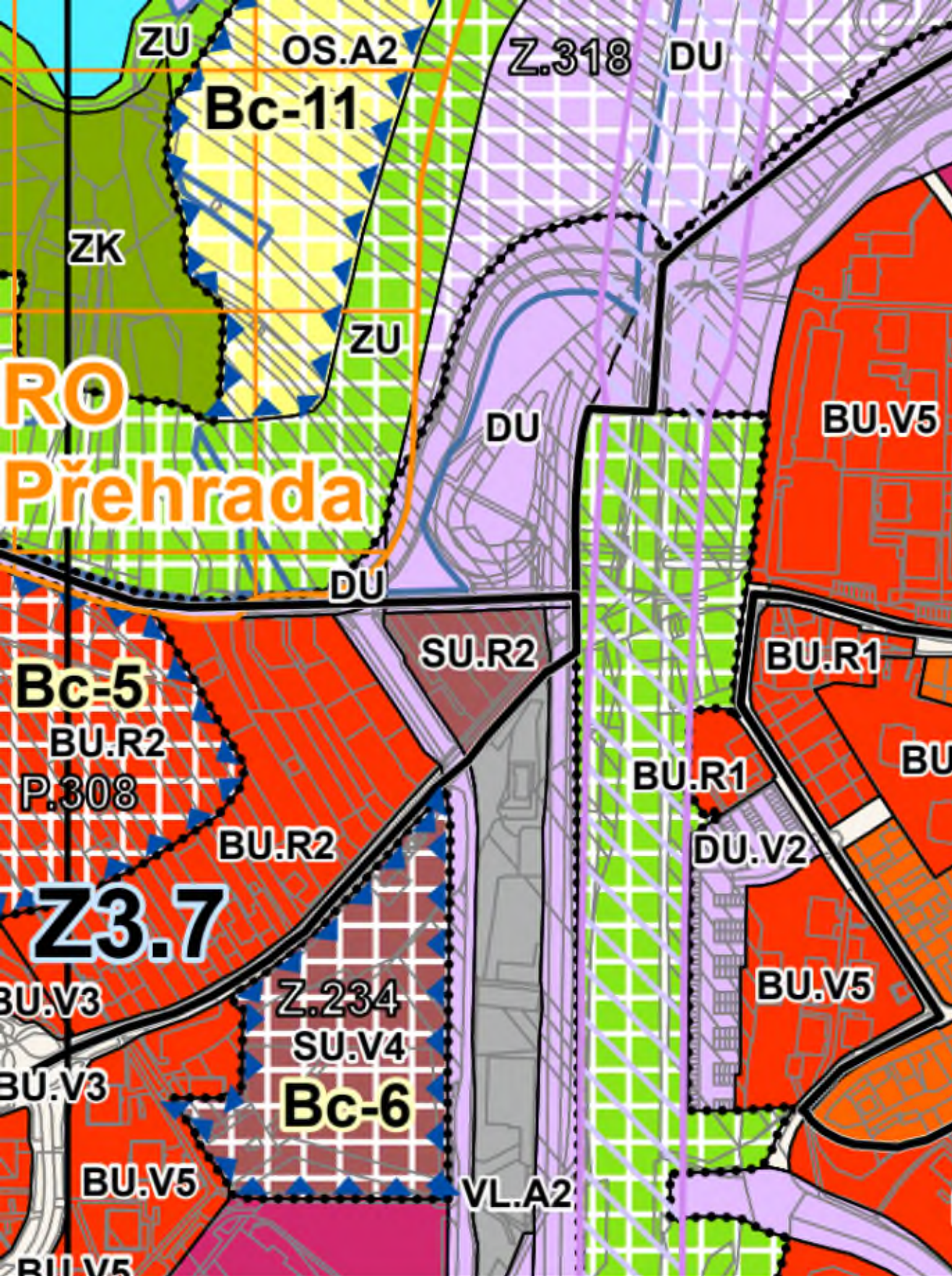
BU
BI
SU
OV
OK
OX
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
AU
WU

Změn

BU
BI
SU
OV
OK
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
DK
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
WU

Územní rezervy

R.BU.2	BU - Bydlení všeobecné
R.BI.1	BI - Bydlení individuální
R.SU.3	SU - Smíšené obytné všeobecné
R.OV.3	OV - Občanské vybavení veřejné
	OK - Občanské vybavení komerční
	OX - Občanské vybavení jiné
	OS - Občanské vybavení - sport
R.OH.1	OH - Občanské vybavení - hřbitovy
	VU - Výroba všeobecná
R.VL.2	VL - Výroba lehká
	TU - Technická infrastruktura všeobecná
	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
R.DU.31	DU - Doprava všeobecná
	DK - Doprava kombinovaná
R.PU.1	PU - Veřejná prostranství všeobecná
	RU - Rekreace všeobecná
	RI - Rekreace individuální
	RX - Rekreace jiná
	ZU - Zeleň všeobecná
	ZK - Zeleň krajinná
	LU - Lesní všeobecné
	AU - Zemědělské všeobecné
	WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné



LEGENDA

OZNAČENÍ FUNKCE



PLOCHY BYDLENÍ



SMÍŠENÉ PLOCHY



PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT



PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU(LESNICKOU)VÝROBU



ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI



OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY



PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST



PLOCHY PRO DOPRAVU



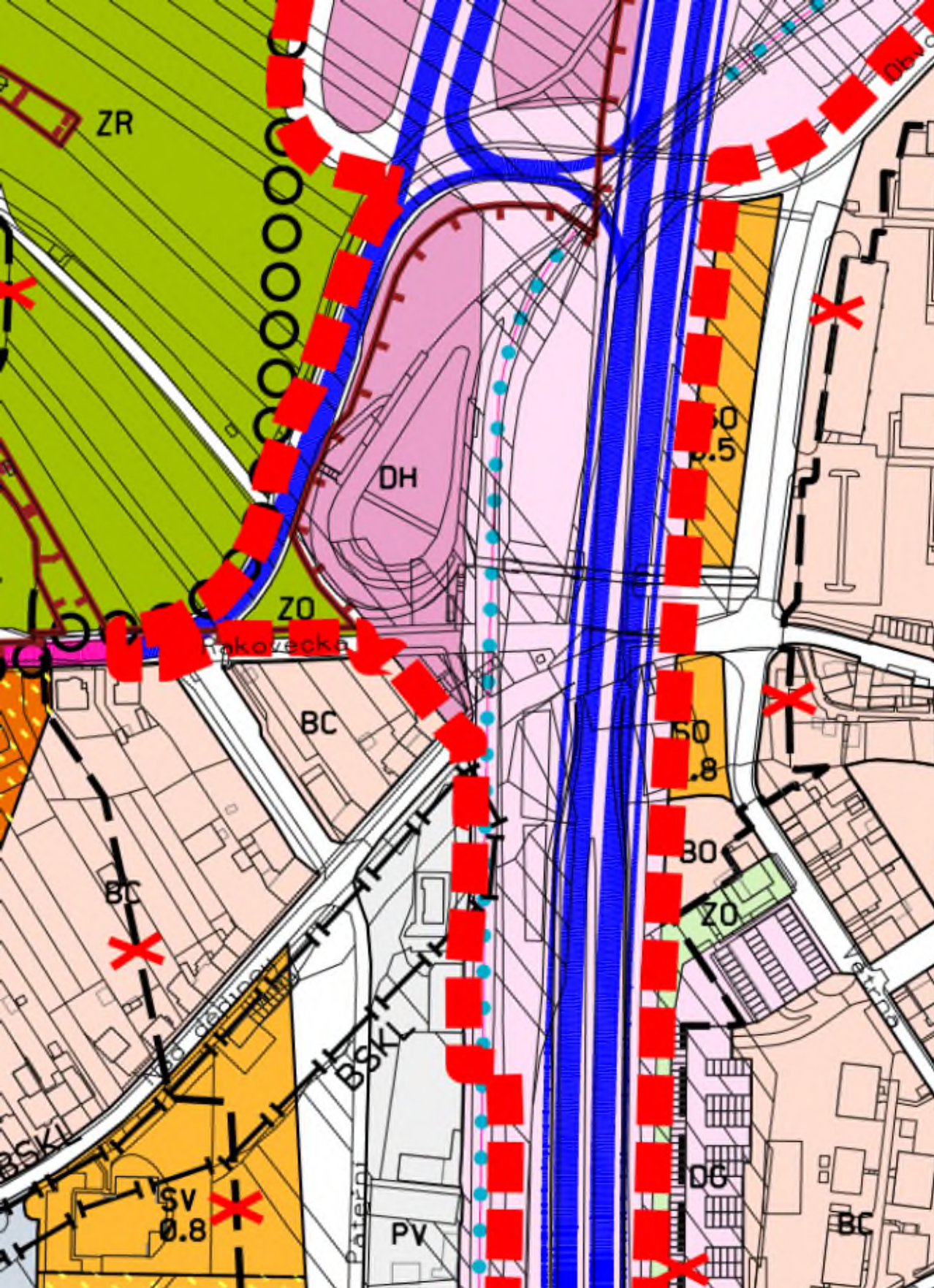
PLOCHY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU
včetně zařízení kontejnerové a kombinované
dopravy a poštovního přepravního uzlu



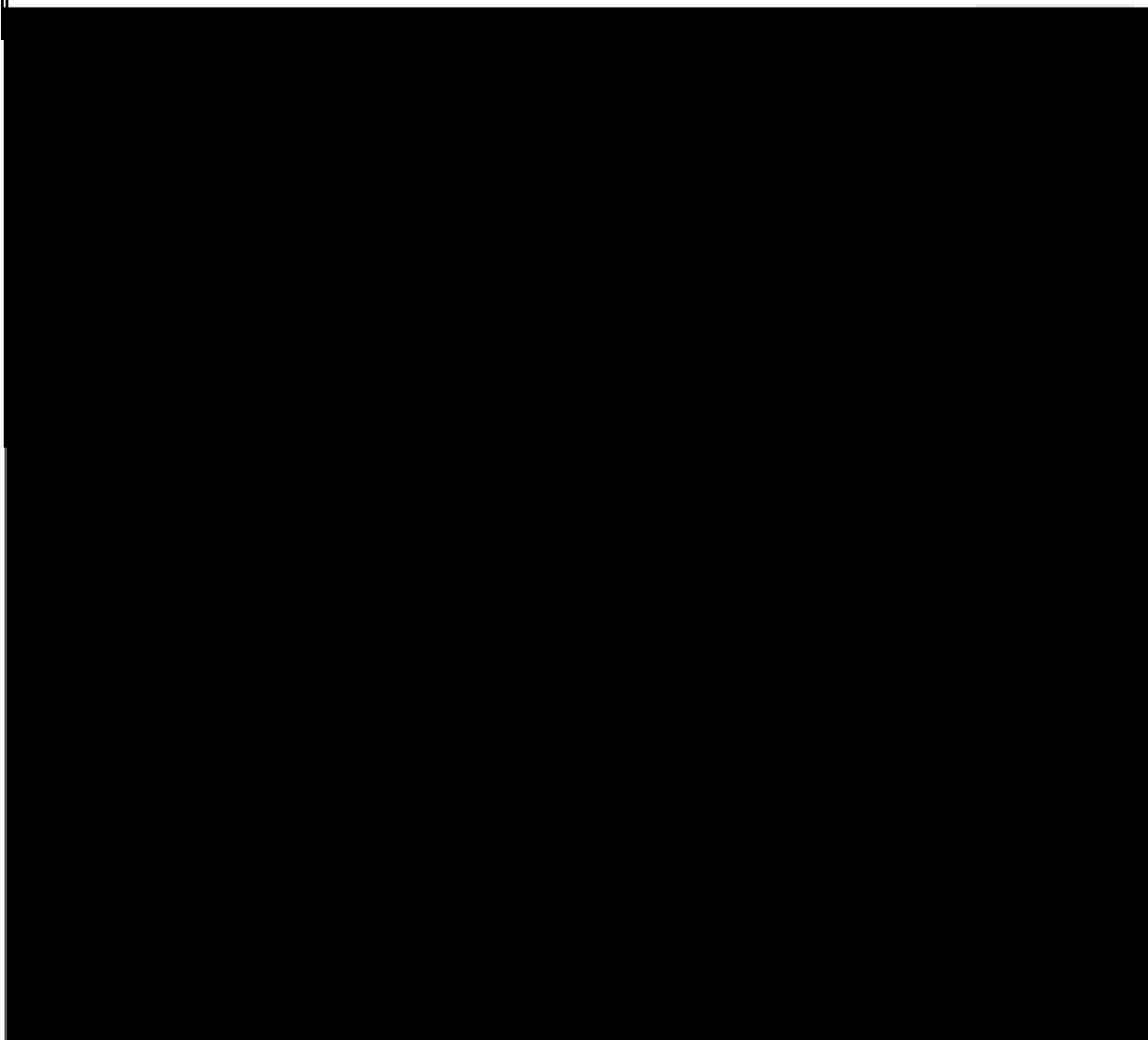
VEŘEJNÉ MEZINÁRODNÍ LETIŠTĚ



OSTATNÍ LETIŠTĚ INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH



FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD

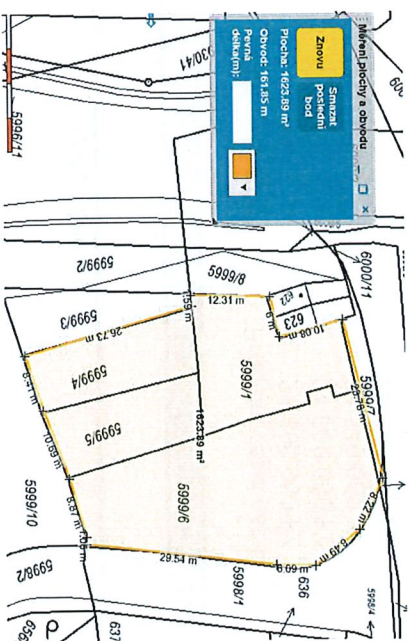


Záměr Bystřic

VYČÍSLENÍ ZMĚŘENÍ INVESTIČN

Pozemek na výstavbu

LOKALITA	Brno - Bystřic
CENA	15 000 000 Kč
VÝMĚRA	1624m ² 9236 Kč/m ²
PARAMETRY	Pozemek pro výstavbu polyfunkčního objektu
ZÁMĚR	Výstavba bytový/ubytovací dům



SWOT	
SILNÉ STRÁNKY	Prostorný pozemek s dobrými odstupy Dobrá dopravní dostupnost Dobrá lokalita u Brněnské přehrady Část projektu a povolování hotová
SLABÉ STRÁNKY	Poblíž rušné ulice a tramvajových kolejí Poblíž sídliště
PŘÍLEŽITOSTI	Premiovější byty s důrazem na blízkost přehrady
HROZBY	Trasa R43

Záměr Bystře

Růst stavebních nákladů
Růst hypotečních sazeb
Povolování a byrokracie

ROZPOČET	
CENA	ROKY
PROJEKT úpravy UR+SP	0
INŽENÝRING	1
POVOLOVÁNÍ	1
ZEMNÍ A PŘÍPRAVNÉ PRÁCE	1
VÝSTAVBA ZA M3	2
VÝSTAVBA ZA M2	3-4
VEDLEJŠÍ NÁKLADY A REZERVA	
NÁKLADY KAPITÁLU SOUČET	7 716 742 Kč
NÁKLADY BACK OFFICE ZA ROK	500 000 Kč
UDRŽOVACÍ NÁKLADY ZA ROK	100 000 Kč
PROJEKTOVÉ NÁKLADY (TDI, Prodej)	1 500 000 Kč
DÉLKA REALIZACE	4
CENA REALIZACE BEZ STAVBY A KAPITÁLU	10 400 000 Kč

EKONOMIKA PRODEJE	
NP	prodejné m2
PP	Prodejní cena bez DPH
1	240
2	240
	276
	68 040 000 Kč
	Prodejní cena bez DPH
	21 600 000 Kč
	21 600 000 Kč
	24 840 000 Kč
	68 040 000 Kč
	s dph
	103 500 Kč
	Prodejní cena byt za m2 bez dph, vč sklep+parking, terasy
	90 000 Kč

Záměr Bystřic

Celkový prodejní výnos

68 040 000 Kč

EKONOMIKA VÝSTAVBY

Plocha BD pro výstavbu m2 1 000
Objem BD pro výstavbu m3 3 000

Cena za výstavbu m2 35 000 000 Kč
Cena za výstavbu m3 25 500 000 Kč
Rozdílová rezerva stavby 9 500 000 Kč

Komunikace, parkování, vnější úpravy 1 000 000 Kč

1 000 000 Kč

Výsledek stavby výnos minus náklad pesimistický 32 040 000 Kč
Výsledek stavby výnos minus náklad optimistický 41 540 000 Kč

NAKLADY KAPITÁLU

Vlastní zdroje

Úroková sazba fix 8
Pořízení a 1 rok 3 000 000 Kč
2 rok 2 240 000 Kč
3 rok 10 179 200 Kč
4 rok 10 993 536 Kč

Náklad

240 000 Kč
179 200 Kč
814 336 Kč
879 483 Kč
2 113 019 Kč

Financování bankou

Náklad

Záměr Bystřice

Úroková sazba fix
Pořízení a 1 rok
2 rok
3 rok
4 rok

6
12 000 000 Kč
12 720 000 Kč
28 483 200 Kč
40 192 192 Kč

720 000 Kč
763 200 Kč
1 708 992 Kč
2 411 532 Kč
5 603 724 Kč

Celkový náklad kapitálu

7 716 742 Kč

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDK

Celkový náklad akce

53 116 742 Kč

Celkový výnos akce

68 040 000 Kč

Celkový hospodářský výsledek

14 923 258 Kč

pesimistická varianta

Proměnná dle nákladovosti stavby

9 500 000 Kč (pokud bude stavba levnější)

Celkový hospodářský výsledek

24 423 258 Kč

optimistická varianta

Výsledek při 50% čerpání rozdllové rezervy

19 673 258 Kč

realistická varianta

Rentabilita záměru pesimistická

128%

Rentabilita záměru optimistická

156%

Rentabilita záměru realistická

141%

Záměr Bystřic

Co záměr nemodeluje:

Cashflow předprodeju snižujících náklady kapitálu
Poprodejní servis a reklamáčního technika
Vnitrofiremní náklady (kanceláře, auta, zázemí)

Záměr Bystřic

JIHO ZÁMĚRU SATDESIGN s.r.o.

polyfunkčního objektu

S DPH
24 840 000 Kč
24 840 000 Kč
28 566 000 Kč

[illegible]

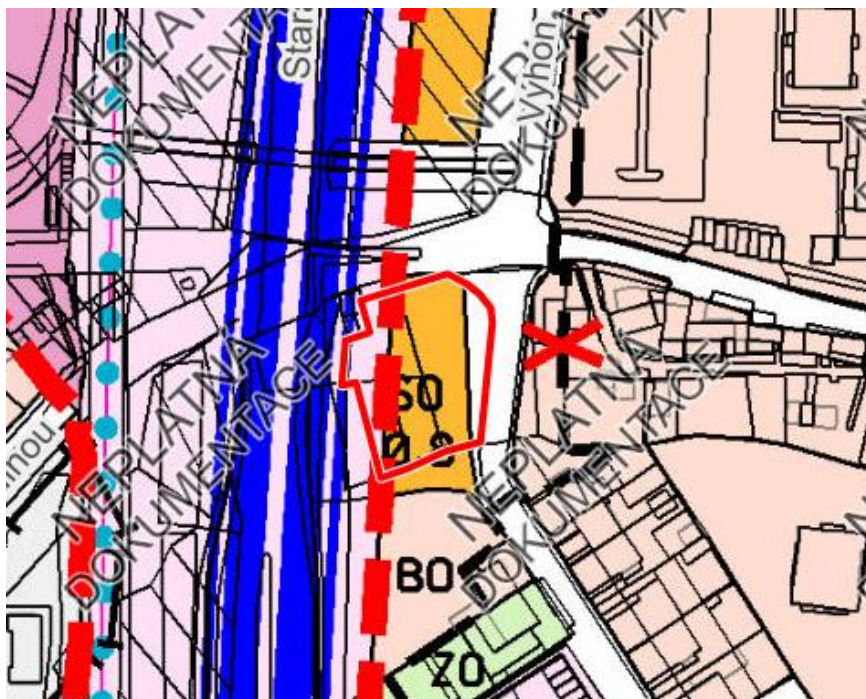
Záměr Bystřic

SLEDEK

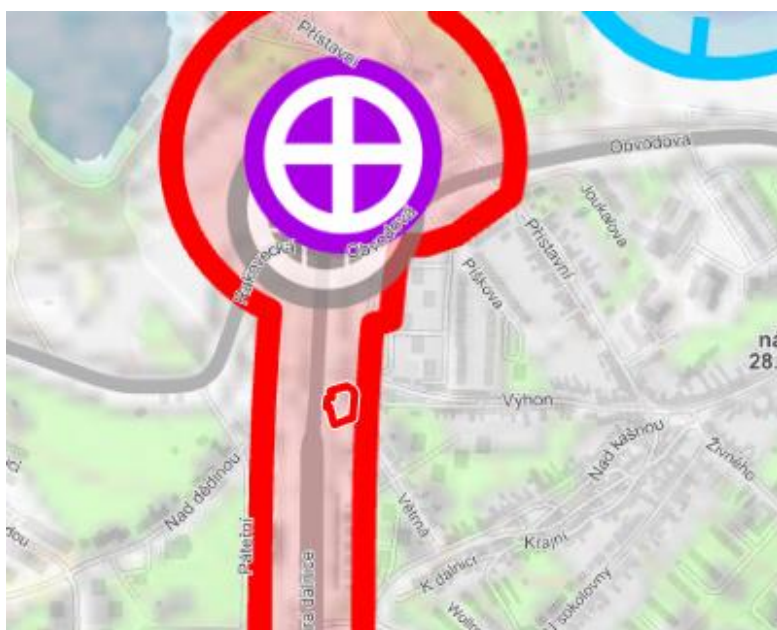
, je možno přičíst k pesimistickému hospodářskému výsledku)

Příloha č. 2 (Grafická příloha)

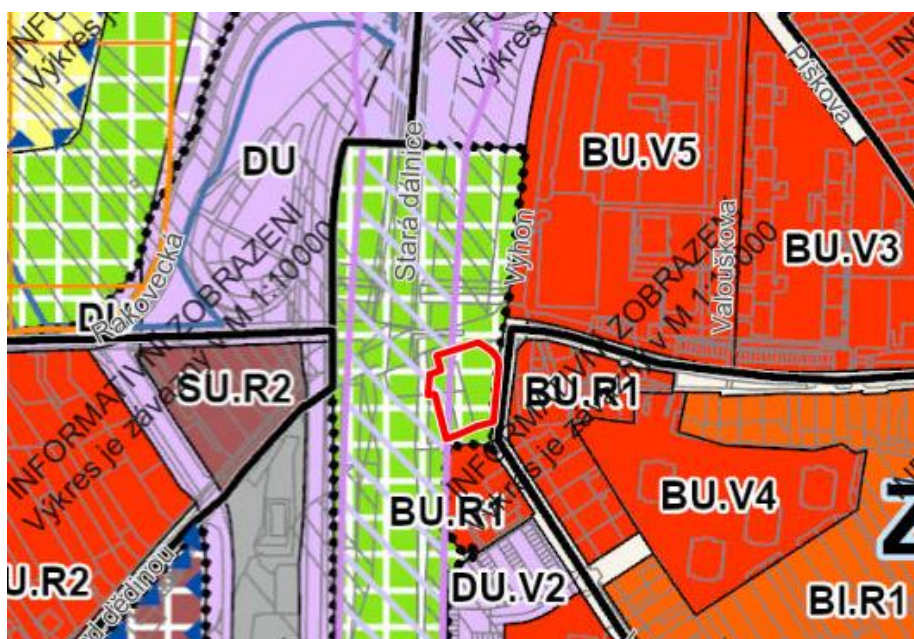
Obr. 1 - Výřez ÚPmB 1994, úplné znění k 1. 8. 2024, výkres Plán využití území s vyznačením dotčených pozemků:



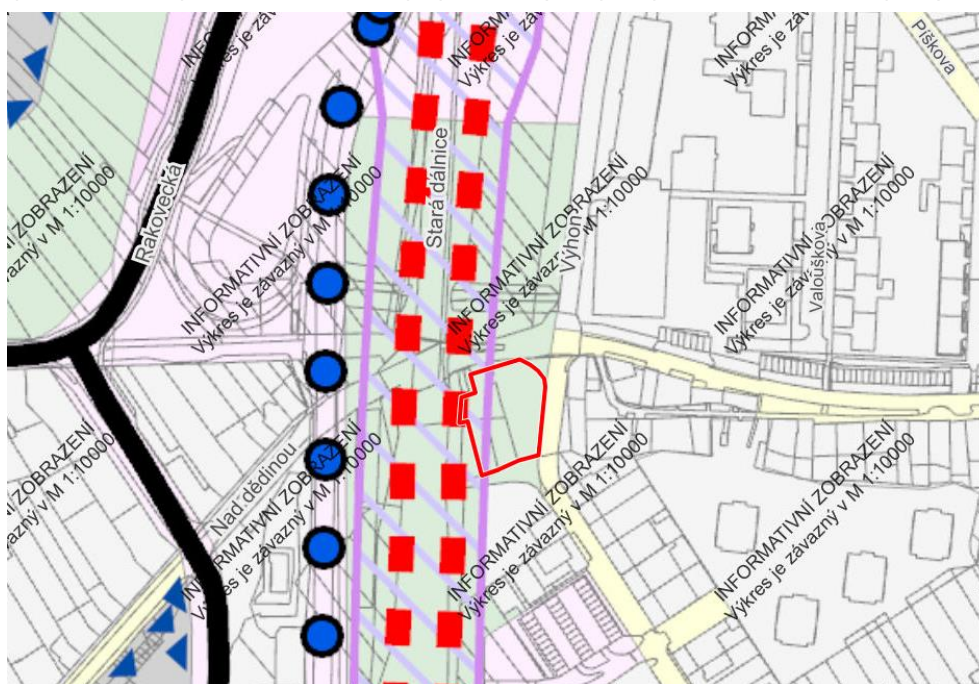
Obr. 2 - Výřez z GIS aplikace MMB –výkres ZÚR JMK, l.4. Výkres VSP a VPO s vyznačením dotčených pozemků:



Obr. 3 - Výřez výkresu ÚPmB, 2.1 Hlavní výkres s vyznačením dotčených pozemků



Obr. 4 - Výřez ÚPmB, výkres 2.3 Souhrnný výkres dopravy s vyznačením dotčených pozemků



Obr. 5 - Výřez ÚPmB, výkres 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací s vyznačením dotčených pozemků

