

Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.1.2026

67. Návrh dalšího postupu při vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice

Anotace

Je předkládán variantní materiál ve věci návrhu dalšího postupu při vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice v souvislosti s postupem v soudním řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod č.j. 119 C 160/2024 ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným pozemkům a to zejména vydaným rozsudkem, kterým se zrušilo podílové spoluvlastnictví k předmětným nemovitým věcem a přikázalo do výlučného vlastnictví [REDAKCE] za náhradu ve výši 666.370 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - skutečnost, že statutární město Brno jako žalobce podalo dne 10.6.2024, pod č.j. 119 C 160/2024, u Městského soudu v Brně žalobu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem, tj. pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, vůči žalované [REDAKCE] podílové spoluvlastnici těchto pozemků o vel. id. ½, s návrhem příčného reálného rozdělení těchto pozemků
- skutečnost, že dle soudem zadaného znaleckého posudku č. 1483-13/2025 ze dne 18.8.2025, znalkyně [REDAKCE] o možnosti reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice mezi spoluvlastníky a stanovení ceny obvyklé těchto pozemků, se příčné reálné rozdělení pozemků jeví nerealizovatelné, případně realizovatelné s podmínkami a cena obvyklá pozemků byla stanovena na částku 1.332.740 Kč
- skutečnost, že na dotaz soudu žalovaná spoluvlastnice [REDAKCE] sdělila dne 12.9.2025, že má zájem o přikázání podílu žalobce do svého vlastnictví, za vyplacení náhrady za podíl žalobce, který dle uvedeného znaleckého posudku činí 666.370 Kč
-skutečnost, že dne 10.12.2025 vydal Městský soud v Brně rozsudek č.j. 119C 160/2024-96 o tom, že podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k výše uvedeným nemovitým věcem zrušuje a nemovité věci se přikazují do výlučného vlastnictví [REDAKCE] (výrok I.), dále že [REDAKCE] je povinna zaplatit statutárnímu městu Brnu přiměřenou náhradu za vypořádání spoluvlastnického podílu ve výši 666.370 Kč do 60 dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok II.), dále že je statutární město Brno povinno zaplatit České republice ½ nákladů zálohovaných státem (nákladů znaleckého posudku) ve výši, která bude blíže stanovena v samostatném usnesení, a to do tří dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok III.), dále že je [REDAKCE] povinna zaplatit České republice ½ nákladů zálohovaných státem (nákladů znaleckého posudku) ve výši, která bude blíže stanovena v samostatném usnesení, a to do tří dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok IV.), a konečně že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok V.).

- skutečnost, že lhůta k podání odvolání proti rozsudku končí dne 16.1.2026 s tím, že z důvodu procesní opatrnosti, bylo do uvedené lhůty podáno blanketní odvolání

Varianta A

2. nesouhlasí

s odvoláním proti rozsudku č.j. 119 C 160/2024-96 do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení výše uvedeného rozsudku ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně

Varianta B

3. souhlasí

s odvoláním proti rozsudku č.j. 119 C 160/2024-96 do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení výše uvedeného rozsudku ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Stanoviska

- Materiál byl předložen do Rady města Brna na R9/160. schůzi konanou dne 14.1.2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

13.1.2026 v 12:53

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

12.1.2026 v 11:07

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 14
Příloha (žaloba o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem 31.05.2024_signed.pdf)	15 - 19
Příloha (sdělení [REDACTED] 2025 akceptace ceny dle ZP.pdf)	20 - 20
Příloha (rozsudek MS Brno č.j. 119C_160-2024-96 01.01.2026.pdf)	21 - 25
Příloha (majetkova_mapa.pdf)	26 - 26
Příloha (mapa příčného reálného rozdělení.pdf)	27 - 27
Příloha (mapa podélného reálného rozdělení.pdf)	28 - 28
Příloha (Letecký snímek.pdf)	29 - 29
Příloha (Reporty z UPmB.pdf)	30 - 33
Příloha (cenovévyjádření.pdf)	34 - 34
Příloha (LV [REDACTED].pdf)	35 - 36
Informační dokument (Znal_posudek2025.pdf)	37 - 71

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán variantní materiál ve věci návrhu dalšího postupu při vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice v souvislosti s postupem v soudním řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod č.j. 119 C 160/2024 ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným pozemkům a to zejména vydaným rozsudkem, kterým se zrušilo podílové spoluvlastnictví k předmětným nemovitým věcem a přikázalo do výlučného vlastnictví [redacted] za náhradu ve výši 666.370 Kč.

Aktuální stav:

Se spoluvlastníci od roku 2021 probíhala jednání o možnosti zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům, kdy byly projednávány různé možnosti, a to jak případný odkup spoluvlastnického podílu města spoluvlastníci, tak případné reálné rozdělení pozemků – blíže viz. Původní stav.

Naposledy Zastupitelstvo města Brna na Z9/06. zasedání konaném dne 4.4.2023

1. vzalo na vědomí

- že [redacted] je podílovou spoluvlastnicí pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice o vel. id. ½
- že [redacted] trvá na ceně ve výši 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč za odkoupení spoluvlastnických podílů statutárního města Brna o vel. id. ½ na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, což představuje nižší cenu, než je cena obvyklá ve výši 1500 Kč/m², tj. 778.500 Kč
- návrh [redacted] ze dne 8.9.2022, na podélné reálné rozdělení obou pozemků
- že [redacted], vlastník sousedních pozemků [redacted], neakceptoval z finančních důvodů návrh statutárního města na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice po podélném reálném rozdělení těchto pozemků za cenu 1500 Kč/m²

2. nesouhlasilo s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice [redacted] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí

3. souhlasilo s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí připadne do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [redacted] připadne do jejího vlastnictví.

Mezi spoluvlastníky pozemků nedošlo tak k dohodě na reálném rozdělení pozemků. V návaznosti na výše uvedené usnesení Zastupitelstva města Brna a dále na usnesení Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 21.6.2022 (viz. blíže Původní stav) byla na Městský soud v Brně podána dne 10.6.2024 žaloba o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem, tj. pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, vůči žalované [redacted] s návrhem příčného reálného rozdělení těchto pozemků, vedená pod č.j. 119 C 160/2024.

Před Městským soudem v Brně proběhlo dne 26.3.2025 první jednání, které bylo odročeno za účelem zadání a zpracování znaleckého posudku k posouzení možnosti reálného rozdělení věci a jejímu ocenění.

Dne 18.8.2025 byl vyhotoven znalecký posudek č. 1483-13/2025, znalkyní [redacted] o možnosti reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice mezi spoluvlastníky a stanovení ceny obvyklé těchto pozemků.

V závěru znaleckého posudku se uvádí, že příčné reálné rozdělení pozemků je vzhledem k právně nezajištěnému přístupu k nově vzniklé severovýchodní části pozemku nerealizovatelné, případně realizovatelné s podmínkami. Naopak podélné dělení pozemků je dle znalkyně reálné možné.

Aktuální ocenění:

Dle tohoto znaleckého posudku byla cena obvyklá pozemků stanovena na částku 1.332.740 Kč (tj. cca 1284 Kč/m²). Na dotaz soudu sdělila žalovaná spoluvlastnice [redacted] dne 12.9.2025, že má zájem o přikázání podílu žalobce do svého vlastnictví, za vyplacení náhrady za podíl žalobce, který dle předmětného znaleckého posudku činí částku 666.370 Kč.

Ve vyjádření Oddělení realitní ekonomiky MO MMB, které tvoří přílohu materiálu, se zejm. uvádí:

Posudek byl zpracován standardním způsobem a nebyly v něm nalezeny žádné chyby nebo nepřesnosti, které by měly významný vliv na stanovené ceny. Znalečně rozdělila pozemek p.č. 3329 na dvě části (JZ a SV) a pro každou část stanovila odlišnou jednotkovou cenu s ohledem na svažitost terénu a přístupnost jednotlivých částí k veřejným komunikacím.

MO MMB souhlasí s cenou uvedenou ve znaleckém posudku, avšak pouze pro případ odkupu spoluvlastnického podílu navrhovatelkou, tedy při převodu celého podílu města.

Na závěr soudního jednání dne 10.12.2025 vydal Městský soud v Brně rozsudek, č.j. 119C 160/2024-96, jímž jmenovaný soud rozhodnul o tom, že se podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k nemovitým věcem zrušuje a nemovité věci se přikazují do výlučného vlastnictví [redacted] (výrok I.), dále že je [redacted] povinna zaplatit Statutárnímu městu Brnu přiměřenou náhradu za vypořádání spoluvlastnického podílu ve výši 666.370,-- Kč do 60 dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok II.), dále že je Statutární město Brno povinno zaplatit České republice ½ nákladů zálohovaných státem (nákladů znaleckého posudku) ve výši, která bude blíže stanovena v samostatném usnesení (ještě nebylo doručeno), a to do tří dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok III.), dále že je [redacted] povinna zaplatit České republice ½ nákladů zálohovaných státem (nákladů znaleckého posudku) ve výši, která bude blíže stanovena v samostatném usnesení (ještě nebylo doručeno), a to do tří dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok IV.), a konečně že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok V.).

Soud na základě zjištěného skutkového stavu po jeho právní posouzení dospěl k závěru, že reálné rozdělení předmětných nemovitostí není dobře možné s ohledem na využitelnost pozemků a případné reálné snížení jejich hodnoty, a to ani příčné ani podélné. Proto soud rozhodl o přikázání předmětných nemovitých věcí za náhradu spoluvlastníci, [redacted] která o přikázání projevila zájem.

Dle názoru právního zástupce statutárního města Brna, [redacted], je závěr soudu I. stupně o tom, že předmětné pozemky není možné reálně rozdělit, odůvodněn přesvědčivě a případná odvolací argumentace statutárního města Brna v tom směru, že předmětné pozemky bylo lze reálně rozdělit tak, jak Statutární město Brno navrhovalo, by neměla přílišné šance na úspěch. V situaci, kdy byly předmětné pozemky v rámci řízení před soudem I. stupně oceněny znalcem způsobem, proti němuž Statutární město Brno v řízení nic nenamítalo (ani co do způsobu ocenění a ani co do stanovené obvyklé ceny pozemků), a kdy byla [redacted] v souvislosti s přikázáním obou pozemků do jejího výlučného vlastnictví uložena povinnost zaplatit Statutárnímu městu Brnu přiměřenou náhradu, jež plně koresponduje znalcem zjištěné obvyklé ceně předmětných pozemků, se náš právní zástupce kloní k závěru, že brojit proti připojenému rozsudku odvoláním není důvodné a ani účelné. Finální rozhodnutí ohledně dalšího procesního postupu v předmětné právní věci je však plně na statutárním městu Brnu.

Předmětný rozsudek byl doručen [redacted] dne 1. 1. 2026, pročež lhůta k případnému podání odvolání proti rozsudku končí dne 16. 01. 2026.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je ve věci dalšího postupu ohledně vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice předkládán variantní materiál. Ve variantě A. je navrhováno nesouhlasit s odvolání proti rozsudku č.j. 119C 160/2024-96 do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení výše uvedeného rozsudku ke Krajskému soudu v Brně s ohledem na nerealizovatelnost původně městem navrhovaného příčného reálného rozdělení pozemků. Ve variantě B. je navrhováno souhlasit s odvolání proti rozsudku č.j. 119C 160/2024-96. V případě odsouhlasení této varianty by bylo pokračováno v předmětném soudním sporu ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitým věcem, s nejistým výsledkem a případnými dalšími náklady soudního řízení.

Vzhledem k tomu, že o případném odvolání proti předmětnému rozsudku bude rozhodovat Zastupitelstvo města Brna dne 20.1.2026, bude právním zástupcem podáno blanketní odvolání. Jde o odvolání podané ve lhůtě bez uvedení konkrétních odvolacích důvodů s pozdější možností důvody odvolání doplnit nebo ne, v závislosti na přijatém usnesení Zastupitelstva města Brna.

Materiál byl předložen do Rady města Brna na R9/160. schůzi konanou dne 14.1.2026.

Popis pozemků:

Předmětné pozemky ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a [REDAKCE] (id.1/2) jsou zaplacené a využívány jako zahrada. Přístupné jsou ze stávající komunikace z ulice Podhájí, Brno, umístěnou vstupní brankou. Pozemky jsou zjevně udržované jako zahrádka se vzrostlými stromy a stoupajícím terénem. Ještě v roce 2022 se na pozemcích nacházely dvě drobné zahradní stavby, jedna na rozhraní pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 a druhá vysoko nad terénem na pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice. Dle aktuální ortofotomapy se zde již tyto stavby nenacházejí. Na předmětné pozemky ve spoluvlastnictví SMB navazují z jedné strany nemovitosti ve výhradním vlastnictví paní [REDAKCE], které původně byly od předmětných pozemků odděleny oplocením, nyní oplocení chybí. Z druhé strany navazují na nemovitosti pana [REDAKCE], kdy jsou odděleny oplocením, s tím, že na nich v roce 2023 proběhla výstavba domu, kdy zateplení stavby přesahuje na předmětné pozemky.

Předmětné pozemky jsou umístěny v zahrádkářské kolonii nazývané „Vinohrádky“, která se nachází při ulici Podhájí, v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Předmětné pozemky tvoří ucelený úzký pás šířky cca 9 m a délky cca 105 m probíhající v této lokalitě od JZ k SV. Pozemky nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě, je možné je napojit pouze na elektrickou síť.

Pozemky jsou ve své délce proměnlivé svažitosti – v JZ části – p.č. 3328 k.ú. Řečkovice je svah nejmírnější až k severní hranici pozemku p.č. 3328 k.ú. Řečkovice, kde nastává prudký zlom a pozemek se stává skalnatým a neschůdným bez přístupového schodiště. Tato neschůdná JZ část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice má plochu cca 280 m². SV část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice je již mírnějšího svahu, ale stále prudší než pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice.

Podél JZ strany pozemků se nachází zpevněná přístupová komunikace ulice Podhájí ve vlastnictví statutárního města Brna. Podél SV strany pozemků se nachází nezpevněná přístupová komunikace, která se nachází na částech pozemků v soukromém vlastnictví. Tato komunikace není v katastru nemovitostí vyznačena.

Dle sdělení spoluvlastnice bylo na její náklady zhotoveno oplocení SV části pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice, vzhledem k celkové otevřenosti nemovitostí a s ohledem na pobyt nepovolaných osob. Na konci pozemku p.č. 3329 je umístěna nová vjezdová brána navazující na oplocení pozemků navrhovatelky s umístěnými vstupními brankami.

Územní plán města Brna:

Dle platného územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy, rekreace jiné RX, určené pro rekreaci formou zahrádkářství s možností výstavby objektů individuální rekreace (do ZP 40 m²).

Zájemci o dispozici:

1. První zájemkyní byla a je [REDAKCE] spoluvlastnice předmětných pozemků, která vlastní navazující nemovité věci:

[REDAKCE]

2. Druhým zájemcem byl [REDAKCE] který vlastní sousední nemovité věci:

[REDAKCE]

Účelem obou návrhů bylo rozšíření zázemí stávajících nemovitostí, vzhledem ke skutečnosti, že pozemky a stavby výhradně ve vlastnictví zájemců na předmětné pozemky z obou stran bezprostředně navazují dle LV č. 1039 a LV č. [REDAKCE]

Jak bylo zmíněno výše, provedl p. [REDAKCE] zateplení boční stěny jím rekonstruované stavby, kdy zateplení přesahuje na pozemky p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice. Majetkový odbor v zastoupení SMB jako spoluvlastníka dotčených pozemků vydal vyjádření ze dne 15.2.2021, kterým nesouhlasí s přesahem zateplení na předmětných částech pozemků.

Původní ocenění:

Ocenění z roku 2021:

Realizované prodeje v okolí:

2021 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 952 Kč/m²
2020 ul. Podhájí, poz. v plochách pro ind. rekreaci (řešené pozemky) – nabyvatel [REDACTED] 750 Kč/m²
ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 133 Kč/m²
ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 966 Kč/m²
2019 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 919 Kč/m²
2018 ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 300 Kč/m²
ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 340 Kč/m²
2017 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 937 Kč/m²
2016 ul. Podhájí, pozemek v plochách rekreační zeleně 800 Kč/m²
ul. Podhájí, pozemek v plochách rekreační zeleně 1 122 Kč/m²

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena 1 000 Kč/m²

Kupní cena při výměře (276 + 762) = 1 038 m² × 1 000 Kč/m² = 1 038 000 Kč

Kupní cena ideálního podílu 1/2 519 000 Kč

Prodej předmětných spoluvlastnických podílů není předmětem DPH, neboť SMB nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Znalecký posudek z konce roku 2021:

Na základě znaleckého posudku č. 907-14/21 o ceně obvyklé ideálního podílu 1/2 pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice ze dne 17.12.2021, vypracovaného znalcem Ing. Ivo Liškutínem, činí:

jednotková cena pozemků 1170 Kč/m²

Obvyklá cena pozemků při výměře 1038 m² x 1170 Kč/m² 1.214.460 Kč

Obvyklá cena ideálního podílu 1/2 607 230 Kč

Návrh kupní ceny za odkoupení spoluvlastnického podílu města Brna o vel. id. 1/2 na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak činí **609.230 Kč** (tj. 1170 Kč/m² + poplatek za návrh na vklad do KN).

Spoluvlastnice vyslovila s takto stanovenou kupní cenou (dle ZP) ve výši 607.230 Kč svůj souhlas.

Původní stav:

Orgánům města Brna byl v roce 2021 předložen materiál, kterým bylo navrhováno

- vzít na vědomí zejm. evidované žádosti, skutečnost, že zájemkyni jako vlastníci staveb na pozemcích svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 OZ
- souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice
- doporučit prodej předmětných pozemků [REDACTED], spoluvlastníci předmětných pozemků za dohodnutou kupní cenu 521.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/67 zasedání konaném dne 4.11.2021

vzala na vědomí

- skutečnost, že pozemky p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a [REDACTED] (id. 1/2)

- Žádost spoluvlastnice [REDACTED] a [REDACTED] o odprodej id. 1/2 pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice

- skutečnost, že na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [REDACTED] a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkově staveb zákonné předkupní právo

doporučila

Radě města Brna

souhlasit se záměrem prodeje:

- id. 1/2 pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²
vše v k.ú. Řečkovice

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- id. ½ pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k.ú. Řečkovice

_____ za kupní cenu 521.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu materiálu.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R8/182 schůzi konané dne 16.11.2021, bod č. 29 přijala následující usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že pozemky p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a _____ (id. ½)

- žádost spoluvlastnice _____ a _____ o odprodej id. ½ pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví _____ a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkovu staveb zákonné předkupní právo

2. souhlasí

se záměrem prodeje:

- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k. ú. Řečkovice

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k. ú. Řečkovice

_____ za kupní cenu 1.042.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje id. ½ předmětných pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22.11.2021 do 8.12.2021. Byly zaznamenány dvě reakce ke zveřejněnému záměru. První zájemce projevila zájem pouze o podíl na pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice a o zaslání bližších informací k pozemku. Druhý zájemce požádal o zaslání bližších informací k vyvěšovanému záměru. Po sdělení požadovaných informací včetně Radou města Brna navržené kupní ceny žádný se zájemců nepotvrdil svůj další zájem o pozemky ani nepředložili své nabídky.

Oba evidovaní zájemci byli o přijatém usnesení RMB písemně informováni.

Spoluvlastnice, pí. [REDAKCE] přípisem ze dne 24.11.2021 sdělila, že o odprodej spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích za kupní cenu 1.042.000 Kč nemá zájem. Spoluvlastnice požádala o sdělení jakým způsobem se bude SMB jako spoluvlastník pozemků podílet na již vynaložených nákladech na údržbu pozemků a rovněž na budoucích nákladech na údržbu pozemků tak, aby postupoval ke svému podílu na pozemku s péčí řádného hospodáře, což do současné doby nečinil. Spoluvlastnice upozornila, že pozemky nejsou dosud zcela oploceny a stávající oplocení při ulici Podhájí je zničené a je třeba je neprodleně opravit. Spoluvlastnice tak rovněž požádala o řešení uvedené situace.

MO MMB ve věci hospodaření se společnou věcí odkázal spoluvlastníci na správce spoluvlastnických podílů na pozemcích, tj. OSM MMB. K problematice spoluvlastníků již vynaložených nákladů na zhodnocení obou pozemků (ve výši tvrzených 68.977 Kč) odpověděl, že z její strany nebyly dány SMB k odsouhlasení a tudíž nemohlo SMB ani posoudit, zda se jedná o nutný výdaj při správě společné věci.

V návaznosti na přípis spoluvlastnice byl zadán Majetkovým odborem MMB znalecký posudek o ceně obvyklé spoluvlastnických podílů k předmětným pozemkům dle kterého cena obvyklá činí 607 230 Kč, cena včetně nákladů města celkem 609.230,-Kč (viz. blíže Původní ocenění)

Do RMB byl předložen nový materiál, kterým bylo nově navrhováno:

- vzít na vědomí skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházejí stavby Mgr. [REDAKCE] ke kterým má zákonné předkupní právo (v případě jeho využití je spoluvlastnický podíl města na pozemcích obtížněji zcizitelný)
- změnit odstavec 3 usnesení R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, bod č. 29, ve věci návrhu prodeje id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice spočívající ve změně výše kupní ceny, a to z navržené ceny 1.042.000 Kč na cenu 609.230 Kč která odpovídá výši ceny v místě a čase obvyklé stanovené aktuálním znaleckým posudkem navýšenou o náklady města spojené s převodem nemovitostí. Současně mělo dojít k vypořádání spoluvlastnictví těchto pozemků odprodejem podílu druhému spoluvlastníku, který má navíc předkupní právo ke stavbám na řešených pozemcích. Za situace, kdy se SMB nepodílí na nákladech na zhodnocení pozemků, je správa společné věci tímto ztížena. V návrhu kupní smlouvy s pí. [REDAKCE] ylo spoluvlastníky konstatováno, že veškerá práva, závazky a pohledávky smluvních stran plynoucí ze spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou uzavřením kupní smlouvy vypořádány a smluvní strany nebudou z titulu tohoto spoluvlastnictví v budoucnu vznášet vůči sobě žádných dalších nároků.

Rada města Brna na R8/201 schůzi konané dne 23.2.2022, bod č. 36 přijala následující usnesení:

1. bere na vědomí

- skutečnost, že spoluvlastnice pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice a zájemkyně o odprodej spoluvlastnického podílu města o vel. id. ½ na předmětných pozemcích [REDAKCE] byla seznámena s usnesením R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, kterým Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej id. ½ pozemků p. č.3328, 3329 v k. ú. Řečkovice její osobě s navýšením kupní ceny z částky 521.000 Kč na 1.042.000 Kč, s čímž [REDAKCE] [REDAKCE] vyslovila zásadní nesouhlas a požaduje po statutárním městu Brnu podílet se na jí vynaložených nákladech na údržbu předmětných pozemků
- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [REDAKCE] a spoluvlastníci předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [REDAKCE] připravena akceptovat.

2. mění

odstavec 3 usnesení R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, bod č. 29, který zní:

„3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej

- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k. ú. Řečkovice

za kupní cenu 1.042.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.“

takto:

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení nemovitých věcí:

- id ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²,

- id ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²,

vše v k. ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Analogicky bylo třeba § 17 odst. 5 a 7 tehdy platného zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, upravující uplatnění jednotlivých druhů předkupních práv, vztáhnout i na předkupní práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Předmět dražby lze dražit, pouze vysloví-li každá z oprávněných osob (tj. vlastník stavby na draženém pozemku) s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkovu nejpozději před podpisem dražební vyhlášky, přičemž tento souhlas může být podmíněn tím, že nejnižší podání nebude nižší než cena v souhlasu uvedená.

bylo dopisem MO MMB ze dne 2.3.2022 informována o usnesení Rady města Brna R5/201 schůze ve věci a byla požádána, aby se do konce měsíce března písemně vyjádřila, zda udělí svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě.

MO MMB žádné vyjádření neobdržel.

Bez souhlasu vlastníka staveb na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice bylo bezpředmětné předložit dále do Zastupitelstva města Brna ke schválení zpeněžení spoluvlastnických podílů ve veřejné dražbě.

Možným řešením situace bylo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k předmětným pozemkům podáním žalobního návrhu u soudu dle § 1141 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Jedná se však o způsob řešení, který je dlouholetý, kdy soudy preferují reálné rozdělení pozemků, které nemusí být pro statutární město Brno výhodné za situace, kdy město do současnosti nemá žádné využití předmětných nemovitých věcí. Pokud reálné rozdělení věci nebude dobře možné, může soud podle konkrétní situace rozhodnout o dalších způsobech zrušení spoluvlastnictví- prodej z volné ruky (společný prodej věci spoluvlastníky) nebo příkázáním jednomu ze spoluvlastníků za náhradu.

Rada města Brna na R8/222. schůzi konané dne 1.6.2022 (po předchozím projednání a doporučení v Komisi majetkové RMB na R8/KM/79. zasedání dne 12.5.2022)

1. vzala na vědomí

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [REDAKCE] a spoluvlastníci předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [REDAKCE] připravena akceptovat
- usnesení R8/201. schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, jímž Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- skutečnost, že [REDAKCE] jako oprávněná osoba dle § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů ve stanoveném termínu do 30.3.2022 neudělila svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě.

2. změnila

část usnesení R8/201. schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, která zní:

Rada města Brna

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení nemovitých věcí:

- id. ½ pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²,
 - id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²,
- vše v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

takto:

Rada města Brna

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna souhlasit se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemkům:

- p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²,
- p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m².

vše v k.ú. Řečkovice

soudní cestou způsobem dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváta	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
----	Pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro

Zastupitelstvo města Brna na Z8/39 zasedání konaném dne 21.6.2022

vzalo na vědomí

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [REDAKCE] a spoluvlastníci předmětných pozemků tak svědčí zákonné

předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [REDAKCE] připravena akceptovat - usnesení R8/201. schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, jímž Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení id. ½ pozemků p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.,
- skutečnost, že [REDAKCE] jako oprávněná osoba dle § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů ve stanoveném termínu do 30.3.2022 neudělila svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice ve veřejné dražbě.

souhlasilo

se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemkům:

- p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²,

- p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²,

vše v k. ú. Řečkovice

soudní cestou způsobem dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Spoluvlastnice na informaci o uvedeném usnesení ZMB reagovala dopisem ze dne 8.9.2022, kterým navrhla podélné reálné rozdělení obou pozemků tak, že nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí (viz. zakres -návrh spoluvlastnice na reálné rozdělení spol.věcí).

Na MO MMB následně proběhlo v říjnu 2022 se spoluvlastnicí jednání, na kterém trvala toliko na jejím návrhu reálného rozdělení společných pozemků. Na jednání spoluvlastnice sdělila, že jednu (níže položenou) z nezapsaných staveb na předmětných pozemcích již odstranila, druhá (výše položená) se na pozemcích nadále nachází a má k ní předkupní právo dle § 3059 občanského zákoníku.

Návrh spoluvlastnice na reálné rozdělení pozemků není dle názoru MO MMB pro SMB přípustné. SMB by tímto reálným rozdělením získalo úzký pás pozemku o šířce v rozmezí mezi 4,5 m -3,8 m, velmi obtížně využitelný pro stávající druh pozemku zahrada, se způsobem ochrany zemědělský půdní fond (např. nemožnost manipulace se zemědělskými stroji, vozidly apod.) Přitom dle § 1144 ods.t 1 občanského zákoníku nemůže soud rozhodnout o takovém rozdělení společné věci, jímž by se snížila podstatně její hodnota. Podstatné snížení hodnoty věci nemusí nutně znamenat pouze snížení ceny věci vyjádřené v penězích. Za podstatné snížení hodnoty věci je také omezení nebo zbavení možností jejího řádného užívání, funkčnosti nebo účelného využití. Dále občanský zákoník v § 1142 odst. 2 uvádí, že zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu.

Návrh spoluvlastnice na podélné reálné rozdělení pozemků, by pro SMB byl akceptovatelný jedině tehdy, pokud by mělo kupce na nově vzniklé pozemky (pozemek) dle návrhu reálného rozdělení spoluvlastnice. Jelikož o odprodej spoluvlastnických podílů SMB na pozemcích v minulosti projevil p. [REDAKCE] vlastník sousedních nemovitých věcí, byl p. [REDAKCE] osloven dopisem MO MMB ze dne 21.11.2022 s návrhem na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 o celkové výměře 519 m² v k.ú. Řečkovice po reálném rozdělení pozemků dle návrhu spoluvlastnice pí. [REDAKCE] za kupní cenu ve výši 780.500 Kč navýšenou o náklady města Brna spojené s převodem (cca 1500 Kč/m²). Cena byla aktualizována- viz. Nové ocenění.

Emailovým přípisem ze dne 17.1.2023 pan [REDAKCE] sdělil, že výše uvedená nabídka za cenu 1500 Kč/m² je z důvodů v přípisu uvedených mimo jeho ekonomické možnosti (náklady na přemístění nově pořízeného oplocení na nové hranice pozemků, těžko využitelné pozemky v prudkém svahu), akceptoval by cenu 800 Kč/m².

Spoluvlastnice byla na společném projednání na MO MMB dne 3.2.2023 seznámena s aktuálním cenovým návrhem ve výši 1500 Kč/m² na odkup spoluvlastnických podílů SMB na pozemcích, který

neakceptovala. Podíly SMB na pozemcích byla ochotná odkoupit za částku 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč dle znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 o ceně obvyklé zpracovaného Ing. Ivo Liškutínem.

Vzhledem k výše uvedenému bylo orgánům statutárního města Brna v roce 2023 navrhováno:

- nesouhlasit s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice pí. [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí
- souhlasit s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí případně do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] případně do jejího vlastnictví.

Rada města Brna na R9/023 schůzi konané dne 22.3.2023 (po předchozím projednání na 6. zasedání Komise majetkové RMB dne 2.3.2023)

1. vzala na vědomí

- že [REDAKCE] e podílovou spoluvlastnicí pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice o vel. id. ½
- že [REDAKCE] trvá na ceně ve výši 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč za odkoupení spoluvlastnických podílů statutárního města Brna o vel. id. ½ na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, což představuje nižší cenu, než je cena obvyklá ve výši 1500 Kč/m², tj. 778.500 Kč
- návrh [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, na podélné reálné rozdělení obou pozemků
- že [REDAKCE] vlastník sousedních pozemků [REDAKCE] neakceptoval z finančních důvodů návrh statutárního města na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice po podélném reálném rozdělení těchto pozemků za cenu 1500 Kč/m²

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

nesouhlasit

s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí

souhlasit

s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí případně do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] případně do jejího vlastnictví.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chváta Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
Pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Zastupitelstvo města Brna na Z9/06. zasedání konaném dne 4.4.2023 přijalo usnesení – viz. Aktuální stav.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji podílu SMB:

MČ Brno – Řečkovice a Mokrý Hora –

Na základě usnesení XII. zasedání ZMČ ze dne 17.12.2020 bylo souhlaseno s prodejem id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice (při ulici Podhájí), pokud nejsou uvedené pozemky dotčeny rezervou pro vedení sítě.

Odbor správy majetku MMB – ve vyjádření ze dne 30.3.2021 uvádí:

k připravovanému prodeji/pronájmu spoluvlastnických podílů ve výši id. ½ p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice, sděluje, že na pozemky aktuálně OSM MMB neevidují nájemní vztah.

Závěrem OSM MMB sděluje, že k záměru prodeje/pronájmu spoluvlastnických podílů ve výši id. ½ nemá z hlediska správy námitky.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 7.5.2021 uvádí:

S prodejem/pronájmem id. ½ podílů pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 30.4.2021 uvádí:

S prodejem id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice souhlasíme bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízeními veřejného osvětlení.

EG.D, a.s. – ve vyjádření ze dne 4.3.2021 uvádí:

V zájmovém území pozemků se nachází nadzemní vedení NN vlastněné a provozované společností EG.D, a.s.

Společnost upozorňuje, že dotčené venkovní elektrické vedení je provozováno ve veřejném zájmu a chráněno zákonem. Při provádění stavebních prací a následně při užívání hotové stavby je proto nutné zajistit, aby nedošlo k jeho poškození ani k ohrožení jeho bezpečného a spolehlivého provozu. Konkrétní podmínky jsou součástí předmětného vyjádření.

S odkazem na dostupnou technickou mapu, nebyla již další stanoviska správců sítí vyžadována.

Městský soud v Brně

Justiční areál Brno

Polní 994/39

608 01 Brno

ID datové schránky: 7y7abii

Žalobce:

Statutární město Brno

identifikační číslo 449 92 785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno-Brno-město

právně zastoupený [REDACTED] **advokátem** zapsaným v seznamu advokátů ČAK v Praze pod ev. č. 10477,
se sídlem advokátní kanceláře Cihlářská 643/19, 602 00 Brno-Veveří

Žalovaná:



O zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem

Žaloba

V Brně dne 31. května 2024

Zasíláno skrze veřejnou datovou síť

Přílohy:

1 x plná moc ze dne 05. 01. 2015 (v elektronické formě s autorizovanou konverzí)
dále 7 x dle textu žaloby

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu.

[REDACTED] advokát
zapsaný v seznamu advokátů ČAK v Praze pod ev. č. 10477
se sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno-Veveří

telefon: + [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

ID datové schránky: i6qhv37

V zevně označené právní věci zplnomocnil žalobce k právnímu zastoupení jeho osoby [REDAKCE] advokáta (plná moc je připojena v příloze této žaloby), a jeho prostřednictvím tímto předstupuje před zdejší soud a podává k tomuto soudu v elektronické formě skrze veřejnou datovou síť níže uvedenou žalobu:

I. Skutková tvrzení

- [1] Žalobce a žalovaná jsou podílovými spoluvlastníky níže specifikovaných nemovitých věcí:
 - pozemku parc. č. 3328, druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond, o výměře 276 m²,
 - pozemku parc. č. 3329, druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond, o výměře 762 m²,zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město (dále společně označovaných jako „**Nemovité věci**“ či jednotlivě označovaných jako „**Pozemek parc. č. 3328**“ a „**Pozemek parc. č. 3329**“), přičemž:
 - spoluvlastnický podíl žalobce na Nemovitých věcech činí id. ½ vzhledem k celku, a
 - spoluvlastnický podíl žalované na Nemovitých věcech činí id. ½ vzhledem k celku.
- [2] Žalobce nabyl svůj spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech na základě níže specifikovaných nabývacích titulů či jiných podkladů zápisu:
 - vzniku práva ze zákona dle ust. § 1 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb. ze dne 24. 04. 1991, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění.
- [3] Žalovaná nabyla svůj spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech na základě níže specifikovaných nabývacích titulů či jiných podkladů zápisu:
 - smlouvy kupní ze dne 18. 08. 2020, sp. zn. V-15633/2020-702, s právními účinky zápisu k okamžiku 18. 08. 2020 11:01:20.
- [4] Nemovité věci jsou obdélníkovými pozemky, jejichž šíře činí cca 8 metrů, přičemž délka Pozemku parc. č. 3328 činí cca 30 metrů a délka Pozemku parc. č. 3329 činí cca 95 metrů. Nemovité věci na sebe bezprostředně navazují (stýkají se kratší stranou), protože *de facto* tvoří souvislý obdélníkový pás země o šířce cca 8 metrů a délce cca 125 metrů. Přístup na Nemovité věci je z veřejné komunikace - ulice Podhájí v Brně-Řečkovících (která se v dané konkrétní lokaci nachází na pozemku [REDAKCE] jenž je vylučným vlastnictvím žalobce), respektive bezprostřední přístup ze zmíněné komunikace je na Pozemek parc. č. 3328 a přes něj lze pak přistoupit i na Pozemek parc. č. 3329. Nemovité věci jsou dle znalosti žalobce využívány jako zahrada s trvalými porosty. Relevantní je pak skutečnost, že Nemovité věci bezprostředně sousedí na severozápadní straně s pozemky [REDAKCE] jež jsou všechny bez výimky vylučným vlastnictvím žalované. Součástí pozemku [REDAKCE] je potom stavba - [REDAKCE] v níž je žalovaná hlášena k trvalému pobytu.
- [5] Mezi účastníky řízení trvá s právními účinky ode dne 18. 08. 2020 nepřetržitě až do nynějška podílové spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, které doposud nebylo žádným způsobem zrušeno a vypořádáno, ani mezi účastníky řízení nikdy nebylo sjednáno žádné právní jednání, jehož předmětem by bylo zrušení a vypořádání předmětného podílového spoluvlastnictví.
- [6] Současně platí, že žalobce již přibližně v roce 2021 započal jednat se žalovanou o možnosti zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, neb jakékoli podílové spoluvlastnictví žalobce jakožto územního samosprávného celku (veřejnoprávní korporace) a soukromé osoby je vždy poněkud problematické (a to zejména z toho důvodu, že rozhodovací procesy územního samosprávného celku a soukromé osoby jsou diametrálně odlišné, protože je správa společné věci obtížná) a žalobce tudíž nechtěl se žalovanou v podílovém spoluvlastnictví setrávat.
- [7] V průběhu času žalobce (prostřednictvím odpovědných pracovníků Majetkového odboru Magistrátu města Brna) projednával se žalovanou různé možnosti zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, a to jak případný odkup spoluvlastnického podílu žalobce na Nemovitých věcech žalovanou, tak případné reálné rozdělení Nemovitých věcí.
- [8] Ohledně odkupu spoluvlastnického podílu žalobce na Nemovitých věcech žalovanou účastníci řízení nakonec ke konsensu nedospěli.
- [9] Jednání účastníků řízení, týkající se reálného rozdělení Nemovitých věcí, potom finálně dospěla do stádia, kdy se účastníci řízení shodli na tomto způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, avšak nenalezli již, bohužel, shodu v tom ohledu, jak konkrétně budou Nemovité věci reálně rozděleny.
- [10] Zatímco žalovaná setrvala na svém stanovisku, že pro ni přichází v úvahu pouze a vylučně podélné reálné rozdělení Nemovitých věcí, žalobce naopak z důvodů, o nichž je pojednáno níže, trval na tom, že reálné rozdělení Nemovitých věcí bude provedeno jejich příčným rozdělením. V duchu starého čínského přísloví, dle něž „jeden obrázek vydá

za tisíc slov“, připojuje žalobce v příloze této žaloby jednak zakres žalovanou navrhovaného podélného reálného rozdělení Nemovitých věcí a jednak zakres žalobcem navrhovaného příčného reálného rozdělení Nemovitých věcí. Žalobce je přesvědčen o tom, že na podkladě těchto zakresů si bude zdejší soud schopen učinit jasnou a přesnou představu, o jakých konkrétních variantách vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem účastníci řízení v minulosti jednali.

- [11] Pokud žalobce reprotoval návrh žalované na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem jejich podélným reálným rozdělením, učinil tak z toho důvodu, že by takto provedeným reálným rozdělením Nemovitých věcí každý z účastníků řízení získal úzký pás země o šířce jen cca 4 metry, jenž by byl (přínejmenším pro žalobce) smysluplně nevyužitelný a neobdělávací z toho hlediska, že jde o zahradu náležející do zemědělského půdního fondu (dle žalobce by například bylo v podstatě nemožné manipulovat na takto úzkém pásu země se zemědělskou technikou apod.). Žalobce je navíc toho názoru, že žalovanou navrhovaným podélným reálným rozdělením Nemovitých věcí by se tak v konečném důsledku podstatně snížila jejich hodnota, kdy by Nemovité věci byly oproti současnému stavu využitelné jen ve značně omezené míře (což by bezesporu na jejich hodnotu mělo zcela zásadní vliv). Naopak žalobcem navrhovaným příčným reálným rozdělením Nemovitých věcí by dosavadní využitelnost a obdělávací Nemovitých věcí nebyla nijak dotčena a zůstala by tak zachována i jejich hodnota. O tom se snažil žalobce žalovanou přesvědčit, nicméně neuspěl.
- [12] Jelikož žalovaná shora vylíčeným argumentům žalobce nepřítakala a setrvala na tom, že je pro ni akceptovatelné výlučně podélné reálné rozdělení Nemovitých věcí, nezbyvá žalobci, jenž již nechce setrvávat se žalovanou v podílovém spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, než se v předmětné právní věci obrátit na zdejší soud a ponechat rozhodnutí v této věci na něm. Právě to žalobce činí touto žalobou.

II. Právní hodnocení věci

- [1] Dle ust. § 1140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále označovaného jako „OZ“), nemůže být nikdo nucen ve spoluvlastnictví setrvat; každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví; nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.
- [2] Dle ust. § 1142 odst. 2 OZ může být zemědělský pozemek rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávací jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu; to neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.
- [3] Dle ust. § 1143 občanského zákoníku nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud; rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.
- [4] Dle ust. § 1144 občanského zákoníku je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota; rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
- [5] Dle závěrů Nejvyššího soudu, vyjádřených v jeho rozsudku sp. zn. 22Cdo 1450/2015, musí soud i při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k souboru prostorově navazujících nemovitostí dbát o to, aby dělení bylo z hospodářského hlediska účelné, aby nebyla podstatně snížena jejich hodnota a aby některý ze spoluvlastníků nebyl dělením vážně poškozen; při reálném dělení společné nemovitosti v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zpravidla nepůjde o podstatné snížení její hodnoty (ust. § 1144 odst. 1 OZ), bude-li menší než 15 %; je však třeba přihlížet ke všem okolnostem věci a nelze proto vyloučit odchylky od uvedeného poměru.
- [6] Dle závěrů, vylíčených Nejvyšším soudem v jeho usnesení sp. zn. 22Cdo 3736/2016, potom není reálné rozdělení nemovitostí dobře možné v případech, kdy by ani po adaptaci nemohly vzniknout rozdělením samostatné věci, a v případech, kde by části vzniklé rozdělením nemohly sloužit vlastníkově způsobem odpovídajícím jejich povaze; u pozemků závisí toto posouzení na jejich rozloze, celkové ploše i tvaru.
- [7] Ve světle shora citované právní úpravy OZ a judikatorních závěrů Nejvyššího soudu žalobce s odkazem na již výše vylíčená skutková tvrzení předně opětovně deklaruje, že již do budoucna nehodlá setrvávat se žalovanou v podílovém spoluvlastnictví k Nemovitým věcem.
- [8] Jelikož se pak účastníkům řízení navzdory dlouhodobé snaze nepodařilo dosáhnout konsensu ohledně konkrétního způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, obrací se žalobce v předmětné právní věci na zdejší soud.
- [9] Žalobce je přesvědčen o tom, že v předmětné právní věci je reálné rozdělení Nemovitých věcí možné, protože by měl zdejší soud vypořádat podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k Nemovitým věcem právě tímto způsobem, jenž je ostatně způsobem zákonem preferovaným (kdy ostatní způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví

- příkazání společné věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům a prodej věci ve veřejné dražbě
- přicházejí v úvahu zásadně až tehdy, není-li rozdělení společné věci dobře možné).

- [10] Žalobce přitom trvá na tom, že je to právě jím navrhovaný konkrétní způsob reálného rozdělení Nemovitých věcí, tj. příčné reálné rozdělení Nemovitých věcí, jenž povede k tomu, že se každý z účastníků řízení stane výlučným vlastníkem pozemků, jejichž hodnota bude korespondovat hodnotě Nemovitých věcí, jež budou účelně využitelné a obdělávatelné a jež budou s ohledem na jejich tvar způsobilé sloužit oběma účastníkům řízení způsobem odpovídajícím povaze Nemovitých věcí.
- [11] Žalobce se naopak oprávněně domnívá, že by nic ze shora uvedeného nebylo splněno v případě, kdy by Nemovité věci byly podélně reálně rozděleny tak, jak to v rámci dřívějších jednání účastníků řízení požadovala žalovaná, kdy takovýmto rozdělením by vznikly úzké pozemky, které by byly fakticky nevyužitelné a neobdělávatelné, které by tudíž nebyly s ohledem na jejich tvar s to sloužit oběma účastníkům řízení (či přinejmenším žalobci) způsobem odpovídajícím povaze Nemovitých věcí a jejichž hodnota by se oproti hodnotě Nemovitých věcí podstatně snížila (a to přinejmenším v případě pozemků, jež by nabyl do výlučného vlastnictví žalobce).
- [12] Žalobce stále doufá, že žalovaná nakonec uzná jeho dobře míněné argumenty a že účastníci řízení pořád mají šanci zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví k Nemovitým věcem dohodou, byť již v předmětné právní věci bude na podkladě této žaloby zahájeno občanské soudní řízení. Žalobce si je vědom toho, že v občanských soudních řízeních o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou často dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti přijmout různá řešení sporu a že rozhodnutí v těchto řízeních jsou tak v zásadě na úvahách soudů, které musí být toliko řádně odůvodněné a nesmí být zjevně nepřiměřené (v tomto směru srovnej usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 4000/2015). Žalobce je srozuměn s tím, že v případě, bude-li žalovaná i v zahájeném občanském soudním řízení trvat na jí navrhovaném konkrétním způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem, nezbude než nechat znalecky posoudit, jaký vliv na hodnotu Nemovitých věcí bude mít tím kterým účastníkem řízení navrhovaný konkrétní způsob reálného rozdělení Nemovitých věcí, přičemž od takového znaleckého posouzení se posléze bude jistě do značné míry odvíjet rozhodnutí zdejšího soudu v předmětné právní věci (kdy zdejší soud samozřejmě přihlédně i ke všem dalším relevantním skutkovým okolnostem této věci).

III.

Specifikace žalobcem navrhovaného reálného rozdělení Nemovitých věcí

- [1] Má-li tedy žalobce precizovat a konkretizovat jím navrhované vypořádání podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem jejich příčným reálným rozdělením, uvádí s odkazem na zakres jím navrhovaného reálného rozdělení Nemovitých věcí, připojený v příloze této žaloby, že navrhuje přikázat:
- do svého výlučného vlastnictví celý pozemek parc. č. 3328 o výměře 276 m² a část pozemku parc. č. 3329 o výměře cca 243 m², bezprostředně přiléhající k pozemku parc. č. 3328,
 - do výlučného vlastnictví žalované zbývající část pozemku parc. č. 3329 o výměře cca 519 m².
- [2] Takovýmto vypořádáním podílového spoluvlastnictví k Nemovitým věcem bude dosaženo stavu, kdy z Nemovitých věcí o souhrnné výměře 1.038 m² nabyde každý z účastníků řízení pozemky o výměře 519 m² (tj. o výměře odpovídající jedné polovině souhrnné výměry Nemovitých věcí). V situaci, kdy spoluvlastnický podíl každého z účastníků řízení na Nemovitých věcech činí právě id. ½, tudíž každý z účastníků řízení nabyde na podkladě navrhovaného vypořádání pozemky o výměře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na Nemovitých věcech, tj. Nemovité věci budou rozděleny na díly odpovídající přesně dosavadním spoluvlastnickým podílům účastníků řízení na nich a účastníci řízení si tak nebudou nuceni hradit v souvislosti s takovýmto vypořádáním žádný vypořádací podíl (kdy žalobce poukazuje na to, že Nemovité věci jsou stejného druhu a jsou i stejně využívány, pročez ani z této perspektivy není dozajista důvodu, aby ten který díl Nemovitých věcí měl odlišnou cenu od dílu druhého a byl tak dán důvod pro vyrovnávání jakéhokoli rozdílu v penězích).
- [3] Konečně pokud jde o jisté významné kritérium přístupu na pozemky, jež vzniknou žalobcem navrhovaným reálným rozdělením Nemovitých věcí, přístup na pozemky, jež budou přikázány do výlučného vlastnictví žalobce, bude zajištěn z bezprostředně sousedící veřejné komunikace - ulice Podhájí v Brně-Řečkovících (která se v dané konkrétní lokaci nachází na pozemku [redacted] jež je výlučným vlastnictvím žalobce), zatímco přístup na pozemky, jež budou přikázány do výlučného vlastnictví žalované, bude rovněž z veřejné komunikace - ulice Podhájí v Brně-Řečkovících, toliko nikoli bezprostředně z ní, nýbrž přes jiné žalovanou výlučně vlastněné pozemky v dané lokaci, a to přes již výše zmíněné pozemky [redacted]. Ze všech nově vzniklých pozemků tudíž bude pro oba účastníky řízení zajištěn přístup na veřejnou komunikaci, aniž by bylo za tímto účelem nutné zřizovat ve prospěch jakéhokoli z nově vzniklých pozemků služebnost nebo jiné věcné právo.
- [4] Žalobce závěrem tohoto článku jeho žaloby dodává, že je přirozeně připraven navrhnout v předmětné právní věci k důkazu zpracování geometrického plánu pro rozdělení Nemovitých věcí, kterým bude jím navrhované reálné rozdělení Nemovitých věcí přesně zaměřeno a který bude tvořit přílohu a nedílnou součást rozhodnutí zdejšího soudu v předmětné právní věci, kdy k této žalobě připojený zakres žalobcem navrhovaného reálného rozdělení Nemovitých věcí je toliko provizoriem, jež má zdejšímu soudu umožnit, aby si o žalobcem navrhovaném reálném rozdělení Nemovitých věcí udělal přesnější představu.

IV.
Důkazní návrhy žalobce

Žalobce k prokázání svých výše vylíčených žalobních tvrzení označuje níže specifikované důkazy:

- 1 - výpis z katastru nemovitostí - listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Řečkovice,
- 2 - výpis z katastru nemovitostí - listu vlastnictví č. 1039 pro katastrální území Řečkovice,
- 3 - částečný výpis z katastru nemovitostí - listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Řečkovice,
- 4 - kopie katastrální mapy,
- 5 - snímek ortofotomapy,
- 6 - zákres žalovanou navrhovaného podélného reálného rozdělení Nemovitých věcí,
- 7 - zákres žalobcem navrhovaného příčného reálného rozdělení Nemovitých věcí,
- 8 - místní šetření - ohledání na místě samém,
- 9 - znalecký posudek z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí, jímž bude posouzena (porovnána) hodnota Nemovitých věcí před rozdělením a součet hodnoty rozdělených věcí,
- 10 - geometrický plán pro rozdělení Nemovitých věcí, jímž bude reálné rozdělení Nemovitých věcí přesně zaměřeno.

Jiné důkazní návrhy žalobce v tuto chvíli nevznáší, vyhrazuje si však právo označit v předmětné právní věci další důkazy později, samozřejmě při plném respektování ustanovení §§ 114c a 118b zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

V.
Žalobní petit

S odkazem na vše výše vylíčené žalobci úplným závěrem nezbyvá než navrhnout, aby zdejší soud po provedeném dokazování rozhodl v předmětné právní věci tak, že vydá tento

rozsudek:

- I. Podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k nemovitým věcem:
 - pozemku parc. č. 3328,
 - pozemku parc. č. 3329,v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, **se zrušuje**.
- II. Nemovitě věci:
 - pozemek parc. č. 3328,
 - část pozemku parc. č. 3329 o výměře 243 m², přesně polohově určená a označená jako pozemek parc. č. [bude doplněno] v geometrickém plánu pro rozdělení pozemku č. [bude doplněno], který zpracoval dne [bude doplněno] úředně oprávněný zeměměřičský inženýr [bude doplněno] a který tvoří přílohu a nedílnou součást tohoto rozsudku,v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, **se přikazují** do výlučného vlastnictví žalobce.
- III. Nemovitá věc:
 - část pozemku parc. č. 3329 o výměře 519 m², přesně polohově určená a označená jako pozemek parc. č. [bude doplněno] v geometrickém plánu pro rozdělení pozemku č. [bude doplněno], který zpracoval dne [bude doplněno] úředně oprávněný zeměměřičský inženýr [bude doplněno] a který tvoří přílohu a nedílnou součást tohoto rozsudku,v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, **se přikazuje** do výlučného vlastnictví žalované.
- IV. Na vyrovnání podílů si nejsou účastníci řízení povinni hradit ničeho.
- V. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení (*srovnej stanovisko Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 59/23, publikované ve Sbírce zákonů pod č. 302/2023 Sb.*).

Statutární město Brno

v plné moci [REDAKCE] advokát, v.r.



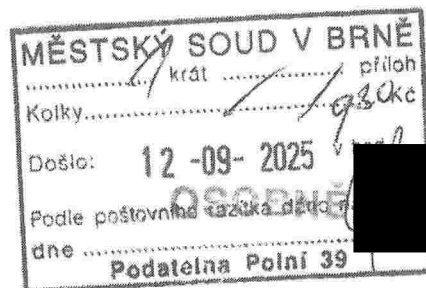
Městský soud

V Brně dne 12.9.2025

v Brně

ke sp. zn. 119 C 160/2024

Vyjádření

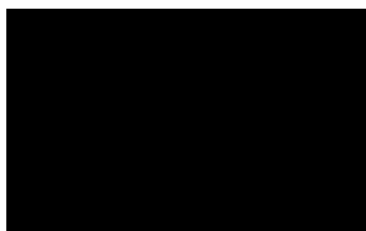


Dne 4.9.2025 jsem od Městského soudu v Brně obdržela výzvu k vyjádření ve věci vedené pod sp. zn. 119 C 160/2024.

Ve věci proto sděluji, že:

- 1) netrvám na výsledku znalkyně [REDACTED]
- 2) mám zájem o přikázání podílu žalobce do svého vlastnictví, za vyplacení náhrady za podíl žalobce, který dle znaleckého posudku vypracovaného [REDACTED] dne 22.8.2025 činí částku ve výši 666.370,- Kč.

S pozdravem





ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl samosoudkyní JUDr. Zuzanou Skripovou ve věci

žalobce:

a) **Statutární město Brno**, IČO: 44992785
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem [REDACTED]
sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno

proti
žalované:

[REDACTED]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem

takto:

I. Podílové spoluvlastnictví žalobce a žalované k nemovitostem, a to k pozemku parcelního čísla 3328, zahrada, o výměře 276 m² a k pozemku parcelního čísla 3329, zahrada, o výměře 762 m², v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, **se zrušuje** a tyto nemovitosti **se přikazují** do výlučného vlastnictví žalované.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Vejmělková.

ISOBO

II. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci náhradu za vypořádání spoluvlastnického podílu ve výši 666.370 Kč do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalobce **je povinen** zaplatit České republice na účet Městského soudu v Brně ½ nákladů zálohovaných státem ve výši, která bude blíže stanovena v samostatném usnesení, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

IV. Žalovaná **je povinna** zaplatit České republice na účet Městského soudu v Brně ½ nákladů zálohovaných státem ve výši, která bude blíže stanovena v samostatném usnesení, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

V. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Podanou žalobou se žalobce domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům, a to pozemku parc. č. 3328, zahrada, o výměře 276 m² a pozemku parc. č. 3329, zahrada, o výměře 762 m², to vše zapsáno v kú Řečkovice, okres Brno-město, obec Brno. Žalobce je vlastníkem podílu o ideální velikosti ½, žalovaná je vlastníkem podílu o velikosti ideální ½ (dále jen předmětné nemovitosti). Žalobce navrhl zrušení podílového spoluvlastnictví a jejich rozdělení. Jedná se o dva pozemky, které na sebe na délku navazují. Žalobce navrhl jejich příčné rozdělení, přičemž pozemek parc. č. 3328 a část pozemku parc. č. 3329 o výměře 243 m² se přikazují do výlučného vlastnictví žalobce a dále část pozemku parc. č. 3329 o výměře 519 m² se přikazují do výlučného vlastnictví žalované. Žalobci by bylo uloženo zaplatit na vyrovnání žalované částku 15.670 Kč.
2. Žalovaná se k návrhu žalobce vyjádřila tak, že souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, nicméně navrhla, aby oba předmětné pozemky, tedy pozemek parc. č. 3328 a pozemek parc. č. 3329 byly přikázány do výlučného vlastnictví žalované a žalované bylo dále uloženo zaplatit žalobci vypořádací podíl stanovený znaleckým posudkem.
3. Ke zjištění skutkového stavu soud provedl tyto důkazy a učinil z nich následující skutková zjištění:
Z výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví číslo [REDAKCE] pro katastrální území Řečkovice, okres Brno, obec Brno-město se podává, že žalovaná je vlastníkem podílu o ideální velikosti ½ a žalobce je vlastníkem podílu o ideální velikosti ½ k nemovitostem, a to pozemkům parc. č. 3328 o výměře 276 m², zahrada a pozemku parc. č. 3329 o výměře 762 m², zahrada.
Z výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví 1039, katastrální území Řečkovice, okres Brno-město, obec Brno se podává, že žalovaná je mimo jiné vlastníkem nemovitostí, a to [REDAKCE]
[REDAKCE]

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Vejmelková.

Ze znaleckého posudku číslo 1483-13/2025 ze dne 22. 8. 2025 a následným znaleckým výsledkem znalkyně [REDAKCE] při jednání soudu bylo zjištěno, že předmětné nemovitosti jsou dvě úzké na sebe navazující parcely, parc. č. 3328 přiléhá z jižní strany k cestě, je v rovinaté části, následuje parcela 3329, která je rozsáhlejší, nicméně nachází se zde prudký, skoro neschůdný svah, který následuje mírnějším, ale rovněž svahem. Ze severní strany existuje cesta, nicméně jedná se o cestu nezapsanou v katastru, je to cesta neoficiální a nelze ji považovat za přístup. Pozemek 3339 by byl přístupný pro žalovanou pouze s využitím pozemku sousedního, který je v jejím vlastnictví. Reálná využitelnost obou parcel, respektive částí tohoto pásu, je diametrálně odlišná. Jižní část je využitelná dobře, část ve svahu velmi obtížně. Příčné dělení by nebylo možné bez přihlédnutí, že žalovaná je vlastníci sousední parcely. Co se týče podélného rozdělení pozemků znalkyně by toto považovala za účelné a možné pouze za situace, že by o obě poloviny měli zájem sousedi z obou stran, neboť při šířce předmětných pozemků okolo 9 m by vznikly dva pásy o šířce něco přes 4 m, které by byly obtížně využitelné, nebyly by využitelné pro možnou zástavbu. Na otevřeném trhu by takový pozemek mohl být teoreticky prodejní pouze pro spekulanta za nižší cenu, došlo by ke snížení hodnoty vzniklého úzkého pozemku, a to v rozmezí 20–30 % jeho hodnoty. Výslech znalkyně byl konzistentní, v souladu se zjištěními uvedenými v jejím znaleckém posudku.

4. Nad rámec shora uvedeného soud z provedených důkazů nevzal za prokázané žádné skutkové zjištění rozhodné pro posouzení a rozhodnutí ve věci.
5. Dle ustanovení § 1143 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

Strana 23 / 71

6. Dle ustanovení § 1144, odst. 1 občanského zákoníku, je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.
7. Dle ustanovení § 1147 občanského zákoníku, není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věcí ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.
8. Na základě zjištěného skutkového stavu a po jeho právním posouzení soud dospěl k závěru, že návrh žalobce je důvodný, žalobce i žalovaná se shodli na skutečnosti, že chtějí zrušit jejich podílové spoluvlastnictví. Soud se nejdříve zabýval možností reálného rozdělení předmětných nemovitostí. Toto řešení není dle znaleckého posudku provedeného v této věci s ohledem na využitelnost předmětných pozemků a případné reálné snížení jejich hodnoty možné. Při příčném rozdělení pozemků by bylo nutné dělit pozemek větší, tedy pozemek 3339, vznikly by dvě parcely, které jsou diametrálně odlišné co do svých kvalit a svých využitelností. Vznikl by požadavek na vyrovnaní rozdílů v penězích. Pozemek 3339 by neměl samostatný přístup. Muselo by být využíváno přístupu z pozemku žalované. Žalovaná o přikázání takto vzniklého pozemku do jejího vlastnictví neměla zájem. Při zvažování možností podélného rozdělení soud dospěl k závěru, že by vznikly dva úzké pozemky, o které by teoreticky mohli mít zájem pouze majitelé sousedních parcel, jinak by došlo k reálnému snížení jejich ceny. S ohledem na závěry obsažené v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 1450/2015 by při reálném rozdělení věci nemělo dojít ke snížení její hodnoty o více než 15 %. Dle vyjádření znalkyně při reálném rozdělení věci by vznikly čtyři parcely, tedy dva pásy široké, něco málo přes 4 m, došlo by ke snížení hodnoty o 20–30 %. Toto rozdělení by znamenalo snížení jejich využitelnosti, dělením by došlo ke znehodnocení, vznikly by úzké, velmi špatně prodejné parcely. Soud tedy dospěl k závěru, že ani v případě podélného rozdělení nejsou splněny zákonné podmínky. Žalovaná navrhovala pro případ zrušení podílového spoluvlastnictví vypořádání tím způsobem, že předmětné nemovitosti budou přikázány do jejího vlastnictví. Žalobce o přikázání předmětných nemovitostí do svého vlastnictví zájem neměl. S přikázáním do vlastnictví žalované souhlasil. Žalovaná při jednání soudu prokázala solventnost výpisem z účtu vedeného u Air Bank, a.s. za měsíce říjen a listopad roku 2025, zůstatek na spořicímu účtu číslo 2720155026/3030, jehož majitelem je žalovaná za měsíc říjen byl 1.002.159,01 Kč a zůstatek za měsíc listopad byl 1.003.102,16 Kč. Soud proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku, spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem zrušil a tyto přikázal do vlastnictví žalované.
9. Cena předmětných nemovitostí byla znaleckým posudkem číslo 1483/3–13/2025, ze dne 22. 8. 2025 stanovena v celkové výši 1.332.740 Kč. Podíl žalobce ve výši 1/2 odpovídá vypořádacímu podílu ve výši 666.370 Kč. Soud proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku a uložil žalované zaplatit žalobci na vypořádacím podílu částku 666.370 Kč. Dle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř. soud uložil žalované splnit tuto povinnost ve lhůtě 60 dní.
10. V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musí být vlastnické právo každého ze spoluvlastníků v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod chráněno stejnou měrou. Ustanovení § 142 o.s.ř. je proto třeba interpretovat tak, že plný úspěch a neúspěch procesních stran ve smyslu § 142 odst. 1 o.s.ř. lze poměřovat pouze tehdy, zamítá-li soud návrh na zrušení spoluvlastnictví (za podmínek upravených § 1140 odst. 2 OZ). Jinak vyhoví-li návrhu na zrušení spoluvlastnictví a rozhodne-li dále o způsobu jeho vypořádání, je na procesní úspěch jednotlivých účastníků majících v řízení s povahou iudicii duplicis totožné postavení žalobce i žalované, třeba pohlížet jako na částečný (stejný) a zásadně nepřiznat náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků podle § 142 odst. 2 o.s.ř., ledaže v konkrétních

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Vejmelková.

okolností věci výjimečně odůvodňují postup podle § 142 odst. 3 o. s. ř. (Nález Ústavního soudu ze dne 10. 11. 2020, sp. zn. I ÚS 262/20). V projednávané věci soud nezadal žádné zvláštní okolnosti projednávané věci, které by umožňovaly aplikaci § 142 odst. 3 o. s. ř., proto bylo soudem rozhodnuto, že ve vztahu mezi žalobcem a žalovanou žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, jak je stanoveno ve výroku V.

11. Dle ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř. má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. S ohledem na výsledky řízení, kdy se jedná o řízení s povahou iudicii duplicis, na totožné postavení žalobce i žalované, třeba pohlížet jako na částečný (stejný) úspěch obou účastníků. Soud proto rozhodl tak, že žalobce i žalovaná mají zaplatit každý 1/2 nákladů státu, představovaných znalečným, jak je uvedeno ve výroku III. a IV. tohoto rozsudku. O konkrétní výši náhrady nákladů řízení bude rozhodnuto samostatným usnesením ve smyslu ust. § 151 o.s.ř.

Poučení:

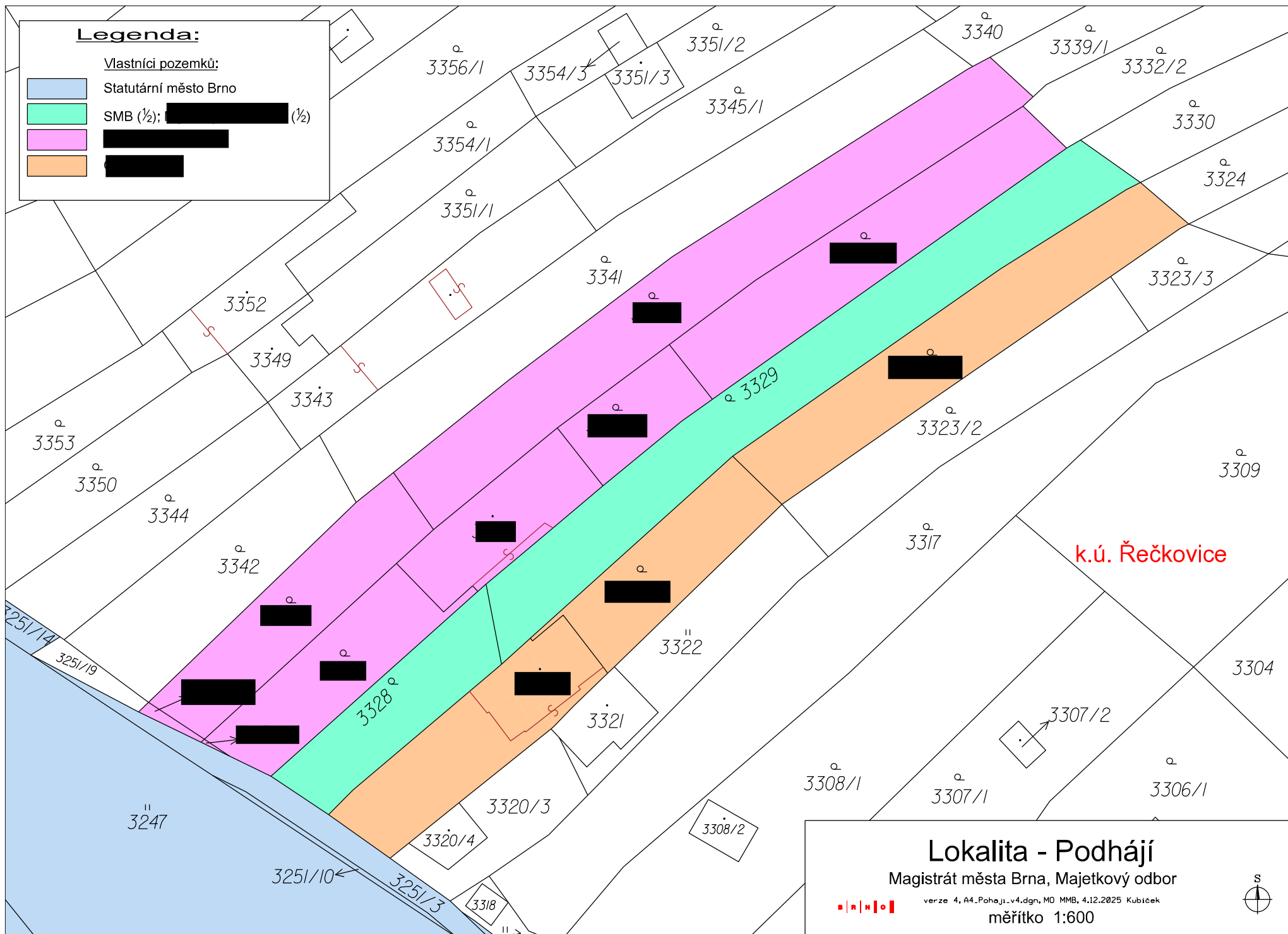
Proti tomuto rozsudku **lze** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně.

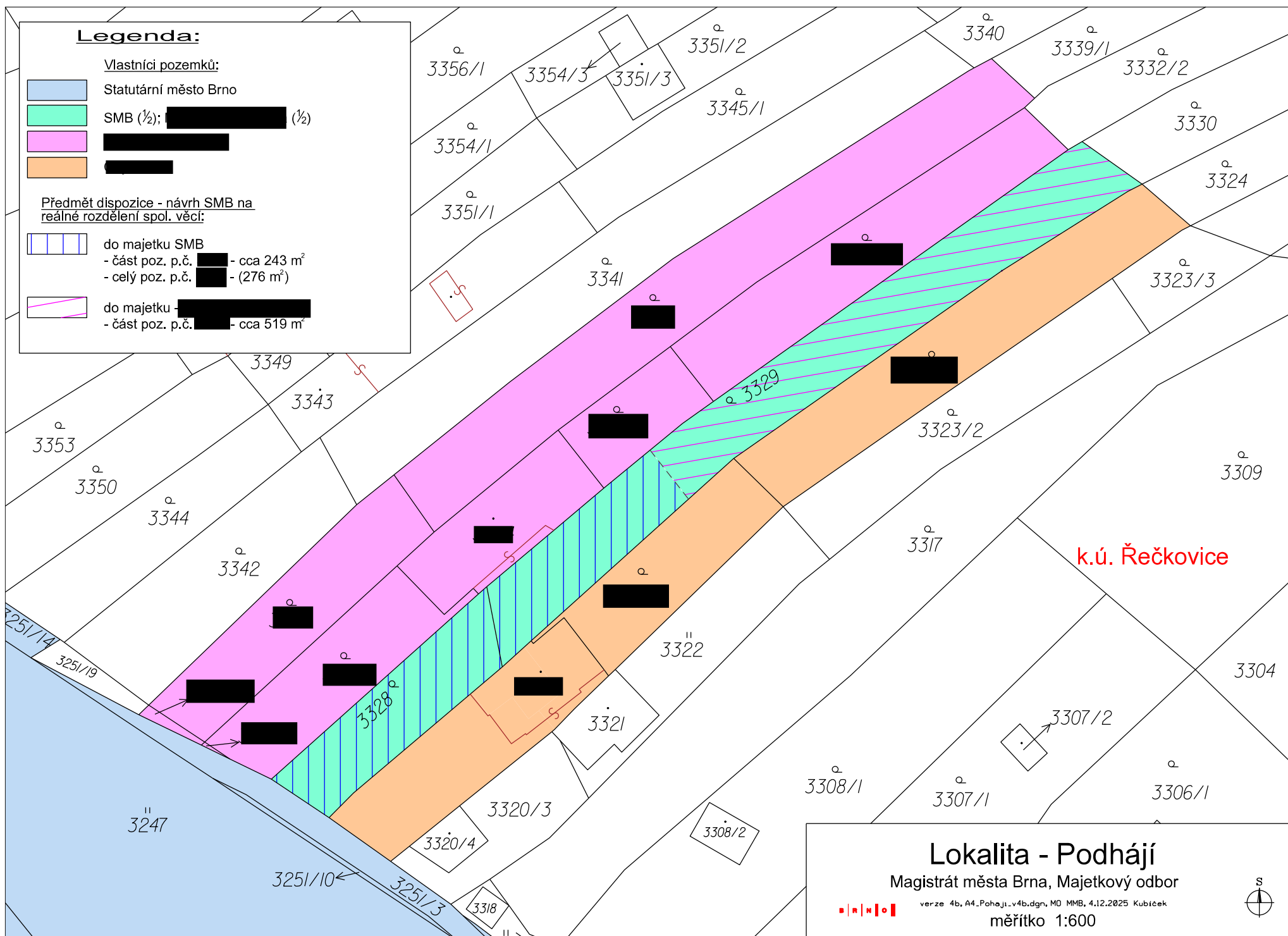
Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo návrh na exekuci.

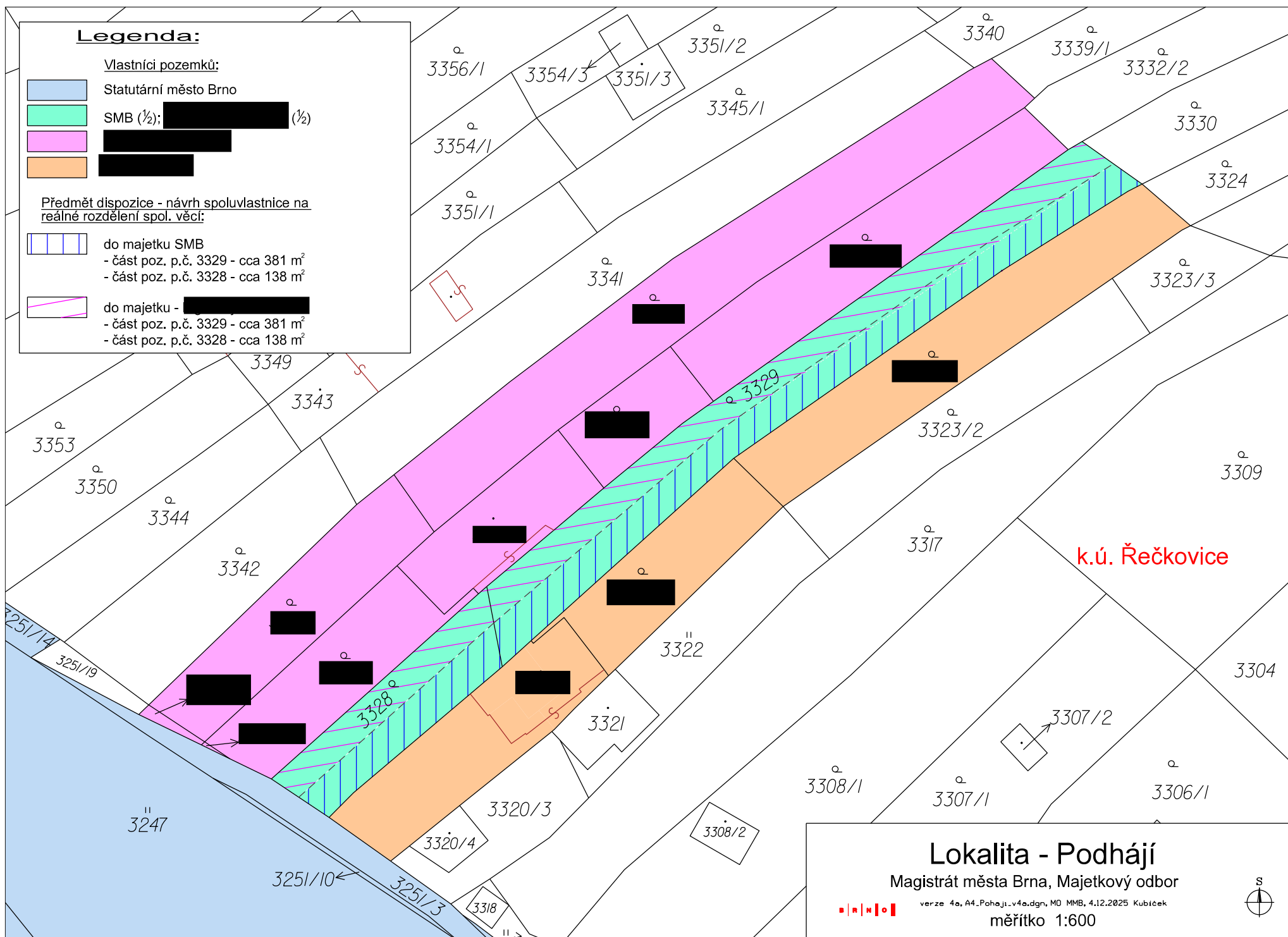
Brno 10. prosince 2025

JUDr. Zuzana Skripová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Vejmelková.







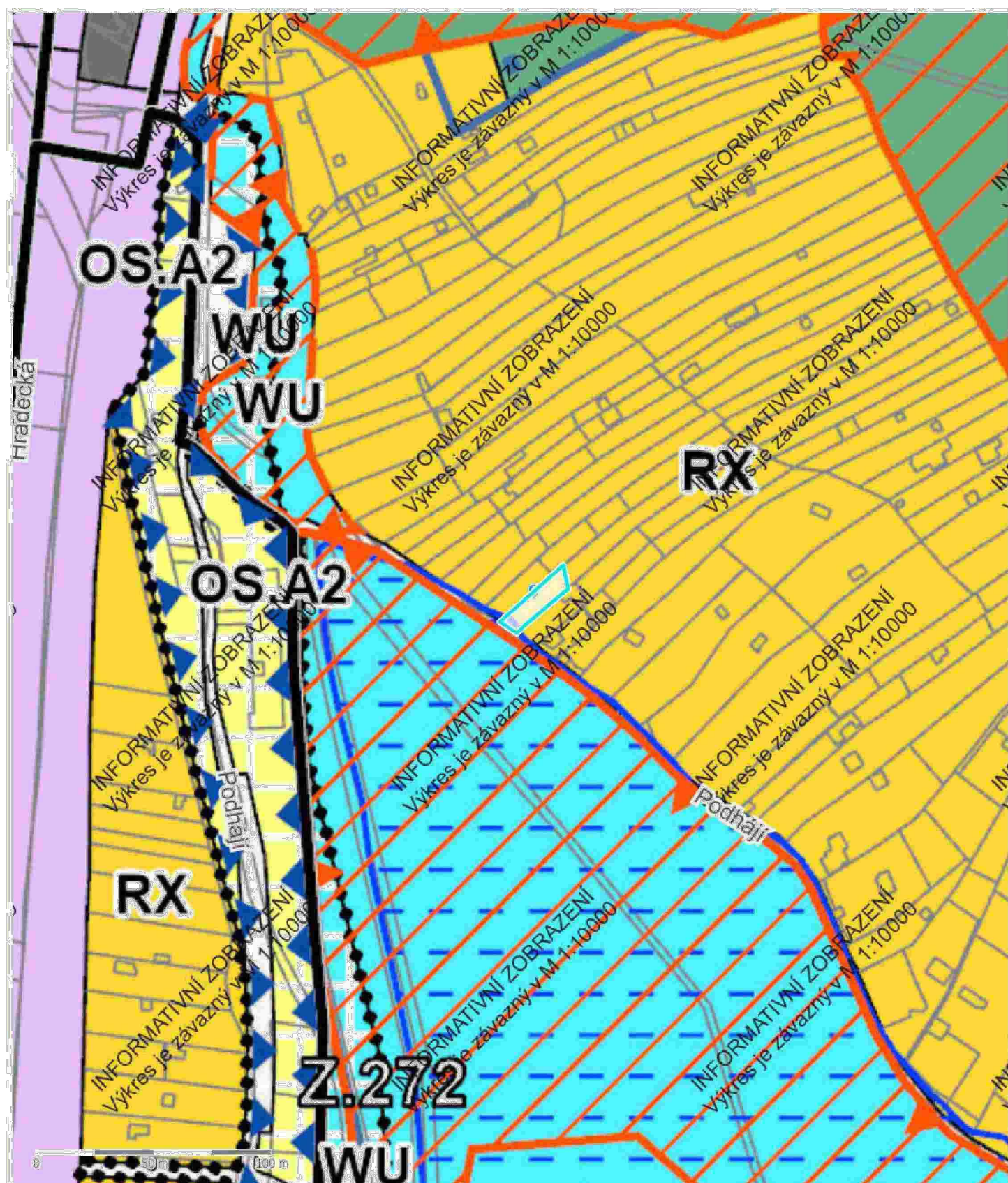


0 25 m 50 m

1 : 800

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímování červen 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 3328, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	3328
List vlastnictví	
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	—
Výměra dle KN	276 m ²
Výměra dle geometrie	276 m ²
Stav parcely k	01.11.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	—
Výšková úroveň zástavby	—
Podrobnější využití	—
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 m ² (0%)

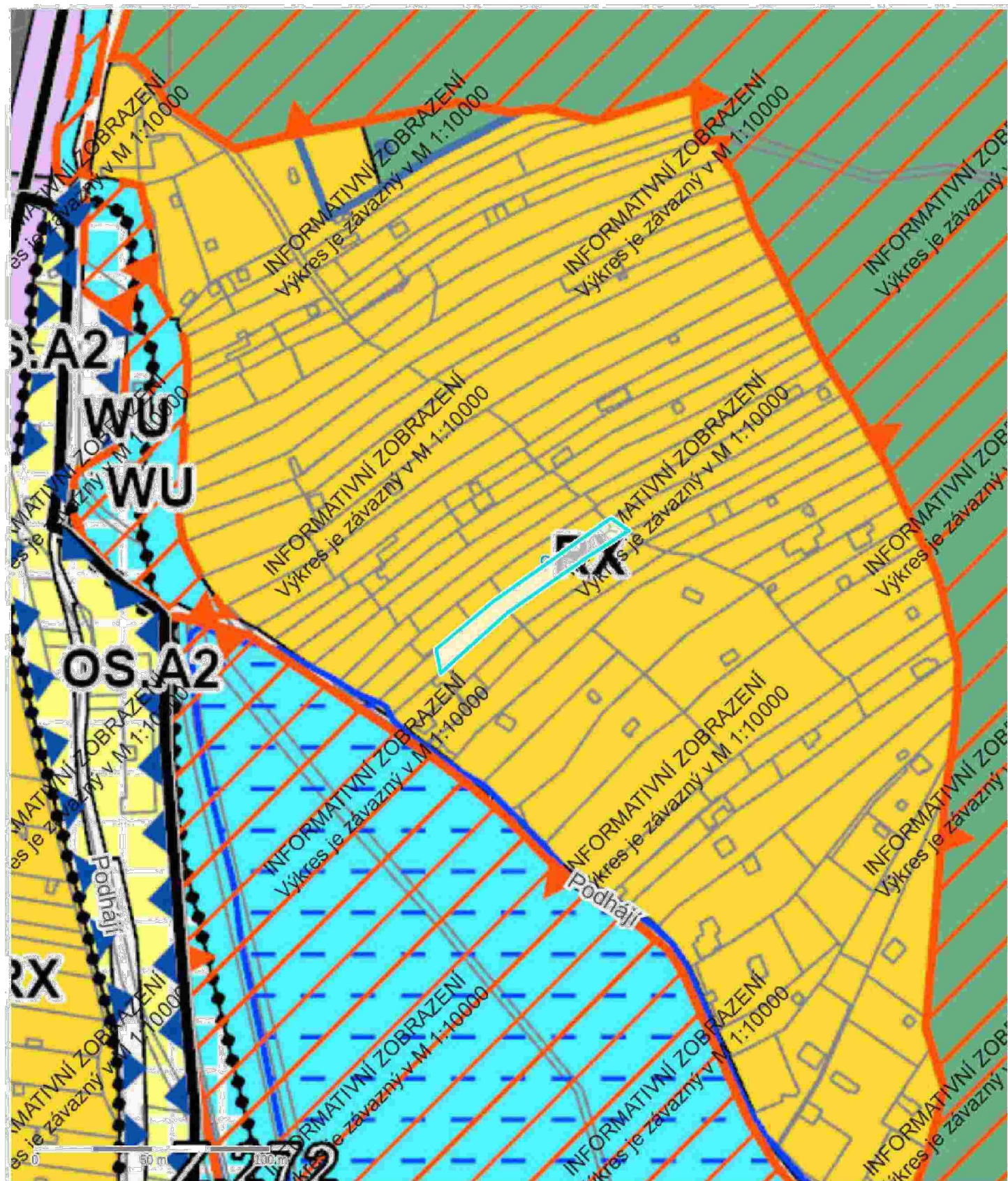
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RX
Název RZV	Rekreace jiná
Struktura zástavby	—
Výšková úroveň zástavby	—
Podrobnější využití	—
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	275 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	—
Zóna se shodným charakterem	—
Rozvojová lokalita	—
Územní rezerva	—
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	—
VPS a VPO s možností vyvlastnění — plošné	—
VPS a VPO s možností vyvlastnění — liniové	—

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 3329, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	3329
List vlastnictví	
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	—
Výměra dle KN	762 m ²
Výměra dle geometrie	762 m ²
Stav parcely k	01.11.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RX
Název RZV	Rekreace jiná
Struktura zástavby	—
Výšková úroveň zástavby	—
Podrobnější využití	—
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	762 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	—
Zóna se shodným charakterem	—
Rozvojová lokalita	—
Územní rezerva	—
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	—
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	—
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	—

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Vyjiždění ke znaleckému posudku č. 1483-13/2025 – pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice

- zpracováno na žádost: Mgr. Irena Ráčková

- zpracováno ke dni: 12.11.2025

Vážená paní Ráčková,

obdrželi jsme od Vás znalecký posudek č. 1483-13/2025 ze dne 22.8.2025, který vypracovala [REDAKCE] na základě usnesení Městského soudu v Brně. Úkolem znalkyně bylo stanovit obvyklou cenu pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice a posoudit možnost jejich reálného rozdělení mezi spoluvlastníky (id. podíl ½ SMB a id. podíl ½ paní [REDAKCE]).

Znalkyně stanovila obvyklou cenu pozemků následovně:

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena (Kč)
3328	276	1 690	466 440
3329 – JZ část	280	770	215 600
3329 – SV část	482	1 350	650 700
Celkem	1 038		1 332 740

Posudek byl zpracován standardním způsobem a nebyly v něm nalezeny žádné chyby nebo nepřesnosti, které by měly významný vliv na stanovené ceny. Znalkyně rozdělila pozemek p.č. 3329 na dvě části (JZ a SV) a pro každou část stanovila odlišnou jednotkovou cenu s ohledem na svažitost terénu a přístupnost jednotlivých částí k veřejným komunikacím. Jednotková cena těchto částí se pohybuje při spodní hranici realizovaných prodejů pozemků sloužících jako individuální rekreace.

Z předloženého návrhu vyplývá, že paní Nejdlá navrhuje odkup spoluvlastnického podílu SMB za cenu stanovenou ve znaleckém posudku, tedy 666 370 Kč. Souhlasíme s cenou uvedenou ve znaleckém posudku, avšak pouze pro případ odkupu spoluvlastnického podílu navrhovatelkou, tedy při převodu celého podílu města.

V případě, že by bylo přistoupeno k reálnému podélnému dělení pozemků, připadla by městu úzká část o šířce přibližně 4 m bez reálného využití, jelikož SMB nevlastní žádné navazující pozemky. Tato část by byla prakticky neprodejná, čímž by došlo ke znehodnocení podílu města.

Pro informaci uvádíme, že znalkyně ohledně podélného dělení uvedla, že je reálně možné, ale zároveň uvedla, že: „...takto úzké pozemky jsou na volném realitním trhu velmi špatně prodejné, předpokládání zájemci o tyto pozemky by připadali v úvahu pouze přímí sousedé, kterým by úzká šířka pozemku nebyla na závadu.“

Závěr:

S ohledem na to, že se jedná o dlouholetý soudní spor o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem, který by mohl být přímým odkupem spoluvlastnického podílu [REDAKCE] ukončen, tak doporučujeme akceptovat cenu stanovenou znaleckým posudkem, ale výhradně pro účely odkupu spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna navrhovatelkou.

Ing. Marek Pošmura
referent oceňování

Ing. Ivana Vidovická
vedoucí oddělení realitní ekonomiky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2025 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: --- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED]		1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3328	276	zahrada		zemědělský půdní fond
3329	762	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 3328, Parcela: 3329

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČRN ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 1.**

POLVZ:613/1994

Z-2600613/1994-702

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

- o **Smlouva kupní ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 11:01:02. Zápis proveden dne 24.09.2020.**

V-15633/2020-702

Pro: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3328	24078	157
	24099	119
3329	24078	299
	24099	463

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

Strana 35 / 71

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2025 11:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: XXXXXXXXXX

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 04.12.2025 11:23:05

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/>.

27-08-2025

Polní 39

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky dle znaleckého deníku – 039808/2025

číslo 1483 - 13 / 2025

o možnosti reálného rozdělení nemovitých věcí mezi spoluvlastníky a
stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí - pozemků p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice
zapsaných na LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město



Objednatel posudku :

Městský soud v Brně, Usnesení č.j. 119 C 160/2024-42
Polní 39, 608 01 Brno

Účel posudku :

Posudek o možnosti reálného rozdělení nemovitých věcí mezi spoluvlastníky a o stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je vypracován dle Usnesení č.j. 119 C 160/2024 – 42 ze dne 22.4.2025 o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem.

Datum ocenění :

18.8.2025 – datum provedení místního šetření

Oceňovací předpis :

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění k datu ocenění, Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění k datu ocenění

Posudek vypracoval :

[REDAKCE] znalec v oboru ekonomika a stavebnictví
Klatovská 20, 602 00 Brno

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí

Posudek obsahuje 34 strany textu včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních, vydání č. 1

V Brně dne 22.8.2025

OBSAH POSUDKU :**A. Zadání znaleckého posudku**

1. Předmět znaleckého posudku
2. Účel znaleckého posudku
3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

B. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí
2. Podklady pro vypracování posudku
3. Způsob ocenění

C. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje
2. Dokumentace a skutečnost
3. Popis nemovité věci

D. Posudek

1. Reálného dělení nemovité věci
 - 1.1. Možnost podélného dělení pozemků
 - 1.2. Možnost příčného dělení pozemků
2. Obvyklá cena nemovité věci
 - 2.1. Výpočet ceny obvyklé nemovité věci
 - 2.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí
 - 2.3. Popis nemovitých věcí využitých pro výpočet porovnání
 - 2.4. Výpočet jednotkových cen pozemků
 - 2.5. Stanovení obvyklé ceny pozemků

E. Odůvodnění**F. Závěr posudku****G. Znalecká doložka****H. Přílohy**

1. Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119/ C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice
3. Kopie z katastrální mapy a z územního plánu st.m. Brna dle LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice

A. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1. Předmět znaleckého posudku

Dle Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 je úkolem znalce:

1) zjistit, zda jsou nemovitosti:

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, reálně dělitelné mezi spoluvlastníky. Jde tedy o to, zda při podélném či kolmém rozdělení pozemků byly obě nově vzniklé části byly samostatně užitelné a zda byl k nim zachován přístup z veřejné cesty. Rozdělením se nesmí podstatně snížit hodnota nemovitostí.

2) určit obecnou cenu nemovitostí, a to:

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno.

2. Účel znaleckého posudku

Dle Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 je znalecký posudek vypracován pro účel zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým, věcem

Cena nemovité věci je stanovena ke dni 18.8.2025 (datum provedení místního šetření).

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatelem znaleckého posudku byl jako podklad poskytnut soudní spis sp.zn. 119 C 160/2024. Žalovanou stranou byl poskytnut přístup na předmětné nemovitosti za účelem provedení místního šetření znalce včetně provedení fotodokumentace a zjištění konfigurace terénu.

Zadavatelem znaleckého posudku bylo sděleno (dle Usnesení č.j. 119/ C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025), že požaduje výpočet ceny obvyklé / tržní hodnoty nemovité věci dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a nepožaduje stanovení ceny zjištěné nemovité věci dle § 1c) Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění k datu ocenění.

Jiné skutečnosti mající vliv na předmět ocenění nebyly objednatelem sděleny.

B. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Na základě úkolu znalce dle Usnesení č.j. 119 C 160/2024 - 42 ze dne 22.4.2025 a za účasti žalované [REDAKCE] byla dne 18.8.2025 provedena prohlídka předmětných oceňovaných nemovitých věcí. Prohlídku, zaměření a stanovení potřebných dat a parametrů provedla [REDAKCE] osobně.

2. Podklady pro vypracování posudku

- 2.1. Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 (příloha č. 1) včetně soudního spisu č.j. 119 C 160/2024
- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice, obec Brno ze dne 15.8.2025 (příloha č. 2)
- 2.3. Kopie katastrální mapy, pozemky p.č. 3328, 3329 k.ú. Řečkovice vyhotovená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 15.8.2025 (příloha č. 3)
- 2.4. Výsledky místního šetření provedeného dne 18.8.2025 včetně informací o nemovitosti sdělené žalovanou a zhotovení fotodokumentace
- 2.5. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění k datu ocenění
- 2.6. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb.
- 2.7. Územní plán statutárního města Brna platný je dni ocenění a kopie z územního plánu – pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice (příloha č. 3)
- 2.8. Informace o cenách prodaných nemovitostí – pozemků v k.ú. Řečkovice a okolí z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního získané přes databázi VALUO použité pro výpočet ceny obvyklé pozemků

3. Způsob ocenění

Ocenění nemovité věci bude provedeno **cenou obvyklou** podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění k datu ocenění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, je dle § 2 Způsob oceňování majetku a služeb :

„(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, **oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.**

(2) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnota se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směňovány ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postupu 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."

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění), k provedení zákona o oceňování majetku, je dle Části druhé – Obvyklá cena a tržní hodnota :

§ 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 odlehlých 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.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se obvyklá cena majetku a služby zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí a služeb v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

V daném případě byly pro stanovení ceny obvyklé nemovité věci – předmětných pozemků využity cenové údaje z realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě, které byly získány z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – SCD přes databázi VALUO.

Cena nemovité věci zjištěná v souladu s § 1c) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (v platném znění), nebude v daném případě vypočtena, neboť zadavatelem znaleckého posudku není tato cena požadována.

C. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město ze dne 15.8.2025 (příloha č. 3) je:

pozemek p.č. 3328 o výměře 276 m² – zahrada

pozemek p.č. 3329 o výměře 762 m² – zahrada

ve vlastnictví

podíl ½ [REDAKCE]

podíl ½ Statutární město Brno (44992785), Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti : bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti : bez zápisu

2. Dokumentace a skutečnost

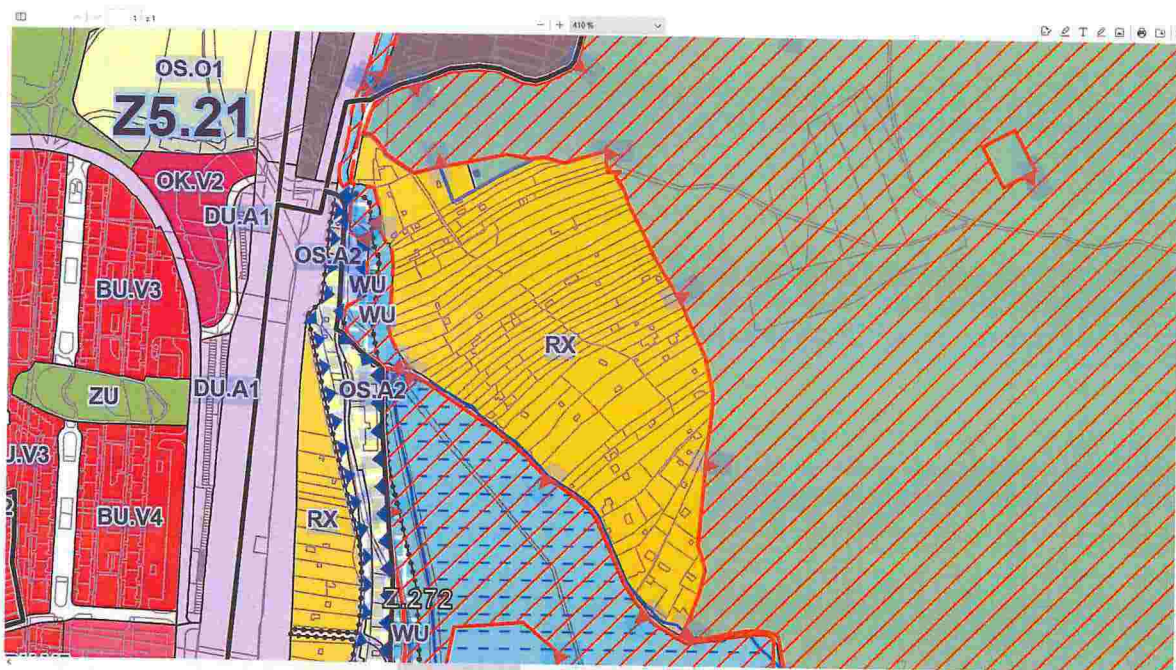
Dle LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice ze dne 15.8.2025 (příloha č. 2) jsou předmětné pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice zapsány jako zahrada a jsou tak z převážné části využívány.

Dle platného Územního plánu statutárního města Brna (příloha č. 3) jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy RX - rekreační jiné - určené pro rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby objektů individuální rekreace na převážně oplocených pozemcích půdního fondu.

PLOCHY REKREACE JINÉ

Zahrádkaření je specifickým rozšířeným způsobem rekreace ve městě Brně. Plochy rekreace jiné (RX) jsou v územním plánu určeny pro rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby objektů individuální rekreace na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu.

Většina ploch rekreace jiné (RX) zůstává stabilizovaná, nejčastěji jsou situované na okrajích souvisle zastavěných území. Nové plochy rekreace jiné (RX) jsou umístěny obvykle na pozemcích navazujících na stávající zahrádkářské lokality a zároveň z různých hledisek (přístupnosti, prostupnosti krajiny, vlivu na krajinný ráz atd.) vhodných pro zahrádkaření a tvoří určitou kompenzaci za stávající zahrádkářské lokality navrhované jako území změn pro jiné funkce.



6.3.2.19 REKREACE JINÁ – RX

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou pouze následující stavby:
 - zahrádní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obranech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m² (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m²); zahrádní chaty nelze stavebně spojit proti smyslu stanovené prostorové regulace;
 - příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obranech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně;
 - stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách rekreace jiné je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) je podmínkou alespoň zachování dosavadní prostupnosti.

- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

ZASTOUPENÍ ZELEŇ

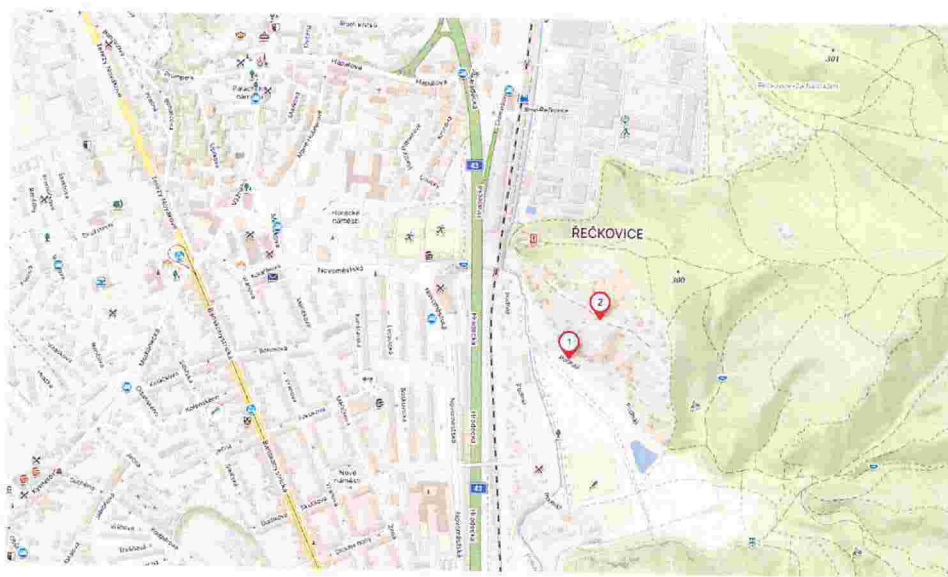
Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace jiné je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Součástí soudního spisu (str. 20 a 21) je také geometrický plán pro změnu hranic pozemků č. 3498-32/2024 vyhotovený [REDAKCE] dne 21.2.2024, kde bylo provedeno podélné dělení předmětných pozemků, přičemž jejich šíře byla 4,34 m na jižní straně a 4,64 m na severní straně a délka 105 m.

3. Popis nemovitých věcí

3.1. Poloha nemovité věci

Předmětem podílového vypořádání a ocenění jsou pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice umístěné v zahrádkářské kolonii nazývané „Vinohrádky“, která se nachází při ulici Podhájí v Brně Řečkovících. Jedná se o lokalitu umístěnou při východní straně výpadové komunikace Hradecká a při jižní straně železniční stanice Brno – Řečkovice. Zahrádkářská lokalita tvoří ucelenou plochu umístěnou ve značně svažitém terénu směřujícím k JZ, kde se nachází přístupová komunikace ulice Podhájí.



Pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice tvoří ucelený úzký pás pozemku šířky cca 9 m a délky cca 105 m probíhající v této lokalitě od JZ k SV.

Blízké okolí nemovité věci tvoří obdobné pozemky značně svažité a úzkých pásů zahrad, kde se nacházejí, jak menší objekty zahrádkářských chat, tak větší objekty starších rodinných domů.

Oceňované pozemky nejsou v současnosti napojeny na žádné inženýrské sítě, je možné jejich napojit pouze na elektrickou síť.



3.2. Konfigurace terénu

Pozemky jsou ve své délce proměnlivé svažitosti – v JZ části - p.č. 3328 k.ú. Řečkovice je svah nejmírnější až k severní hranici pozemku p.č. 3328 k.ú. Řečkovice, kde nastává prudký zlom a pozemek se stává skalnatým a neschůdným bez přístupového schodiště. Tato neschůdná JZ část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice má plochu cca 280 m² – viz. vyznačení v katastrální mapě. SV část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice je již mírnějšího svahu, ale stále prudší, než pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice – viz. fotodokumentace.



Značně strmá a neschůdná část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice o ploše cca 280 m²



Pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice – nejmírnější sklon



Značně svažité JZ část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice o ploše cca 280 m²



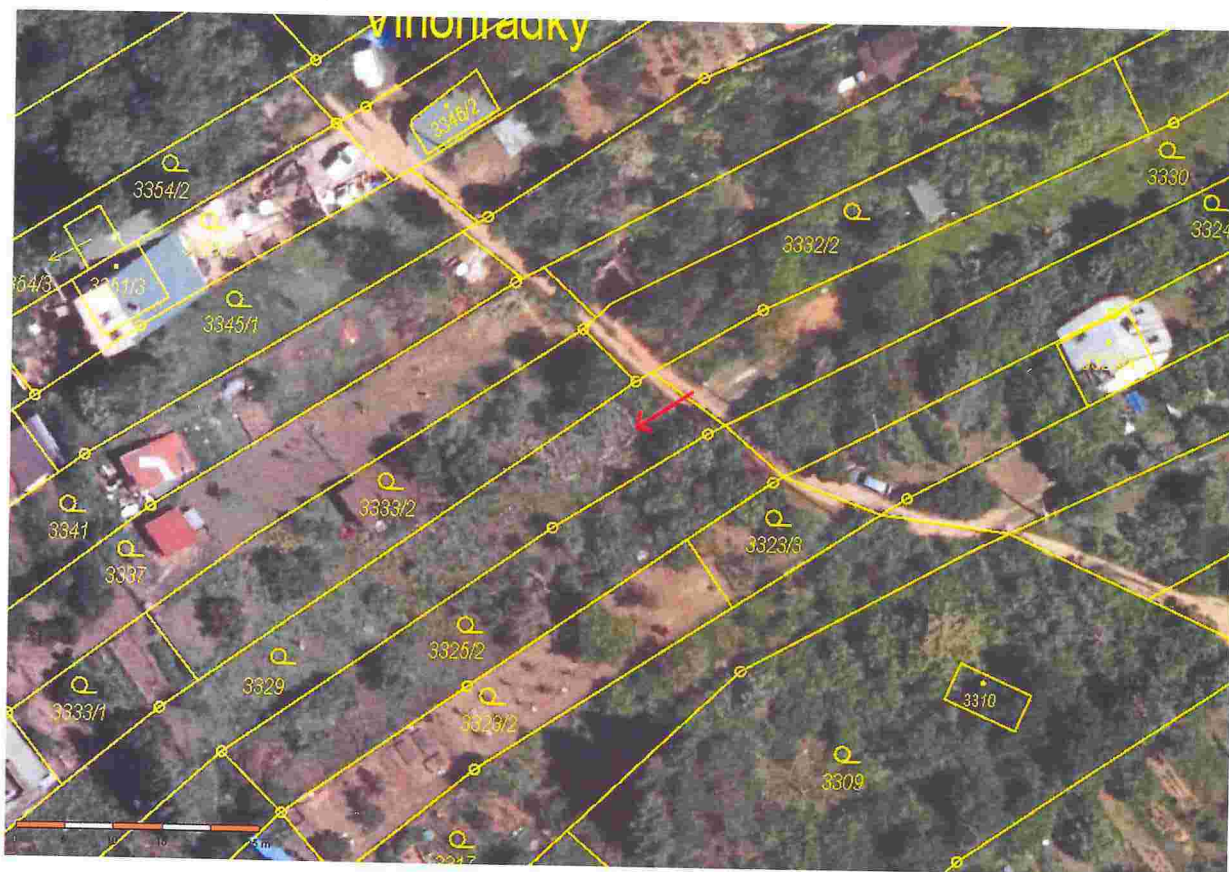
SV část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice s mírnější svažitostí.

3.3. Přístup k nemovité věci

Podél JZ strany pozemků se nachází zpevněná přístupová komunikace ulice Pohdájí – p.č. 3251/3, 3251/14, 2351/10 Řečkovice atd., ve vlastnictví st.m. Brna.



Podél SV strany pozemků se nachází nezpevněná přístupová komunikace, která je umístěna na částech pozemků jednotlivých zahrad (ve vlastnictví FO) - tato komunikace není v katastru nemovitostí žádným způsobem vyznačena.



D. POSUDEK

1. *Reálné dělení nemovité věci*

Dle Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 je úkolem znalce:

1) *zjistit, zda jsou nemovitosti:*

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²

- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, reálně dělitelné mezi spoluvlastníky. Jde tedy o to, zda při podélném či kolmém rozdělení pozemků byly obě nově vzniklé části byly samostatně užitelné a zda byl k nim zachován přístup z veřejné cesty. Rozdělením se nesmí podstatně snížit hodnota nemovitostí.

1.1. *Možnost podélného dělení pozemků*

Dle LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice ze dne 15.8.2025 jsou nemovité věci pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice v podílovém spoluvlastnictví ve výši spoluvlastnických podílů 1/2. Na základě tohoto spoluvlastnického podílu by pozemky měly být rozděleny podélně na 2 shodně velké části, případně na 2 části o shodné hodnotě.

Tato představa je realizována v geometrickém plánu pro změnu hranic pozemků č. 3498-32/2024 vyhotoveném [REDAKCE] dne 21.2.2024 (str. 20 a 21 soudního spisu), kde bylo provedeno podélné dělení předmětných pozemků.

Na základě tohoto GP vznikly 2 samostatné pozemky, které mají tyto vlastnosti:

- **velikost pozemků** je dle GP - šířka 4,34 m na jižní straně a 4,64 m na severní straně a délka je 105,13 m, oba nově vzniklé pozemky jsou shodné výměry
- každý z nově vzniklých pozemků má svůj **přístup z veřejné komunikace** umístěné podél JZ strany obou nově vzniklých pozemků
- vzhledem k rozdílné konfiguraci terénu v příčném směru je při podélném rozdělení pozemku **zachována shodná svažitost na obou nově vzniklých pozemcích**, takže kvalita pozemků (konfigurace terénu) je shodná v obou nově vzniklých pozemcích a tím je shodná i jejich jednotková cena a oba nově vzniklé pozemky mohou být shodné výměry
- **využitelnost nově vzniklých pozemků** – vzhledem k velmi malé šířce nově vzniklých pozemků – 4,34 až 4,64 m je omezeno jejich samostatné budoucí využití, které umožňuje jejich zařazení dle územního plánu st.m. Brna – např. výstavba rekreačního objektu do ZP 40 m²
- uplatnění takto nově vzniklých pozemků na realitním trhu je omezené a **tím se i snižuje jejich předpokládaná prodejní cena (hodnota)**. Takto úzké pozemky jsou na volném realitním trhu velmi špatně prodejné, předpokládání zájemci o tyto pozemky by připadali v úvahu pouze přímí sousedé, kterým by úzká šířka pozemku nebyla na závalu.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že :

Podélné dělení pozemku je reálně možné – nově vzniklé pozemky jsou samostatně užitelné, ale v omezeném rozsahu, mají vlastní přístup z veřejné komunikace a jejich hodnota se sníží pouze částečně.

1.2. Možnost příčného dělení pozemků

Dle LV č. [REDAKCE] k.ú. Řečkovice ze dne 15.8.2025 jsou nemovité věci pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice v podílovém spoluvlastnictví ve výši spoluvlastnických podílů $\frac{1}{2}$. Na základě tohoto spoluvlastnického podílu by pozemky měly být rozděleny příčně na 2 shodně velké části, případně na 2 části o shodné hodnotě.

Tato představa je realizována v zákresu do katastrální mapy (str. 12 soudního spisu), kde jsou předmětné pozemky rozděleny v příčném směru na 2 shodně velké části : 1) JZ část a 2) SV část.

Na základě tohoto rozdělení by vznikly 2 samostatné pozemky, které mají tyto vlastnosti:

- **velikost (výměra) pozemků** by byla dle zákresu shodná - šířka cca 8,80 a délka cca 52,5 m
- ale vzhledem k rozdílné konfiguraci terénu v příčném směru **bude každý z těchto nově vzniklých pozemků mít značně rozdílný sklon terénu, tím pádem rozdílnou využitelnost pozemku a také rozdílnou jednotkovou cenu pozemku**, pokud by se pozemky dělily v příčném směru, nemůže být jejich dělení provedeno dle jejich výměry, ale musí být provedeno dle jejich jednotkové ceny, která je v každé části pozemku jiná
- **přístup z veřejné komunikace** – nově vzniklý pozemek tvořící JZ část pozemků má svůj přístup z veřejné komunikace umístěné podél JZ strany - ulice Podhájí
- **přístup z veřejné komunikace** – nově vzniklý pozemek tvořící SV část pozemků má sice svůj reálný přístup z nezpevněné komunikace umístěné podél SV strany, ale tento přístup není právně zajištěn – pozemky pod touto komunikací jsou součástí jednotlivých zahrad ve vlastnictví FO
- **využitelnost nově vzniklých pozemků** – vzhledem k rozdílné konfiguraci terénu v příčném směru **bude každý z těchto nově vzniklých pozemků mít značně rozdílný sklon terénu, tím pádem rozdílnou využitelnost pozemku a také rozdílnou jednotkovou cenu pozemku**, pokud by se pozemky dělily v příčném směru, nemůže být jejich dělení provedeno dle jejich výměry, ale musí být provedeno dle jejich jednotkové ceny, která je v každé části pozemku jiná
- **hodnota nově vzniklých pozemků** – by byla shodná s hodnotou původních pozemků, ale poníženou o právní vadu – právně nezajištěný přístup k nově vzniklé SV části pozemku
- **uplatnění takto nově vzniklých pozemků na realitním trhu** je omezené pouze pro nově vzniklou SV část pozemku, která nemá právně zajištěný přístup a tím se její hodnota snižuje o tuto právní vadu. Naopak nově vzniklá JZ část pozemku by získala vzhledem ke své konfiguraci terénu, lepšímu tvaru a přímému přístupu po zpevněné komunikaci na své hodnotě.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že :

Příčné dělení pozemku je vzhledem k právně nezajištěnému přístupu k nově vzniklé SV části pozemku nerealizovatelné, případně realizovatelné s podmínkami.

2. Obvyklá cena nemovité věci

Dle Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 je úkolem znalce:

- 2) Určit obecnou cenu nemovitostí, a to:
- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
 - pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²
- to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno,

2.1. Výpočet ceny obvyklé nemovité věci

Stanovení ceny obvyklé předmětných pozemků je provedeno podle zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, platném znění a vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. s 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. a 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 odlehlých 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“.

Výpočet ceny nemovitých věcí porovnáním

Cena nemovité věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Tato metoda pro ocenění nemovité věci vychází z porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných

podkladech. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovitosti jsou na trhu běžně obchodovány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek : druhu a účelu věci, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení atd.

Pro stanovení hodnoty nemovité věci porovnáním byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných nemovitých věcí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byly použity informace z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – SCD přes aplikaci VALUO.

2.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí

Podrobný popis včetně fotodokumentace je proveden v části C. Nález – 3. Popis nemovité věci, zde je uveden pouze souhrn základních informací.

Poloha nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice umístěné v zahrádkářské kolonii nazývané „Vinohrádky“, která se nachází při ulici Podhájí v Brně Řečkovících. Jedná se o lokalitu umístěnou při východní straně výpadevé komunikace Hradecká a při jižní straně železniční stanice Brno – Řečkovice. Zahrádkářská lokalita tvoří ucelenou plochu umístěnou ve značně svažitém terénu směřujícím k JZ, kde se nachází přístupová komunikace ulice Podhájí.

Pozemky p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice tvoří ucelený úzký pás pozemku šířky cca 9 m a délky cca 105 m probíhající v této lokalitě od JZ k SV.

Blízké okolí nemovité věci tvoří obdobné pozemky značně svažité a úzkých pásů zahrad, kde se nacházejí, jak menší objekty zahrádkářských chat, tak větší objekty starších rodinných domů.

Pozemky nejsou v současnosti napojeny na žádné inženýrské sítě, je možné jejich napojit pouze na elektrickou síť.

Konfigurace terénu

Pozemky jsou ve své délce proměnlivé svažitosti – v JZ části - p.č. 3328 k.ú. Řečkovice je svah nejmírnější až k severní hranici pozemku p.č. 3328 k.ú. Řečkovice, kde nastává prudký zlom a pozemek se stává skalnatým a neschůdným bez přístupového schodiště. Tato neschůdná JZ část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice má plochu cca 280 m² – viz. vyznačení v katastrální mapě. SV část pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice je již mírnějšího svahu, ale stále prudší, než pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice

Přístup k nemovité věci

Podél JZ strany pozemků se nachází zpevněná přístupová komunikace ulice Pohdájí – p.č. 3251/3, 3251/14, 2351/10 Řečkovice atd., ve vlastnictví st.m. Brna.

Podél SV strany pozemků se nachází nezpevněná přístupová komunikace, která se nachází na částech pozemků jednotlivých zahrad (ve vlastnictví FO) - tato komunikace není v katastru nemovitostí žádným způsobem vyznačena.

Využití pozemků dle územního plánu

Dle platného Územního plánu statutárního města Brna (příloha č. 4) jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy RX - rekreační jiné - určené pro rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby objektů individuální rekreace (do ZP 40 m²) na převážně oplocených pozemcích půdního fondu.

Na základě značně rozdílné konfigurace terénu bude jednotková cena obvyklá stanovena pro 3 různé části pozemků:

- 1) Pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice - výměra 276 m² (mírný sklon pozemku – dobré využití)
- 2) Pozemek p.č. 3329 k.ú. Řečkovice – JZ část – výměra 280 m² (strmý kamenitý svah – neschůdný pozemek – značně omezené využití pozemku)
- 3) Pozemek p.č. 3329 k.ú. Řečkovice – SV část – výměra 482 m² (větší sklon pozemku – omezené využití pozemku)

2.3. Popis nemovitostí využitých pro výpočet porovnáním

V principu se jedná o popis nedávno realizovaných prodejů nemovitostí na trhu realit, tj. nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro stanovení jednotkové ceny nemovitých věcí bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku využita metoda na základě porovnání, kdy cena nemovitých věcí stanovena porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji (poskytnutí služby).

Pro stanovení hodnoty nemovité věci porovnáním byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných nemovitých věcí v této a obdobných lokalitách. Pro výpočet byly využity informace o cenových údajích realizovaných prodejů z databáze Českého úřadu zeměměřického a katastrálního – SCD přes aplikaci VALUO.

1. k.ú. Řečkovice, Brno – p.č. 3818/1, 3819/1 – zahrada - 949 m²



Realizovaná cena: 1.000.000,- Kč

Prodej dne : 12.6.2025

V- 11928/2025-702

Plocha pozemků : 949 m²

Jednotková cena: 1.054,00 Kč/m²

Pozemek zahrady p.č. 3818/1 v k.ú. Řečkovice o výměře 425 m² a pozemek zahrady p.č. 3819/1 k.ú. Řečkovice o výměře 524 m² jsou umístěny v zahrádkářské lokalitě přístupné z ulice K Západí v Brně Řečkovících. Jedná se o pozemky užívané jako zahrada, rozměr 21,3 x 67 m, svažitost mírná, napojení na IS není žádné (případně na elektrickou síť). Dle ÚP jsou pozemky zařazeny do plochy RX – rekreační jiné. Přístup není zajištěn.

2. k.ú. Řečkovice, Brno – p.č. 3833 – zahrada - 755 m²**Realizovaná cena: 1.740.000,- Kč****Prodej dne : 23.2.2025****V- 3517/2025-702****Plocha pozemků : 755 m²****Jednotková cena: 2.305,00 Kč/m²**

Pozemek zahrady p.č. 3833 v k.ú. Řečkovice o výměře 755 m² je umístěn v zahrádkářské lokalitě přístupné z ulice K Západí v Brně Řečkovících. Jedná se o pozemek užívaný jako zahrada, rozměr 9 x 88 m, svažitost mírná, napojení na IS není žádné (případně na elektrickou síť). Dle ÚP je pozemek zařazený do plochy RX – rekreační jiné. Přístup není

zajištěn.

3. k.ú. Řečkovice, Brno – p.č. 3521 – zahrada – 1.049 m² + p.č. 3520 – chata č.e. 123 – 17 m²**Realizovaná cena ½ : 600.000,- Kč****Prodej dne : 25.3.2025****V- 5853/2025-702, V- 5854/2025-702****Plocha pozemků : 1.066 m²****Chata – ZP 17 m² – cena odhad 150.000,- Kč****Jednotková cena pozemků: 985,00 Kč/m²**

Pozemek zahrady p.č. 3521 v k.ú. Řečkovice o výměře 1.049 m² a pozemek zastavěné plochy – chata č.e. 123 k.ú. Řečkovice o výměře 17 m² jsou umístěny v zahrádkářské lokalitě přístupné z průmyslové zóny Karásek v Brně Řečkovících. Jedná se o pozemky užívané jako zahrada s malou chatkou, rozměr 21,5 x 52 m, svažitost téměř rovinatá, napojení na IS není žádné (případně na elektrickou síť). Dle ÚP jsou pozemky zařazené do plochy RX – rekreační jiné. Přístup není zajištěn.

4. k.ú. Řečkovice, Brno – p.č. 3749/29 – zahrada – 416 m² + p.č. 3749/34 – chata č.e. 1116 – 16 m²**Realizovaná cena: 967.400,- Kč****Prodej dne : 23.1.2025****V- 1293/2025-702****Plocha pozemků : 432 m²****Chata – ZP 16 m² – cena odhad 180.000,- Kč****Jednotková cena pozemků: 1.823,00 Kč/m²**

Pozemek zahrady p.č. 3749/29 v k.ú. Řečkovice o výměře 416 m² a pozemek zastavěné plochy – chata č.e. 1116 k.ú. Řečkovice o výměře 16 m² jsou umístěny v zahrádkářské lokalitě přístupné z ulice Hradecká v Brně Řečkovících. Jedná se o pozemky

užívané jako zahrada s malou chatkou, rozměr 31 x 14 m, svažitost téměř rovinatá, napojení na IS je na elektrickou síť. Dle ÚP jsou pozemky zařazeny do plochy RX – rekreační jiné. Přístup je zajištěn.

5. k.ú. Řečkovice, Brno – p.č. 3423/1 – zahrada – 392 m² + p.č. 3423/2 – chata č.e. 1128 – 12 m²



Realizovaná cena: 1.200.000,- Kč

Prodej dne : 28.11.2024

V- 22459/2024-702

Plocha pozemků : 404 m²

Chata – ZP 12 m² – cena odhad 150.000,- Kč

Jednotková cena pozemků: 2.599,00 Kč/m²

Pozemek zahrady p.č. 3423/1 v k.ú. Řečkovice o výměře 392 m² a pozemek zastavěné plochy – chata č.e. 1128 k.ú. Řečkovice o výměře 12 m² jsou umístěny v zahrádkářské lokalitě přístupné z ulice Podhájí v Brně Řečkovících. Jedná se o pozemky

užívané jako zahrada s malou chatkou, rozměr 10-16 m x 30 m, svažitost téměř rovinatá, napojení na IS je na elektrickou síť. Dle ÚP jsou pozemky zařazeny do plochy OS – A2 - občanská vybavenost – sport. Přístup je zajištěn.

6. k.ú. Řečkovice, Brno – p.č. 3266/2 – zahrada – 694 m² + p.č. 3266/1 – chata č.e. 141 – 15 m²



Realizovaná cena: 1.100.000,- Kč

Prodej dne : 18.9.2024

V- 17341/2024-702

Plocha pozemků : 709 m²

Chata – ZP 15 m² – cena odhad 200.000,- Kč

Jednotková cena pozemků: 1.269,00 Kč/m²

Pozemek zahrady p.č. 3266/2 v k.ú. Řečkovice o výměře 694 m² a pozemek zastavěné plochy – chata č.e. 141 k.ú. Řečkovice o výměře 15 m² jsou umístěny v zahrádkářské lokalitě přístupné z ulice Podhájí v Brně Řečkovících. Jedná se o pozemky

užívané jako zahrada s malou chatkou, rozměr 20 x 36 m, svažitost mírná, napojení na IS je na elektrickou síť. Dle ÚP jsou pozemky zařazeny do plochy RX – rekreační jiné. Přístup není zajištěn.

2.4. Výpočet jednotkových cen pozemků

Výpočet jednotkové ceny pozemku p.č. 3328 k.ú. Řečkovice porovnáním											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m ²	koeficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	K1 poloha	K2 velikost, tvar a sklon	K3 napojen í na IS	K4 přístup na pozemek	K5 možné využití	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 054,00	1	1 054	1,00	1,05	0,90	0,90	1,00	1,00	0,85	1 239
2.	2 305,00	1	2 305	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,95	0,77	2 995
3.	985,00	1	985	0,95	1,05	1,00	0,90	1,00	1,05	0,94	1 045
4.	1 823,00	1	1 823	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1 741
5.	2 599,00	1	2 599	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,05	1,08	2 403
6.	1 269,00	1	1 269	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	1,05	0,99	1 279
Celkem průměr Kč											1 784
Cena minimální Kč											1 045
Cena maximální Kč											2 995
Odhad porovnávací hodnoty											Kč/m ²
											1 686
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku											
K2 Koeficient úpravy na velikost, tvar a sklon pozemku											
K3 Koeficient úpravy dle stavu a možnosti napojení na IS											
K4 Koeficient úpravy dle přístupu na pozemek											
K5 Koeficient úpravy na možné využití pozemku											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - uplatnění na trhu (existence stavby zapsané v KN)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
jednotková obvyklá cena pozemku p.č. 3328 v k.ú. Řečkovice										1 690,00 Kč	

Výpočet jednotkové ceny pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice (JZ část) porovnáním											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m2	koeficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	K1 poloha	K2 velikost, tvar a sklon	K3 napojení na IS	K4 přístup na pozemek	K5 možné využití	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 054,00	1	1 054	1,00	1,30	0,95	0,95	1,60	1,00	1,88	561
2.	2 305,00	1	2 305	1,00	1,25	0,95	0,95	1,60	0,95	1,71	1 344
3.	985,00	1	985	0,95	1,30	1,05	0,95	1,60	1,05	2,07	476
4.	1 823,00	1	1 823	0,95	1,30	1,05	1,05	1,60	1,05	2,29	797
5.	2 599,00	1	2 599	1,00	1,28	1,05	1,05	1,60	1,05	2,37	1 096
6.	1 269,00	1	1 269	1,00	1,30	1,05	0,95	1,60	1,05	2,18	583
Celkem průměr Kč											810
Cena minimální Kč											476
Cena maximální Kč											1 344
Odhad porovnávací hodnoty											Kč/m2
											766
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku											
K2 Koeficient úpravy na velikost, tvar a sklon pozemku											
K3 Koeficient úpravy dle stavu a možnosti napojení na IS											
K4 Koeficient úpravy dle přístupu na pozemek											
K5 Koeficient úpravy na možné využití pozemku											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - uplatnění na trhu (existence stavby zapsané v KN)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
jednotková obvyklá cena pozemku p.č. 3329 (JZ část) v k.ú. Řečkovice										770,00 Kč	

Výpočet jednotkové ceny pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice (SV část) porovnáním											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m2	koeficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	K1 poloha	K2 velikost, tvar a sklon	K3 napojen í na IS	K4 přístup na pozemek	K5 možné využití	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 054,00	1	1 054	1,00	1,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,09	965
2.	2 305,00	1	2 305	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,95	0,99	2 322
3.	985,00	1	985	0,95	1,15	1,05	1,00	1,00	1,05	1,20	818
4.	1 823,00	1	1 823	0,95	1,15	1,05	1,05	1,00	1,05	1,26	1 441
5.	2 599,00	1	2 599	1,00	1,13	1,05	1,05	1,00	1,05	1,31	1 987
6.	1 269,00	1	1 269	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	1,05	1,27	1 001
Celkem průměr Kč											1 422
Cena minimální Kč											818
Cena maximální Kč											2 322
Odhad porovnávací hodnoty											Kč/m2
											1 347
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku											
K2 Koeficient úpravy na velikost, tvar a sklon pozemku											
K3 Koeficient úpravy dle stavu a možnosti napojení na IS											
K4 Koeficient úpravy dle přístupu na pozemek											
K5 Koeficient úpravy na možné využití pozemku											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - uplatnění na trhu (existence stavby zapsané v KN)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
jednotková obvyklá cena pozemku p.č. 3329 (SV část) v k.ú. Řečkovice										1 350,00 Kč	

2.5. Stanovení ceny obvyklé pozemků

Stanovení ceny obvyklé pozemků p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice			
pozemek	výměra m2	jednotková cena obvyklá m2 Kč/	cena obvyklá Kč
p.č. 3328 k.ú. Řečkovice	276	1 690,00 Kč	466 440,00 Kč
p.č. 3329 k.ú. Řečkovice - JZ část pozemku	280	770,00 Kč	215 600,00 Kč
p.č. 3329 k.ú. Řečkovice - SV část pozemku	482	1 350,00 Kč	650 700,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. ■■■ k.ú. Řečkovice ke dni 18.8.2025			1 332 740,00 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Možnost **reálného dělení pozemků** na základě výše spoluvlastnických podílů bylo zhodnoceno s ohledem na funkční samostatnost nově vzniklých pozemků, jejich přístup z veřejné komunikace a hodnotu nově vzniklých pozemků.

Ocenění **nemovité věci** bylo provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb., a to cenou obvyklou dle § 1a.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se obvyklá cena majetku a služby zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí a služeb v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

V daném případě byly pro stanovení ceny obvyklé nemovité věci – předmětných pozemků využity cenové údaje z realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě, které byly získány z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – SCD přes databázi VALUO.

F. ZÁVĚR POSUDKU

1. Reálné dělení nemovité věci

Dle Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 je úkolem znalce:

1) zjistit, zda jsou nemovitosti:

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, reálně dělitelné mezi spoluvlastníky. Jde tedy o to, zda při podélném či kolmém rozdělení pozemků byly obě nově vzniklé části byly samostatně užitelné a zda byl k nim zachován přístup z veřejné cesty. Rozdělením se nesmí podstatně snížit hodnota nemovitostí.

Podélné dělení pozemku je reálně možné – nově vzniklé pozemky jsou shodné výměry, stejné terénní konfigurace, jsou samostatně užitelné, ale v omezeném rozsahu (vzhledem jejich menší šířce), mají vlastní přístup z veřejné komunikace a jejich hodnota se na základě tohoto dělení snížila pouze částečně vzhledem k jejich omezenému uplatnění na realitním trhu - takto úzké pozemky jsou na volném realitním trhu velmi špatně prodejné, předpokládání zájemci o tyto pozemky by připadali v úvahu pouze přímí sousedé, kterým by úzká šířka pozemku nebyla na závadu.

V případě příčného dělení pozemků bude vzhledem k rozdílné konfiguraci terénu v příčném směru **každý z těchto nově vzniklých pozemků mít značně rozdílný sklon terénu, tím pádem rozdílnou využitelnost pozemku a také rozdílnou jednotkovou cenu pozemku**, pokud by se pozemky dělily v příčném směru, nemůže být jejich dělení provedeno dle jejich výměry, ale musí být provedeno dle jejich jednotkové ceny, která je v každé části pozemku jiná. V případě příčného dělení pozemků není právně zajištěn přístup z veřejné komunikace k SV části pozemku. **Příčné dělení pozemku je vzhledem k právně nezajištěnému přístupu k nově vzniklé SV části pozemku nerealizovatelné, případně realizovatelné s podmínkami.**

2. Obvyklá cena nemovité věci

Dle Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119 C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025 je úkolem znalce:

2) Určit obecnou cenu nemovitostí, a to:

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno,

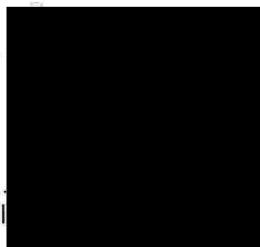
Stanovení ceny obvyklé pozemků p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice			
pozemek	výměra m ²	jednotková cena obvyklá Kč/ m ²	cena obvyklá Kč
p.č. 3328 k.ú. Řečkovice	276	1 690,00 Kč	466 440,00 Kč
p.č. 3329 k.ú. Řečkovice - JZ část pozemku	280	770,00 Kč	215 600,00 Kč
p.č. 3329 k.ú. Řečkovice - SV část pozemku	482	1 350,00 Kč	650 700,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. k.ú. Řečkovice ke dni 18.8.2025			1 332 740,00 Kč

**Obvyklá cena nemovitých věcí -
pozemků p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice,
zapsaných na LV č. k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město
stanovená ke dni 18.8.2025 činí:**

1.332 740,- Kč (slovy: jedenmilióntřístatřicetdvatisícesedmsetčtyřicet korun českých)

Vypočtená cena nemovitých věcí je cenou obvyklou podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění ke dni ocenění.

V Brně dne 22.8.2025



G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11. 2000 č.j. Spr 3315/99 a ze dne 2.4. 2003 č.j. Spr 721/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a oceňování podniků a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavební materiály.

Tento znalecký posudek je možné použít pro účely předvídané v ustanovení § 127 a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 039808/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu faktury č. 25/041.

K vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

V Brně dne 22.8.2025



H. PŘÍLOHY

1. Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 119/ C 160/2024-42 ze dne 22.4.2025
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDACTED] k.ú. Řečkovice
3. Kopie z katastrální mapy a z územního plánu st.m. Brna dle LV č. [REDACTED] k.ú. Řečkovice

Příloha č. 1:

JUST-Citlivé informace

119 C 160/2024-42

USNESENÍ

Městský soud v Brně rozhodl samosoudkyně JUDr. Zuzanou Skripovou ve věci

žalobce: a) Statutární město Brno, IČO: 44992785
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem [REDAKCE]
sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno

proti
žalované: [REDAKCE]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem

takto:

I. Soud ustanovuje [REDAKCE] se sídlem Brno, Klatovská 426/20, Ponava, 602 00
znalcem z oboru: ekonomika - ceny a odhady (36/1967 Sb.) nemovitostí oceňování podniků,
stavebnictví (36/1967 Sb.), stavby obytné (36/1967 Sb.), stavební materiál (36/1967 Sb.)

Znalce se ukládá, aby podala znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních do 40 dnů od
doručení spisu.

Úkolem znalce je:

1) zjistit, zda jsou nemovitosti:

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, reálně dělitelné mezi spoluvlastníky. Jde tedy o
to, zda při podélném či kolmém rozdělení pozemků byly obě nově vzniklé části byly samostatně
užívatelné a zda byl ním byl zachován přístup z veřejné cesty. Rozdělením se nesmí podstatně
snížit hodnota nemovitostí.

2) určit obecnou cenu nemovitostí, a to:

- pozemek p.č. 3328 zahrada, o výměře 276 m²
- pozemek p.č. 3329, zahrada, o výměře 762 m²

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soud
požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může
mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč. Opožděné podání znaleckého
posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 175 tr. zák.).

II. Soud podle § 127 odst.3 o.s.ř. ukládá účastníkům, aby znalci poskytli potřebnou součinnost.

Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 127 odst.3 o.s.ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000,- Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení ve výrocích I. a II. není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

Brno 22. dubna 2025

JUDr. Zuzana Skripová v. r.
samosoudkyně

Upozornění

I. Náklady, které vzniknou účastníkům řízení (jeho zástupci) v souvislosti se splněním povinností uložených mu tímto usnesením ve výroku II., zejména hotové výdaje a úšlý výdělek, patří do jeho nákladů řízení. O náhradě nákladů řízení rozhodne soud v rozhodnutí, kterým se u něj řízení končí.

II. Ten, komu byla uložena tímto usnesením ve výroku II. povinnost a není účastníkem řízení (jeho zástupcem), má právo na náhradu hotových výdajů a úšlého výdělku. Nárok musí uplatnit u soudu nejpozději do tří dnů ode dne, kdy splnil tuto povinnost nebo kdy mu bylo oznámeno, že splnění povinností není pro podání znaleckého posudku třeba, jinak zaniká.

Úšlý výdělek je třeba doložit potvrzením zaměstnavatele (jde-li o osobu v pracovním poměru nebo v poměru obdobném pracovnímu poměru) nebo posledním pravomocným platebním výměrem orgánu vykonávajícího správu daně, jenž předchází dni, za který je úšlý výdělek požadován (jde-li o osobu, která je výdělečně činná jinak než v pracovním poměru nebo v poměru obdobném pracovnímu poměru). Náhradu jízdného (přepravného) je třeba doložit předložením jízdenky z hromadného veřejného dopravního prostředku, popřípadě podle právních předpisů o cestovních náhradách, bylo-li k cestě použito vlastní motorové vozidlo a uložena povinnost byla splněna v jiném místě, než kde žadatel bydlí, pracuje nebo se dočasně zdržuje. Náhradu dalších nákladů je třeba doložit doklady o jejich vynaložení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Pišková Sobotková.

ZSKRI

Příloha č. 2:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2025 14:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 611646 Řečkovice List vlastnictví: [REDACTED]
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED]		1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3328	276	zahrada		zemědělský půdní fond
3329	762	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
 Povinnost k
 Parcela: 3328, Parcela: 3329

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČRN ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 1.

POLVZ:613/1994 Z-2600613/1994-702

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

- o Smlouva kupní ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 11:01:02. Zápis proveden dne 24.09.2020.

V-15633/2020-702

Pro: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
3328	24078	157
	24099	119
3329	24078	299
	24099	463

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 15.08.2025 14:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:

Vyhотовeno: 15.08.2025 15:04:04

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SOD

Vyhотовeno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2

Příloha č. 3:



Záznam o účinnosti Územní plán města Brna	
<i>Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu města Brna:</i> Zastupitelstvo města Brna	<i>Podpis oprávněné osoby a razítko:</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i> 31.01.2025	
<i>Pořizovatel:</i> Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i> Mgr. Viktor Poledník	
<i>Funkce oprávněné osoby:</i> vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB	

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

POŘIZOVATEL

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67, Brno



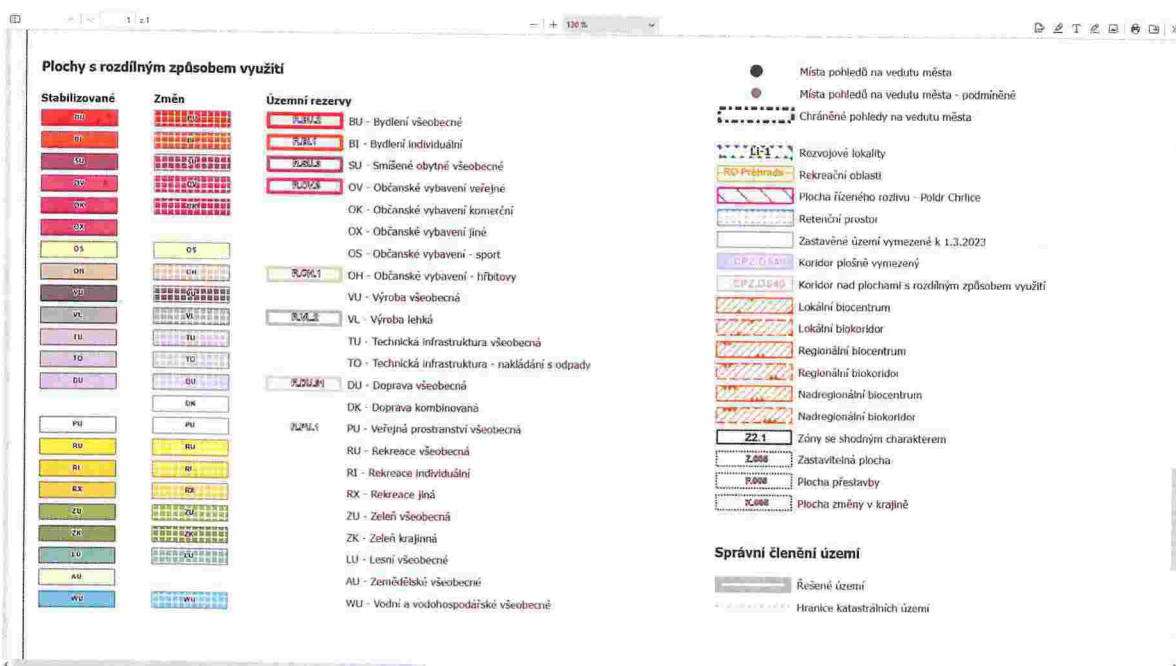
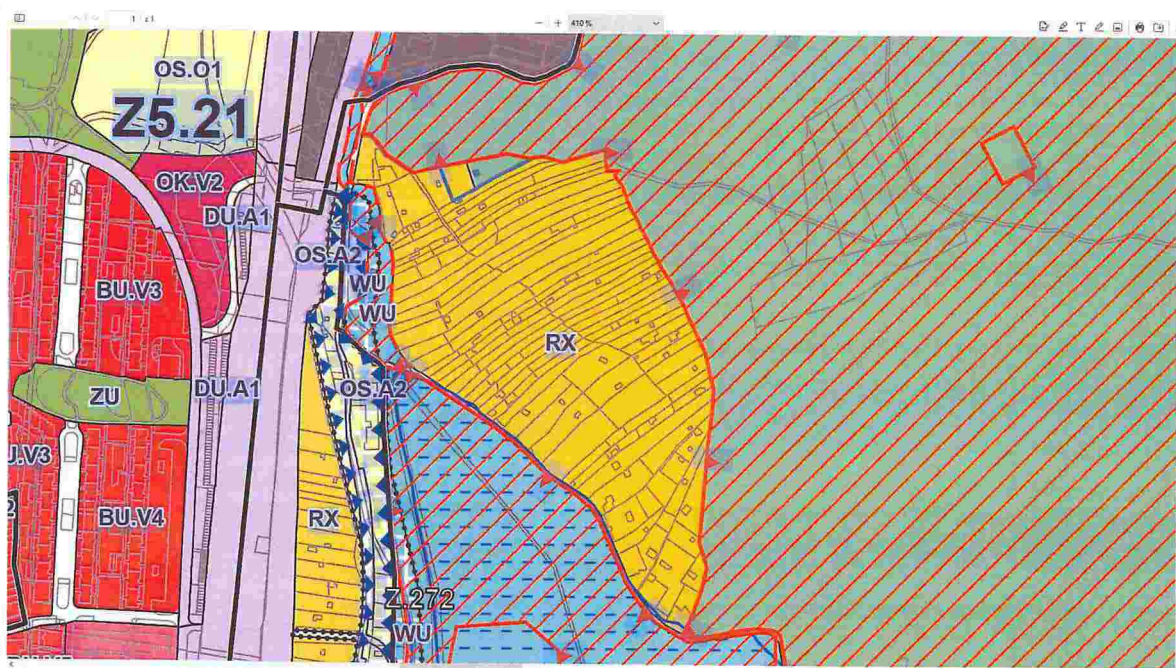
ZPRACOVATEL:

Kancelář architekta města Brna, p. o.
Zelný trh 331/13, 602 00, Brno

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ:
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ:
KRAJINA A ÚSES:
VODNÍ TOKY A PPO:
ZÁSOBOVÁNÍ VODOU:
ODKANALIZOVÁNÍ:
ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM:
ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM:
ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, SPOJE:
AUTORIZAČNÍ RAZÍTKA:

Ing. arch. Pavel Šemora
Ing. Martin Všecký, Ph.D.
RNDr. Jiří Kocián
Ing. Tomáš Havlíček
Ing. Václav Kaštan
Ing. Karolína Koutníková
Ing. Radim Menčík
Ing. Petr Štrýncl
Ing. Jiří Puttner



PLOCHY REKREACE JINÉ

Zahrádkaření je specifickým rozšířeným způsobem rekreace ve městě Brně. Plochy rekreace jiné (RX) jsou v územním plánu určené pro rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby objektů individuální rekreace na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu.

Většina ploch rekreace jiné (RX) zůstává stabilizovaná, nejčastěji jsou situované na okrajích souvisle zastavěných území. Nové plochy rekreace jiné (RX) jsou umístěny obvykle na pozemcích navazujících na stávající zahrádkářské lokality a zároveň z různých hledisek (přístupnosti, prostupnosti krajiny, vlivu na krajinný ráz atd.) vhodných pro zahrádkaření a tvoří určitou kompenzaci za stávající zahrádkářské lokality navrhované jako území změn pro jiné funkce.

6.3.2.19 REKREACE JINÁ – RX

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou pouze následující stavby:
 - zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m² (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m²); zahradní chaty nelze stavebně spojit proti smyslu stanovené prostorové regulace;
 - příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně;
 - stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Podmínkou pro umístění veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách rekreace jiné je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) je podmínkou alespoň zachování dosavadní prostupnosti.

- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace jiné je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

