

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 3.3.2026

## **75. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23 a části pozemku p. č. 2984, vše v k. ú. Černovice, formou veřejné elektronické dražby**

### **Anotace**

Společnost DUFONEV R.C., a.s. (IČO: 255 38 748, sídlo: Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno) požádala o odkoupení předmětných pozemků v k. ú. Černovice užívaných na základě nájemních smluv, které se nachází v areálu dlouhodobě provozovaném za účelem recyklace stavební suti a odpadů. Po předchozím projednávání návrhů týkajících se přímého prodeje pozemků této společnosti v orgánech města Brna Rada města Brna (R9/156 dne 3. 12. 2025) potvrdila záměr odsouhlasený Radou města Brna (R9/148 dne 15.10.2025) předmětné pozemky zpeněžit (prodat) formou veřejné elektronické dražby.

### **Návrh usnesení**

#### **Zastupitelstvo města Brna**

##### **1. schvaluje**

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- p. č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- p. č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- p. č. 2984/5 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

(vzniklé dle Geometrického plánu č. 2671-179/2025 z pozemku p. č. 2984)  
vše v k. ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)

za podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 74.496.770 Kč (vč. DPH)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota Kč 2.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

### **Stanoviska**

RMB - R9/162 dne 28. 1. 2026 - projednala a doporučila ZMB schválit prodej.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.2.2026 v 12:25

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

16.2.2026 v 14:32

**Obsah materiálu**

|                                                                                          |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Návrh usnesení                                                                           | 1 - 2   |
| Obsah materiálu                                                                          | 3 - 3   |
| Důvodová zpráva                                                                          | 4 - 18  |
| Příloha (A4_Prumyslova2_v6 GP.pdf)                                                       | 19 - 19 |
| Příloha (GP 2671_179_2025.pdf)                                                           | 20 - 21 |
| Příloha (majetkova mapa.pdf)                                                             | 22 - 22 |
| Příloha (letecký snímek.pdf)                                                             | 23 - 23 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Černovice - 2616_17 (1).pdf)                                    | 24 - 25 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Černovice - 2616_20 (1).pdf)                                    | 26 - 27 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Černovice - 2616_23.pdf)                                        | 28 - 29 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Černovice - 2984.pdf)                                           | 30 - 32 |
| Informační dokument (ZP 43790_2025 (1).pdf)                                              | 33 - 65 |
| Informační dokument (zadost ze dne 18.11.2025 o opetovne projednání primeho prodeje.pdf) | 66 - 67 |
| Informační dokument (ÚVP Brno-Tuřany - Site_plyn_el_situace.pdf)                         | 68 - 68 |
| Informační dokument (Příloha č. 1 PŘ - Mapa areálu.pdf)                                  | 69 - 69 |

## Důvodová zpráva

### Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci dispozice s **pozemky v k. ú. Černovice o celkové výměře 47267 m<sup>2</sup>**, které jsou nyní pronajaty společností **DUFONEV R.C., a.s.** (IČO: 25538748) a užívány jako **součást areálu na recyklaci stavební sutě a odpadu**.

Je navrhováno **zpeněžení (prodej) pozemků v k. ú. Černovice:**

- p. č. **2616/17** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **9333 m<sup>2</sup>**
- p. č. **2616/20** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **11156 m<sup>2</sup>**
- p. č. **2616/23** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **3787 m<sup>2</sup>**
- části p. č. **2984** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **22991 m<sup>2</sup>**

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno).

Za účelem rozdělení pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice byl vyhotoven společností PK Geo, s.r.o. **Geometrický plán č. 2671-179/2025** ze dne 3. 7. 2025. Dle GP vznikl rozdělením pozemku pozemek **p. č. 2984/5 o velikosti 22991 m<sup>2</sup>**, který bude po schválení návrhu v ZMB předmětem dražby.  
*/viz návrh usnesení/*

**Pro realizaci dražby jsou navrhovány tyto podmínky, zejména:**

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **74.496.770 Kč (vč. DPH)**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů ode dne udělení příklepu**
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **2.000.000 Kč**
- **minimální příhoz 50.000 Kč**

V dražební vyhlášce bude dále uvedeno mimo jiné:

- způsob licitace - anglický
  - za účelem uzavření kupní smlouvy
  - způsob úhrady ceny
  - označení a popis předmětu dražby
- /informace k dražbě viz níže Pozn. 1/*

**RMB (R9/162. dne 28. 1. 2026)** doporučila ZMB **schválit zpeněžení (prodej)** předmětných pozemků v k. ú. Černovice.

**Návrh souhlasu se záměrem zpeněžení (prodeje)** předmětných pozemků a části pozemku formou veřejné elektronické dražby byl předložen **RMB (R9/148 dne 15. 10. 2025)** jako variantní materiál takto:

- varianta A – návrh souhlasit se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků formou veřejné el. dražby,
- varianta B – návrh přímého prodeje společností DUFONEV R.C., a.s.

**RMB vydala usnesení, ve kterém souhlasila s variantou A (dražba).**

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 20. 10. 2025 do 5. 11. 2025.

Na základě této skutečnosti **společnost DUFONEV R.C., a.s. podala na MO MMB žádost ze dne 18.11. 2025**, ve které společnost jako žadatel o dispozici s majetkem města požádala o opětovné projednání „přímého prodeje“ pozemků v k. ú. Černovice.

*(vč. pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice – viz předkládaný souběžný materiál)*

Poté byl **RMB (R9/156 dne 3. 12. 2025)** předložen opětovně materiál týkající se dispozice s těmito pozemky v k. ú. Černovice **obsahující návrh trvat na usnesení R9/148. schůze RMB konané dne 15. 10. 2025**, dle kterého RMB souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby.

**RMB vydala usnesení, dle kterého trvá na usnesení RMB č. R9/148 konané dne 15. 10. 2025.**

Následně v souvislosti s podanou žádostí o přímý prodej pozemků v k. ú. Černovice přímo společností DUFONEV R.C., a.s., která vedle těchto požadovaných pozemků SMB (předmětem předkládaného materiálu) vlastní ostatní pozemky v areálu, byly Radě města Brna opakovaně předkládány návrhy na souhlas se záměrem prodeje předmětných pozemků SMB této společnosti.

*/podrobně projednávání viz níže/*

Se zveřejněním záměru zpeněžení (prodeje) pozemků, vč. části pozemku, na úřední desce MMB byla zároveň zveřejněna informace o povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění.

**Dle této povinnosti byla od 30. 5. 2025 do 30. 7. 2025 uvedena v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM informace o chystaném záměru zřízení předmětných pozemků a části pozemku v k. ú. Černovice.**

Zpeněžení (prodeji) uvedených pozemků a části pozemku nebrání skutečnost, že Organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. **neprojevily zájem o předmětné pozemky a část pozemku.**

/viz níže Pozn. 2/

Po schválení návrhu zpeněžení předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby v ZMB bude následně s **Realitní společností města Brna a.s.** uzavřena dílčí smlouva k Rámcové smlouvě o provádění dražeb za účelem pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s veřejnou elektronickou dražbou.

Pozn. 1:

Zpeněžení (prodej) majetku SMB formou veřejné elektronické dražby je prováděn ve smyslu zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. K provádění dražeb byla s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena **Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177** ze dne 10. 12. 2024 (schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024) ve znění **Dodatku č. 1** s přílohou vzoru Smlouvy o provedení veřejné dražby (schváleno RMB - R9/134 dne 11. 6. 2025).

Dne 13. 8. 2025 RMB (R9/139 dne 13.8.2025) svěřila v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **Majetkovému odboru MMB pravomoc rozhodovat o uzavírání smluv o provedení veřejné dražby**, jejíž rámcové znění tvoří přílohu č. 1 uzavřené Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 6324226177 ve znění dodatků, a zároveň pověřila vedoucí MO MMB podpisem dílčích smluv o provedení veřejné dražby. Za účelem těchto změn RMB zároveň schválila Dodatek č. 2 k této rámcové smlouvě a pověřila vedoucí MO MMB jeho podpisem. **Dodatek č. 2 byl uzavřen dne 27. 8. 2025.**

Odměna dražebníka byla stanovena 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci veřejných dražeb prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách jsou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle dražebního zákona.

Pozn. 2:

Od 1. 3. 2025 nabyla účinnosti novela zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále též „zákon o obcích“), dle které je na majetek obcí, které se tato rozhodne prodat či darovat, uplatňován postup dle § 39a až 39c zákona o obcích. U majetku dotčeného postupem dle § 39a až 39c zákona o obcích má stát jednat prostřednictvím konkrétní organizační složky státu nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. (ŘSD) nárok na převod takového majetku do svého vlastnictví, a to buď bezúplatně nebo úplatně. Informační povinnost a projevení zájmu o takovýto majetek probíhá prostřednictvím stránek ÚZSVM. **Pokud oprávněná organizační složka státu nebo ŘSD neprojeví v zákonné lhůtě dvou měsíců o převod zájem nebo sdělí, že o převod nemá zájem, pak právo státu na převod vlastnického práva zaniká a obec může převést předmětný majetek na třetí osoby v souladu se zákonem o obcích.**

Na základě této skutečnosti je nově dle postupu MO MMB součástí usnesení RMB o záměru zpeněžení (prodeje) předmětných nemovitých věcí také upozornění o tom, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

## **A/ Stručné shrnutí dosavadního průběhu projednání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s.**

Společnost **DUFONEV R.C., a.s.** (IČO: 255 38 748) jako žadatel podal **dvě žádosti** o prodej pozemků – byly vždy předkládány samostatné materiály, a to pro:

- 1) pozemky v k. ú. Černovice - viz *tento materiál*,
- 2) pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice – *uvedeno níže pro informaci (bude předloženo souběžně).*

### **1. Pozemky v k. ú. Černovice 47.267 m<sup>2</sup> - všechny v nájmu žadatele.**

KM RMB - R9/KM/49. zasedání, 24. 4. 2025

Byl předložen návrh souhlasit s adresným záměrem prodeje, komise doporučila prodej formou veřejné elektronické dražby.

RMB - R9/131, 21. 5. 2025

Materiál byl předložen ve variantách jako adresný záměr prodeje nebo záměr zpeněžení formou veřejné elektronické dražby. RMB souhlasila s adresným záměrem prodeje.

Po zveřejnění na stránkách ÚZSVM společnost předložila GP na část pozemku a z úrovně MO MMB bylo vedeno jednání o obsahu smlouvy s tím, že pro prodej pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice bude obsah smlouvy obdobný.

Společnost byla upozorněna, že o prodeji a podmínkách prodeje nemovitých věcí rozhoduje s konečnou platností ZMB – *dále viz níže Pozn. k předmluvní odpovědnosti*.

V dalším materiálu byl předložen návrh prodeje – doporučení schválit prodej žadateli za kupní cenu dle znaleckého posudku ve výši **69.498.770 Kč**.

KM RMB - R9/KM/55. zasedání, 21. 8. 2025

Usnesení nebylo přijato. Všichni přítomní členové komise se zdrželi hlasování.

RMB - R9/142, 3. 9. 2025

**Po úpravě usnesení RMB souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje)** formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou 69.496.770 Kč.

RMB - R9/146, 1. 10. 2025

Jednání se uskutečnilo na základě nabídky společnosti DUFONEV R.C., a.s. navýšit kupní cenu o 5.000.000 Kč.

RMB souhlasila s adresným záměrem prodeje a doporučila ZMB schválit prodej společnosti DUFONEV R.C., a.s. za kupní cenu v celkové výši 74.498.770 Kč (tj. navýšení o 5 mil. Kč).

RMB - R9/148, 15. 10. 2025

RMB **souhlasila se záměrem** zpeněžení formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou 74.496.770 Kč.

RMB - R9/156, 3. 12. 2025

RMB **trvá na usnesení RMB č. R9/148**, 15. 10. 2025.

### **2. Pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice 2.170 m<sup>2</sup> - dva pozemky v nájmu žadatele, požadovaná část pozemku v nájmu Recovera Využití zdrojů a.s. (IČO: 256 38 955).**

GP byl již součástí žádosti, návrh ceny v celkové výši byl stanovený MO MMB a činil **3.908.000 Kč**.

Na zasedání KM RMB a na schůzi RMB byl materiál předložen ve variantách zpeněžení pozemků formou veřejné elektronické dražby, nebo přímý prodej žadateli.

KM RMB - R9/KM/57. zasedání, 18. 9. 2025

Komise souhlasila se zpeněžením pozemků formou veřejné el. dražby.

RMB - R9/146, 1. 10. 2025

RMB souhlasila se záměrem prodeje, doporučila schválit prodej pozemků společnosti DUFONEV R.C., a.s. za kupní cenu v celkové výši **3.908.000 Kč**.

RMB - R9/148, 15. 10. 2025

RMB souhlasila se záměrem **zpeněžení (prodejem)** formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou **3.906.000 Kč**.

RMB - R9/156, 3. 12. 2025

RMB **trvá na usnesení RMB č. R9/148**, 15. 10. 2025.

Pozn. k jednání o obsahu kupní smlouvy z úrovně MO MMB:

K doručenému konceptu kupní smlouvy společnost DUFONEV R.C., a.s. navrhla, aby splatnost kupní ceny byla stanovena na 3 měsíce ode dne doručení návrhu kupní smlouvy.

Společnost tento požadavek odůvodnila následovně:

„Prodloužení lhůty k platbě je potřeba z hlediska obstarání finančních prostředků. Jedná se o částku téměř 70.000.000 Kč, která má být skládána mimo úschovu, což značně komplikuje možnosti bankovního financování. Proto je třeba hledat alternativy (včetně vkladu do kapitálu společnosti a obstarání peněz společně), což vyžaduje větší časovou náročnost.“

MO MMB předložil k dalšímu projednání návrh prodeje pozemků a části pozemku označené GP č. 2671-179/2025 jako p. č. 2984/5, vše k. ú. Černovice, společnosti DUFONEV R.C., a.s. za dohodnutou cenu v celkové výši 69.498.770 Kč.

Při zaslání konceptu kupní smlouvy byla společnost upozorněna, že o prodeji nemovitých věcí a o podmínkách prodeje rozhoduje s konečnou platností ZMB.

/Viz níže stanovisko k předšmluvní odpovědnosti/

## **B/ Informace k pozemkům v k. ú. Černovice**

### **Vlastnictví:**

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků

- p.č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- p.č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- p.č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- p.č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 33203 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Černovice

Pozemky jsou ve správě OSM MMB a jsou pronajaté žadateli.

Oddělení odpadového hospodářství a hydrogeologie Odboru životního prostředí dodalo **schéma vedení podzemního plynovodu**, který dle sdělení Ústavu využití plynu slouží **k čerpání skládkového plynu**. Dotčenými pozemky jsou p. č. 2818/17 a p. č. 2984, oba k. ú. Černovice. Potrubí vede z areálu na zpracování bioplynu situovaném na pozemku p. č. 228/1, k. ú. Brněnské Ivanovice.

/viz schéma v informativních materiálech/

V těsné blízkosti p. č. 2818/17 v k. ú. Černovice se nachází Mísící centrum jako stavba stojící na pozemku společnosti DUFONEV R.C., a.s. umístěná na základě územního souhlasu ze dne 20. 5. 2021 vydaného Úřadem městské části města Brna, Brno-Černovice. Nyní probíhá dle sdělení společnosti řízení o rozšíření jeho kapacity a plochy, vč. jeho technické vybavenosti, jako trvalý stavební záměr. Společnost též sdělila, že jsou na pozemku dočasně umístěny dvě mobilní buňky pro obsluhu míchacího centra. Využití ploch je v souladu s Dodatkem č. 1 Nájemní smlouvy č. 62930500201 ze dne 4. 7. 2003, a to v souvislosti s technickým využíváním areálu.

### **Popis:**

Požadované pozemky se nachází v prostoru bývalé skládky komunálního odpadu, která je technicky překryta a povrchově stabilizována. V současné době jsou tyto pozemky a navazující pozemky ve vlastnictví žadatele užívány pro nakládání se stavebními demoličními odpady, které jsou zpracovány na stavební recykláty a dále využívány ve stavebnictví.

Pozemky nejsou dotčeny žádnými technickými sítěmi.

Požadované pozemky/část pozemku nejsou přístupné z veřejné komunikace. Účelová komunikace evidovaná na pozemku p. č. 228/18 je ukončena před hranicí s pozemkem p. č. 228/2, oba v k. ú. Brněnské Ivanovice. Pozemky, vč. části pozemku, jsou situovány v areálu společnosti po hranici k. ú. Brněnské Ivanovice a navazují na požadované pozemky (viz souběžný materiál). Jedná se o pozemky nepravidelného tvaru v rovinném území převážně vklíněné mezi pozemky ve vlastnictví žadatele. Předmětné pozemky tvoří ucelenou větší plochu. Pozemky navazují na další pozemky SMB mimo areál. Na pozemcích se nachází menší nezapsané stavby a haldy recyklovaného materiálu, vč. průjezdných komunikací pro obsluhu.

### **Územní plán města Brna:**

Dle ÚPmB jsou **pozemky p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23**, vše k. ú. Černovice, situovány v zastavitelné ploše TO-technická infrastruktura-nakládání s odpady, struktura zástavby stavebně omezená, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

**Pozemek p. č. 2984** v k. ú. Černovice se dle ÚPmB nachází v převážné výměře rovněž v ploše zastavitelné TO, v menším rozsahu v ploše zastavitelné VU-výroba všeobecná, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, a v ploše zastavitelné PU-veřejná prostranství všeobecná.

### **Předmět majetkové dispozice:**

Předmětem žádosti jsou celé pozemky p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23 a část pozemku p. č. 2984 (cca 22991 m<sup>2</sup>), která se nachází dle ÚPmB v ploše TO-technická infrastruktura, nakládání s odpady. Vše k. ú. Černovice.

### **Nájemní smlouvy:**

Společnost DUFONEV R.C., a.s. užívá požadované pozemky na základě 3 nájemních smluv takto:

- Pozemky p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23, vše v k. ú. Černovice, jsou **pronajaty Nájemní smlouvou č. 629305002** ze dne 22. 10. 1993, ve znění **Dodatku č. 1** ze dne 4. 7. 2003 a **Dodatku č. 2** ze dne 13. 12. 2005. Pozemky jsou pronajaty na dobu neurčitou za nájemné **2 Kč/m<sup>2</sup>/rok**, výpovědní doba činí 6 měsíců.

Účelem pronájmu je výstavba recyklačního zařízení na zpracování stavební sutě.

*V případě, že se stane vlastníkem požadovaných pozemků společnost DUFONEV R.C., a.s. jako nájemce, zanikne nájemní smlouva ke dni podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.*

- Část pozemku p. č. 2984 o výměře **22425 m<sup>2</sup>** v k. ú. Černovice je pronajata **Nájemní smlouvou č. 62032032** ze dne 25. 6. 2003 ve znění **Dodatku č. 1** ze dne 13. 12. 2005. Předmět pronájmu má nepravidelný tvar, neboť smlouva byla uzavřena v souladu se stavem evidence pozemků v době uzavření smlouvy tak, že předmětem pronájmu je pozemek vedený ve zjednodušené evidenci – grafický příděl (GP) č. 5008. NS je uzavřena na dobu neurčitou, nájemné činí **2 Kč/m<sup>2</sup>/rok**, výpovědní doba byla dohodnuta na 6 měsíců.

Účelem pronájmu je vybudování centra využití odpadů.

*V případě, že se stane vlastníkem požadovaných pozemků společnost DUFONEV R.C., a.s. jako nájemce, zanikne nájemní smlouva ke dni podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.*

- Část pozemku p. č. 2984 o výměře **2 580 m<sup>2</sup>** v k. ú. Černovice je pronajata **Nájemní smlouvou č. 6319035013** ze dne 10. 1. 2020 za účelem vybudování neveřejné účelové komunikace jako stavby dočasné, která bude součástí recyklační deponie nájemce a bude sloužit jako druhý technický příjezd na ni.

*(Pozn. MO MMB tento příjezd je ze strany ulice Průmyslová, další příjezd na deponii je ze strany ulice Vinohradská.)*

Smlouva byla uzavřena na dobu 5 let, výpovědní doba činí 3 měsíce s tím, že výpověď může podat jen pronajímatel z důvodu neplnění závazků nájemce a dále z důvodu, že pronajímatel předmět pronájmu nebo jeho část potřebuje k využití v souladu s platným ÚPmB. Nájemné činí 31 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Sjednaná doba 5 let po jejím ročním prodloužení od 1. 1. 2025 ve smyslu § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, uplynula dne 10. 1. 2026.

Ve smyslu § 2230 občanského zákoníku platí dál fikce, že smlouva byla znovu uzavřena za původně ujednaných podmínek, a to na dobu 1 roku, tj. do 10. 1. 2027.

*V případě, že se stane vlastníkem požadovaných pozemků společnost DUFONEV R.C., a.s. jako nájemce, zanikne nájemní smlouva ke dni podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.*

Nájemné z výše uvedených smluv je řádně hrazeno.

*Pozn.:*

Společnost **DUFONEV R.C., a.s.** souběžně požádala o prodej pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice, které na základě nájemní smlouvy společně se svými pozemky v lokalitě užívá k recyklaci stavební sutě a odpadů. Jedná se o pozemky a část pozemku situovaných v ploše TO-technická infrastruktura-nakládání s odpady o celkové výměře 2170 m<sup>2</sup>.

### **Zájemce o dispozici:**

O prodej pozemků p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23 a části pozemku p. č. 2984, vše k. ú. Černovice, která se nachází dle ÚPmB v ploše TO-technická infrastruktura, nakládání s odpady, požádala společnost DUFONEV R.C., a.s., která pozemky užívá na základě nájemních smluv. (Přehled smluv viz výše.) Celková výměra předmětu prodeje činí **47267 m<sup>2</sup>**.

Žadatel je vlastníkem navazujících pozemků p. č. 228/22 a p. č. 228/2, oba k. ú. Brněnské Ivanovice, a pozemků p. č. 2616/16, p. č. 2616/19, p. č. 2616/3, p. č. 2767/2, p. č. 2611/2, p. č. 2616/12 a p. č. 2980, vše k. ú. Černovice. Všechny pozemky jsou využívány v rámci jejich podnikatelské činnosti a nachází se v areálu společnosti.

Odkoupením (vydražením) požadovaných pozemků by došlo ke sjednocení jeho vlastnictví v prostoru areálu. Vyznačení pozemků ve vlastnictví žadatele je v příloze materiálu.  
*Společnost v návrhu na dispozici uvádí, že „smyslem odkoupení je scelení ploch využívaných pro recyklační deponii pod jednoho vlastníka a provozovatele. Účelem využití pozemků bude dále nakládání s odpady kategorie ostatní stavební demoliční odpad ve stávajícím režimu provozu recyklační deponie materiálovým využíváním, tedy nikoliv trvalým ukládáním ani skladováním“.*

#### **Geometrický plán:**

Dne 10. 7. 2025 předložil žadatel oddělovací **Geometrický plán č. 2671-179/2025** na část pozemku p.č. 2984 k.ú. Černovice, kterým byla oddělena část uvedeného pozemku, situovaná dle ÚPmB v ploše TO, a byla označena jako pozemek **p. č. 2984/5 o výměře 22 991 m<sup>2</sup>**.

Přípisem ze dne 12. 11. 2025 souhlasil jednatel společnosti s tím, aby oba geometrické plány zadané společností DUFONEV R.C., na pozemky v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice, **byly městem použity pro „jakékoliv účely“**.

*V případě prodeje pozemků formou veřejné elektronické dražby tedy město nemusí zajišťovat nové geometrické plány.*

#### **Žádost společnosti CTP II, spol. s r.o. o prodej části pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice:**

MO MMB eviduje žádost společnosti CTP II, spol. s r.o. o prodej mj. části pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice, a to části tohoto pozemku, která je dle ÚPmB situována v ploše zastavitelné VU-výroba všeobecná.

Jedná se tedy o jinou část předmětného pozemku, než o kterou požádala společnost DUFONEV R.C., a.s.

V případě realizace prodeje přejdou na společnost CTP II, spol. s r.o. zčásti nájemní smlouvy uzavřené na pozemek p. č. 2984 k.ú. Černovice, které může poté společnost ukončit z pozice pronajímatele.

#### **Ocenění předmětu dražby– viz příloha:**

Návrh ceny je stanoven jako cena obvyklá na základě **Znaleckého posudku č. 043790/2025 o obvyklé ceně pozemků p. č. 2616/17, 2616/20, 2616/23 a části pozemku p. č. 2984 o výměře 22 991 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Černovice /dále též ZP/**. Uvedený ZP byl vyhotoven dne 6. 6. 2025 Ing. Tomášem Janasem. Zadavatelem ZP je statutární město Brno.

Pozemky byly oceněny následovně:

| <b>Jednotková cena</b> |                                  | <b>1.472 Kč/m<sup>2</sup></b>       |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| pozemek p.č. 2616/17   | při výměře 9 333 m <sup>2</sup>  | <b>13.700.000 Kč</b> (zaokrouhleno) |
| pozemek p.č. 2616/20   | při výměře 11 156 m <sup>2</sup> | <b>16.400.000 Kč</b> (zaokrouhleno) |
| pozemek p.č. 2616/23   | při výměře 3 787 m <sup>2</sup>  | <b>5.600.000 Kč</b> (zaokrouhleno)  |
| část pozemku p.č. 2984 | při výměře 22 991 m <sup>2</sup> | <b>33.796.770 Kč</b>                |
|                        |                                  | <hr/>                               |
|                        |                                  | <b><u>69.496.770 Kč</u></b>         |

Cena určená znaleckým posudkem byla pro účel dražby **navýšena o 5.000.000 Kč**.

*Tato částka byla navržena v rámci projednávání přímého prodeje společností DUFONEV R.C., a.s. jako potvrzení zájmu o přímý prodej.*

*Uvedená cena obvyklá je cenou konečnou včetně DPH.*

**Převod pozemků v daném případě podléhá platbě DPH.**

**Cena obvyklá v celkové výši 74.496.770, vč. DPH, byla schválena RMB (R9/148 a R9/156) a bude pro veřejnou elektronickou dražbu stanovena jako vyvolávací cena.**

Jednotková cena činí **cca 1.576 Kč/m<sup>2</sup>**.

*Pozn.:*

*Navazující pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice, které jsou předmětem jiné majetkoprávní dispozice, rovněž realizované se společností DUFONEV R.C., a.s., byly oceněny dle cenového návrhu ke dni 12.6.2025. Jedná se o pozemky nacházející se ve zcela totožné lokalitě a se stejným způsobem využití dle platného územního plánu.*

*Jednotková kupní cena činí 1.800 Kč/m<sup>2</sup>.*

*Oceněné pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice mají výrazně menší výměru (2170 m<sup>2</sup>), ale mají totožný charakter z hlediska polohy a využití dle ÚP.*

## **Závěr:**

Je navrhováno, aby Zastupitelstvo města Brna schválilo zpeněžení (prodej) v návrhu usnesení uvedených pozemků v k. ú. Černovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona o veřejných dražbách s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku ve výši 74.496.770 Kč, tj. cca 1.576 Kč/m<sup>2</sup>.

*(Cena obvyklá stanovena znaleckým posudkem byla navýšena o 5 mil. Kč)*

**Předmětem navrhované dražby jsou pozemky v k. ú. Černovice:**

- p. č. **2616/17** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **9333 m<sup>2</sup>**
- p. č. **2616/20** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **11156 m<sup>2</sup>**
- p. č. **2616/23** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **3787 m<sup>2</sup>**
- p. č. **2984/5** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **22991 m<sup>2</sup>**

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno).

Za účelem rozdělení pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice byl vyhotoven společností PK Geo, s.r.o. **Geometrický plán č. 2671-179/2025** ze dne 3. 7. 2025. Dle GP vznikl rozdělením pozemku pozemek p. č. 2984/5 o velikosti 22991 m<sup>2</sup>, který bude po schválení návrhu v ZMB předmětem dražby.

**Pro realizaci dražby jsou navrhovány tyto podmínky, zejména:**

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **74.496.770 Kč (vč. DPH)**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů ode dne udělení příklepu**
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **2.000.000 Kč**
- **minimální příhoz 50.000 Kč**

Schválení dispozice s majetkem SMB nebrání ani povinnost vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, neboť na základě informace uvedené v období **od 30. 5. 2025 do 30. 7. 2025** v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM jako informace o chystaném záměru zcizení předmětných pozemků a části pozemku v k. ú. Černovice **neprojevily** organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. **o předmětné pozemky a část pozemku zájem.**

Následně bude s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena dílčí smlouva pod názvem Smlouva o provedení veřejné dražby, a to za účelem sjednání podmínek pro realizaci veřejné elektronické dražby.

Dle zákona o dražbách se kupní smlouva uzavírá příklepem licitátora. Podkladem pro zápis do KN je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem obsahující prohlášení, že byla uhrazena cena dosažená vydražením (vč. splnění případných podmínek).

## **C/ Dosavadní průběh projednání:**

S ohledem na záměr navrhovatele sjednotit odkoupením předmětných pozemků své vlastnictví v lokalitě, předložil MO MMB k odsouhlasení záměr prodeje pozemků p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23 a části pozemku p. č. 2984, vše k. ú. Černovice, společnosti DUFONEV R.C., a.s.

**KM RMB na R9/KM/49. zasedání konaném dne 24. 4. 2025** hlasovala pod bodem č. 49/17 o *protinávru předsedy Komise majetkové Mgr. Josefa Haluzy, aby pozemky v k.ú. Černovice byly zařazeny do veřejné elektronické dražby:*

**Rada města Brna**

souhlasí se záměrem zpeněžení (prodej):

- pozemku p.č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
  - pozemku p.č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
  - pozemku p.č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
  - části pozemku p.č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za vyvolávací cenu stanovenou za cenu v místě a čase obvyklou s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Hlasování: 11 – pro, 0- proti, 0 – se zdržel. Usnesení bylo přijato.

|                   |                   |                      |                   |            |                         |                     |                    |                   |                  |                       |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Mgr. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejl | Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivičková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Slapal |
| pro               | pro               | pro                  | pro               | omluven    | pro                     | pro                 | pro                | pro               | omluven          | pro                   | pro               |

S ohledem na usnesení KM RMB byl zpracován **doplněk k materiálu**, předloženému na schůzi RMB tak, že návrh usnesení byl předložen ve variantách:

Var. A. Záměr prodeje pozemků v k. ú. Černovice společnosti DUFONEV R.C., a.s.

Var. B. Záměr prodeje pozemků v k. ú. Černovice formou veřejné elektronické dražby

**RMB na R9/131. schůzi konané dne 21. 5. 2025**, pod bodem č. 69

Hlasovala bez rozpravy o variantě A) včetně předloženého doplnku:

Rada města Brna souhlasila se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

vše v k.ú. Černovice

společnosti DUFONEV R.C., a.s., IČO: 25538748, se sídlem Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

|               |            |                     |              |                 |           |                    |              |                 |                  |             |
|---------------|------------|---------------------|--------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Černý | RNDr. Chvátal Ph.D. | JUDr. Kerndl | Ing. Podivínská | Bc. Aberl | Ing. arch. Bořecký | Petr Bořecký | Ing. Kratochvíl | JUDr. Matonohová | JUDr. Oliva |
| ----          | pro        | ----                | ----         | pro             | pro       | pro                | pro          | pro             | pro              | pro         |

Záměr prodeje pozemků v k. ú. Černovice byl zveřejněn na úřední desce MMB od 23. 5. 2025 po dobu 15 dní bez připomínek.

Nabídka prodeje předmětných pozemků byla zveřejněna na stránkách ÚZSVM od **30. 5. 2025 do 30.7.2025**. U nabídky nebylo evidováno projevení zájmu.

*Následně probíhalo jednání o obsahu kupní smlouvy /viz výše/.*

**KM RMB na R9/KM/55. zasedání konaném dne 21. 8. 2025** hlasovala pod bodem č. 55/52 o předloženém návrhu usnesení:

**Rada města Brna**

**doporučuje** Zastupitelstvu města Brna  
schválit prodej

- pozemku p.č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>, oddělené geometrickým plánem č. 2671-179/2025 jako pozemek p.č. 2984/5

vše v k.ú. Černovice společnosti DUFONEV R.C., a.s., IČO: 25538748, se sídlem Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno, za dohodnutou cenu v celkové výši 69.498.770 Kč (tj. kupní cena včetně DPH ve výši 69.496.770 Kč + správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy

Hlasování: 0 – pro, 0 – proti, 8 – se zdržel. **Usnesení nebylo přijato.**

|                   |                   |                   |                      |                   |            |                         |                     |                    |                   |                  |                       |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Ludmila Oulehlová | Ing. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejl | Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivičková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Šlapal |
| zdržel se         | omluvena          | zdržel se         | omluven              | zdržel se         | zdržel se  | zdržel se               | omluvena            | zdržel se          | zdržel se         | omluven          | omluven               | zdržel se         |

**RMB na R9/142. schůzi konané dne 3. 9. 2025**, pod bodem č.30 hlasovala po kratší rozpravě a úpravě usnesení.

Rada města Brna **souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků:**

- p.č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- p.č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- p.č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části p. č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 69.496.770 Kč (včetně DPH).

Pro návrh usnesení hlasovalo 9 členů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

|               |            |                     |              |                 |           |                    |              |                 |                  |             |
|---------------|------------|---------------------|--------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Černý | RNDr. Chvátal Ph.D. | JUDr. Kerndl | Ing. Podivinská | Bc. Aberl | Ing. arch. Bořecký | Petr Bořecký | Ing. Kratochvíl | JUDr. Matonohová | JUDr. Oliva |
| pro           | pro        | nepř.               | pro          | pro             | pro       | pro                | pro          | ----            | pro              | pro         |

Záměr prodeje pozemků/části pozemku v k.ú. Černovice formou veřejné dražby byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 10. 9. 2025 po dobu 15 dní bez připomínek.

**Přípisem ze dne 30. 9. 2025 nabídla společnost DUFONEV R.C., a.s. navýšení kupní ceny o částku 5.000.000 Kč.**

Vzhledem k výše uvedenému byl na schůzi RMB předložen k opětovnému projednání záměr a návrh prodeje předmětných pozemků společnosti DUFONEV R.C., a.s.

Z časových důvodů nebyl materiál předložen na zasedání KM RMB.

**RMB materiál projednala na R9/146. schůzi konané dne 1. 10. 2025**, pod bodem č. 107.

Projednávání bodu se zúčastnili za společnost DUFONEV R.C., a.s. předseda představenstva Jan Odehnal, člen představenstva JUDr. Igor Brukner, Eva Kazdová. Bylo hlasováno po delší rozpravě o doplněném usnesení.

## Rada města Brna

### 1. souhlasila

se záměrem prodeje

- pozemku p. č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části pozemku p. č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Černovice

společnosti DUFONEV R.C., a.s., IČO: 25538748, se sídlem Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno

### 2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit prodej

- pozemku p. č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části pozemku p. č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>, oddělené geometrickým plánem č. 2671-179/2025 jako pozemek p. č. 2984/5

vše v k. ú. Černovice společnosti DUFONEV R.C., a.s., IČO: 25538748, se sídlem Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno, za dohodnutou cenu v celkové výši 74.498.770 Kč (tj. kupní cena včetně DPH ve výši 74.496.770 Kč + správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 8 členy.

|                  |               |                           |                 |                    |              |                       |         |                    |                     |                |
|------------------|---------------|---------------------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------------|---------|--------------------|---------------------|----------------|
| JUDr.<br>Vaňková | Mgr.<br>Černý | RNDr.<br>Chvátal<br>Ph.D. | JUDr.<br>Kerndl | Ing.<br>Podivínská | Bc.<br>Aberl | Ing. arch.<br>Bořecký | Bořecký | Ing.<br>Kratochvíl | JUDr.<br>Matonohová | JUDr.<br>Oliva |
| pro              | pro           | pro                       | nepřítomen      | pro                | pro          | pro                   | pro     | nepřítomen         | ---                 | pro            |

Záměr prodeje předmětných pozemků v k.ú. Černovice společnosti DUFONEV R.C., a.s. byl zveřejněn na úřední desce MMB od 7.10.2025.

*Na základě pokynu JUDr. Jiřího Olivy byl materiál předložen k opětovnému projednání na schůzi RMB ve variantách:*

*Var. A. - návrh souhlasit se záměrem prodeje pozemků formou veřejné elektronické dražby*

*Var. B. - doporučení schválit prodej pozemků společnosti DUFONEV R.C., a.s.*

Z časových důvodů nebyl materiál předložen na zasedání KM RMB.

**RMB na R9/148. schůzi konané dne 15. 10. 2025, pod bodem č. 104**

**souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků:**

- p.č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- p.č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- p.č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části p. č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

vše v k.ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 74.496.770 Kč (včetně DPH).

Schváleno jednomyslně 10 členy.

|                  |               |                           |                 |                   |              |                       |              |                    |                     |                |
|------------------|---------------|---------------------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------------|---------------------|----------------|
| JUDr.<br>Vaňková | Mgr.<br>Černý | RNDr.<br>Chvátal<br>Ph.D. | JUDr.<br>Kerndl | Ing.<br>Podvinská | Bc.<br>Aberl | Ing. arch.<br>Bořecký | Petr Bořecký | Ing.<br>Kratochvíl | JUDr.<br>Matonohová | JUDr.<br>Oliva |
| pro              | pro           | pro                       | -----           | pro               | pro          | pro                   | pro          | pro                | pro                 | pro            |

Záměr prodeje byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 20. 10. 2025.

Přípisem ze dne 18. 11. 2025 **požádal Jan Odehnal o zvážení opětovného projednání přímého prodeje** předmětných pozemků s upozorněním na předmluvní odpovědnost.

V žádosti současně uvedl: „*Zvažujeme rovněž právní rovinu celé záležitosti, jelikož opakovaná změna postoje města — v situaci, kdy jednání směřovala ke zdárnému uzavření kupní smlouvy — může zakládat předmluvní odpovědnost dle § 1729 občanského zákoníku, resp. odpovědnost za škodu. Byla-li na jednání Zastupitelstva města Brna zmíněna judikatura k dané záležitosti, dovolujeme si poukázat na judikát Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.05.2021, sp. zn. 25 Cdo 15/2021, jenž stanoví, že probíhají-li smluvní jednání způsobem vyhovujícím zákonu o obcích a vyslovení souhlasu se smlouvou lze mít za **očekávatelné** i z pohledu příslušných orgánů obce, pak není důvodu slevovat z ochrany druhé smluvní strany a upírat jí důvodné očekávání uzavření smlouvy; z čehož mohou resultovat příslušné nároky*“.

Pozn. MO MMB:

Na jednání ZMB č. Z9/30 dne 11. 11. 2025 vystoupil Mgr. Igor Penka, předseda dozorčí rady společnosti DUFONEV R.C., a.s., který zde rovněž zmínil předmluvní odpovědnost s poukazem na výše uvedený judikát Nejvyššího soudu.

V přípise dále zmiňuje riziko flipování, absenci přímého přístupu, nepřetržité užívání pozemků v délce větší než 30 let.

/viz níže - Pozn. k posouzení předmluvní odpovědnosti/

**Na základě této žádosti a po posouzení předmluvní odpovědnosti** v dané záležitosti byl předložen návrh trvat na usnesení RMB č. R9/148, bod č. 104, ve kterém RMB souhlasila se zpeněžením předmětných pozemků v k. ú. Černovice formou veřejné elektronické dražby.

Z časových důvodů nebyl materiál předložen na zasedání KM RMB.

**RMB na své R9/156. schůzi konané dne 3. 12. 2025 hlasovala společně s bodem 157.**

1. vzala na vědomí

přípis Jana Odehnala, předsedy představenstva společnosti DUFONEV R.C., a.s., ze dne 18.11.2025, ve kterém žádá o zvážení opětovného projednání přímého prodeje požadovaných pozemků v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice společnosti DUFONEV R.C., a.s. V přípise dále uvádí: „*Zvažujeme rovněž právní rovinu celé záležitosti, jelikož opakovaná změna postoje města — v situaci, kdy jednání směřovala ke zdárnému uzavření kupní smlouvy — může zakládat předmluvní odpovědnost dle § 1729 občanského zákoníku, resp. odpovědnost za škodu.*“

2. trvá

na usnesení schůze Rady města Brna č. R9/148, konané dne 15.10.2025, bod č. 104, které zní:

„Rada města Brna souhlasí  
se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků:

- p. č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>
- p. č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>
- p. č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>
- části p. č. 2984 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 74.496.770 Kč (včetně DPH).“

Schváleno jednomyslně 10 členy.

|                  |               |                           |                 |                    |              |                       |         |                    |                     |                |
|------------------|---------------|---------------------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------------|---------|--------------------|---------------------|----------------|
| JUDr.<br>Vaňková | Mgr.<br>Černý | RNDr.<br>Chvátal<br>Ph.D. | JUDr.<br>Kerndl | Ing.<br>Podivínská | Bc.<br>Aberl | Ing. arch.<br>Bořecký | Bořecký | Ing.<br>Kratochvíl | JUDr.<br>Matonohová | JUDr.<br>Oliva |
| pro              | pro           | pro                       | pro             | ---                | pro          | pro                   | pro     | pro                | pro                 | pro            |

Materiál byl předložen **KM RMB na jejím R9/KM/65 konaném dne 22. 1. 2026:**

*Byl vznesen dotaz, zda prodejem níže uvedených pozemků nebude omezen přístup k okolním pozemkům města Brna. Bylo sděleno, že tímto prodejem nedojde k omezení přístupu na pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna.*

*/viz mapové podklady/*

**Komise majetková RMB** hlasovala o předloženém návrhu usnesení:  
**Rada města Brna**

**doporučuje** Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>

- p. č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>

- p. č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>

- p. č. 2984/5 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

(vzniklé dle Geometrického plánu č. 2671-179/2025 z pozemku p. č. 2984)

vše v k. ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)

za podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 74.496.770 Kč (vč. DPH)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota Kč 2.000.000 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

|                   |                   |                   |                      |                   |            |                         |                     |                    |                   |                  |                       |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Ludmila Oulehlová | Ing. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejl | Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivičiová | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Šlapal |
| pro               | omluvena          | pro               | pro                  | pro               | omluven    | pro                     | pro                 | pro                | zdržel se         | pro              | pro                   | pro               |

**RMB na své R9/162. schůzi konané dne 28. 1. 2026 hlasovala bez rozpravy včetně předloženého doplnku.**

Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 2616/17 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9333 m<sup>2</sup>

- p. č. 2616/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11156 m<sup>2</sup>

- p. č. 2616/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3787 m<sup>2</sup>

- p. č. 2984/5 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22991 m<sup>2</sup>

(vzniklé dle Geometrického plánu č. 2671-179/2025 z pozemku p. č. 2984) vše v k. ú. Černovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)

za podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 74.496.770 Kč (vč. DPH)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 2.000.000 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 10 členy.

|               |            |                     |             |                 |           |                    |         |                 |                  |             |
|---------------|------------|---------------------|-------------|-----------------|-----------|--------------------|---------|-----------------|------------------|-------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Čermý | RNDr. Chvátal Ph.D. | JUDr. Kernl | Ing. Podivínská | Bc. Aberl | Ing. arch. Bořecký | Bořecký | Ing. Kratochvíl | JUDr. Matonohová | JUDr. Oliva |
| pro           | pro        | pro                 | pro         | --              | pro       | pro                | pro     | pro             | pro              | pro         |

#### **Stanoviska příslušných orgánů:**

**MČ Brno-Černovice** – ZMČ doporučuje Zastupitelstvu města Brna souhlasit s prodejem pozemků p. č. 2616/17, p. č. 2616/20, p. č. 2616/23 a části pozemku p. č. 2984, vše v k.ú. Černovice, společnosti DUFONEV R.C., a.s.

#### **Pozn. k namítané předsmluvní odpovědnosti obce – posouzení MO MMB:**

S ohledem na „upozornění“ společnosti DUFONEV R.C., a.s. na předsmluvní odpovědnost obce, uvádí MO MMB v této věci následující.

#### **• Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků (MV ČR, rok 2016)**

obsahuje níže citované ustanovení k předsmluvní odpovědnosti obce:

„Nový občanský zákoník výslovně reguluje tzv. předsmluvní odpovědnost. Podle § 1728 odst. 1 občanského zákoníku platí, že každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Podle § 1729 odst. 1 dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Podle § 1729

odst. 2 strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

*V podmínkách obcí je uzavírání smlouvy proces složený z více fází, a je proto nutné zvažovat, v jakém okamžiku již může druhá smluvní strana nabýt důvodného očekávání, že s ní bude smlouva ze strany obce uzavřena. Nepochybně se tak nestává v okamžiku zveřejnění záměru, resp. v okamžiku, kdy tato osoba podá nabídku (byť by splnila všechny podmínky, které obec pro uzavření smlouvy v záměru deklarovala). Záměr je totiž chápán jako specifický veřejnoprávní akt (srov. dále), s nímž zákon nespojuje povinnost obce záměrovanou dispozici uskutečnit. To rovněž znamená, že obec může záměr zrušit či nevybrat žádnou nabídku, aniž by riskovala vznik povinnosti nahradit škodu ve smyslu § 1729 občanského zákoníku.*

*Složitější situace může nastat v okamžiku, kdy příslušný obecní orgán schválil uzavření smlouvy s vybraným zájemcem. Zde bude zřejmě nutné usuzovat případ od případu, zda obec případným navazujícím zrušením schvalovacího usnesení nebo prostou nečinností již nenaplnila hypotézu § 1729 odst. 1 zákona o obcích. O takové porušení by se mohlo jednat v případě, že zastupitelstvo nebo rada bez jakéhokoli legitimního důvodu zruší usnesení, jímž bylo schváleno uzavření konkrétní smlouvy. Na druhou stranu ale i obec může (a s ohledem na § 38 odst. 6 zákona obcí dokonce musí) uplatnit náhradu škody v případě, že vybraná smluvní strana bezdůvodně odmítne s obcí schválenou smlouvu uzavřít.*

*Z výše uvedeného vyplývá, že předsmluvní odpovědnost nenastává v případě, že byl pouze zveřejněn záměr obce disponovat s majetkem. Předsmluvní odpovědnost lze zvažovat v případě, kdy příslušný obecní orgán schválil uzavření smlouvy s konkrétním zájemcem a bez legitimního důvodu toto usnesení zruší.*

*Ve smyslu metodiky MV ČR má MO MMB za to, že **předsmluvní odpovědnost v případě dosavadního projednávání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. o koupi pozemků nemůže nastat, neboť příslušná kupní smlouva nebyla ZMB schválena, ani mu nebyla předložena ke schválení**.*

- **Soudní judikatura**

**a/ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2021 sp.zn. 25 Cdo15/2021**

*Jedná se rozsudek, na který odkazovali zástupci společnosti DUFONEV R.C., a.s.*

*V tomto rozsudku Nejvyšší soud zamítl dovolání obce proti rozsudku odvolacího soudu, který potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, ukládající obci uhradit náhradu škody žalobkyni, která důvodně předpokládala uzavření smlouvy.*

*Dle rozsudku v daném případě na základě zveřejněného záměru pronajmout nebytové prostory v areálu nemocnice, jednala obec s jedinou zájemkyní. Jelikož v tomto případě muselo s nájmem vyslovit souhlas Ministerstvo financí, byl pro tyto účely schválen radou obce text nájemní smlouvy a obcí byla odeslána žádost o vynětí příslušného majetku z kategorie zdravotnických zařízení Ministerstvem zdravotnictví. Později obec zveřejnila nový záměr na pronájem předmětných prostor, ke kterému se vedle žalobkyně přihlásil i další zájemce, se kterým byla nájemní smlouva uzavřena.*

*MO MMB má za to, že uvedený rozsudek, na který se společnost DUFONEV R.C., a.s. v souvislosti s namítanou předsmluvní odpovědností města odvolává na dosavadní projednávání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. nedopadá.*

*Důvodem je skutečnost, že v případě projednáváním soudy se jednalo o uzavření nájemní smlouvy, k jejímuž schválení je příslušná rada obce, která text smlouvy v daném případě schválila. V případě žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. je záměrem společnosti uzavřít kupní smlouvu, k jejímuž schválení je příslušné ZMB. Se společností bylo jednáno o obsahu kupní smlouvy, avšak pouze z úrovně MO MMB, a společnost byla zároveň upozorněna, že o prodeji a podmínkách prodeje nemovitých věcí rozhoduje s konečnou platností ZMB. Navíc ZMB doposud o obsahu smlouvy nebo o jejím schválení nejednalo.*

*Ostatně i zástupce společnosti, který vystoupil na listopadovém zasedání ZMB výslovně uvedl: ... „jsme si samozřejmě vědomi toho, že zastupitelstvo je tím orgánem, který rozhoduje finálně“...*

**b/ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2018 sp. zn. 25 Cdo462/2018**

*MO MMB má za to, že ve věci dosavadního projednávání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. lze spíše poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 462/2018.*

*Uvedeným rozhodnutím Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí krajského a okresního soudu, kterým byla uložena městu Mělník (dovatel) náhrada škody za porušení předsmluvní odpovědnosti, a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.*

V daném případě se jednalo o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. V rozsudku krajského soudu bylo konstatováno, že mezi účastníky probíhala řadu let intenzivní jednání, přesahující běžný rámec vyjednávání. Žalobkyně plánovaný projekt průběžně upravovala dle připomínek žalovaného a příslušných orgánů státní správy, žalovaný jí nevytýkal žádnou podstatnou skutečnost, která by bránila či mohla bránit uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a nijak ji neupozornil na možnost ukončení spolupráce v případě nesplnění jeho dalších požadavků.

Dovolatel namítal, že v podmínkách obcí je uzavírání smlouvy proces složený z více fází, proto je nutné zvažovat, v jakém okamžiku již může druhá smluvní strana nabýt důvodného očekávání, že s ní bude smlouva ze strany obce uzavřena. Dovolatel měl za to, že taková situace může nastat v okamžiku, kdy příslušný obecní orgán schválil uzavření předmětné smlouvy. Dle něj žalobkyně nemohla být v dobré víře v uzavření smlouvy, neboť neexistuje žádné rozhodnutí kolektivního orgánu žalovaného, které by bylo způsobilé u ní založit dobrou víru. Žalobkyni muselo být známo, že utváření vůle žalovaného náleží přímo ze zákona pouze jeho kolektivním orgánům (tedy radě a zastupitelstvu). Dovolatel dále namítal, že jednání o zamýšlené smlouvě o smlouvě budoucí nájemní nedospělo nikdy do takového stádia, kdy by žalobkyně mohla být v dobré víře v její uzavření,

Nejvyšší soud uvedl, že závěr o skutkovém stavu, ze kterého pro své právní závěry vycházel soud prvního stupně a následně i odvolací soud, zohledňuje především fázi před jednáním o konkrétním znění smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. Odvolací soud dostatečně nezkoumal, do jaké fáze se již dostalo kontraktační jednání o zmíněné smlouvě, především zda a jaká již byla shoda smluvních stran na konkrétním obsahu smlouvy a zda a ze kterých dosavadních projevů žalovaného bylo možno dovodit, že uzavření smlouvy bylo již prakticky jisté.

Dále Nejvyšší soud uvedl, že odvolací soud rovněž nezohlednil, že žalovaný je obcí, tedy územním samosprávným celkem, resp. právnickou osobou veřejného práva. Ačkoli žalovaný v dané věci vystupuje v soukromoprávním vztahu, nelze z hlediska posouzení jeho projevů v rámci kontraktačního procesu a legitimního očekávání dovolatele v uzavření smlouvy přehlédnout, že oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu.

#### **Závěr:**

Ve smyslu výše uvedeného metodického doporučení Ministerstva vnitra ČR a uvedených rozsudků Nejvyššího soudu má MO MMB za to, že dosud zveřejněné záměry prodat pozemky v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice předsmluvní odpovědnost města nezakládají, i přesto, že se v případě pozemků v k. ú. Černovice jednalo o adresný záměr. MO MMB má dále za to, že další jednání se společností o obsahu smlouvy vedeném z úrovně MO MMB nemohlo založit dobrou víru společnosti, že kupní smlouva s dohodnutým obsahem bude uzavřena, neboť o ní nebylo jednáno k tomu příslušným orgánem obce, kterým je Zastupitelstvo města Brna. Navíc, že je ZMB orgánem, který rozhoduje s konečnou platností, si je společnost DUFONEV R.C., a.s. vědoma.

Dále je třeba uvést, že případným rozhodnutím ZMB, kterým se schvaluje zpeněžení (prodej) předmětných pozemků v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice formou veřejné elektronické dražby, nezbavuje společnost DUFONEV R.C., a.s. možnosti požadované pozemky koupit.

Závěrem je nutno uvést, že případné rozhodnutí soudu nelze předjímat, neboť dle dostupných podkladů není k dispozici judikát, který by řešil nastalou situaci ve věci prodeje pozemků z vlastnictví obce.

## Legenda:

### Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- DUFONEV R.C., a.s.

### Předmět dispozice - prodej:

- DUFONEV R.C., a.s.  
- část poz. p.č. 2984 - cca 22 991 m<sup>2</sup>  
(dle GP2671-179/2025)  
- celé poz. p.č. 2616/17, 2616/20 a 2616/23

### Stávající pronájem:

- DUFONEV R.C., a.s.  
- zakres záboru je jen orientační

k.ú. Černovice

k.ú. Brněnské Ivanovice

k.ú. Tuřany

## Lokalita - Průmyslová (2)

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 6, A4\_Prumyslova2\_v6.dgn, MO MMB, 18.8.2025 Ku

měřítko 1:2200

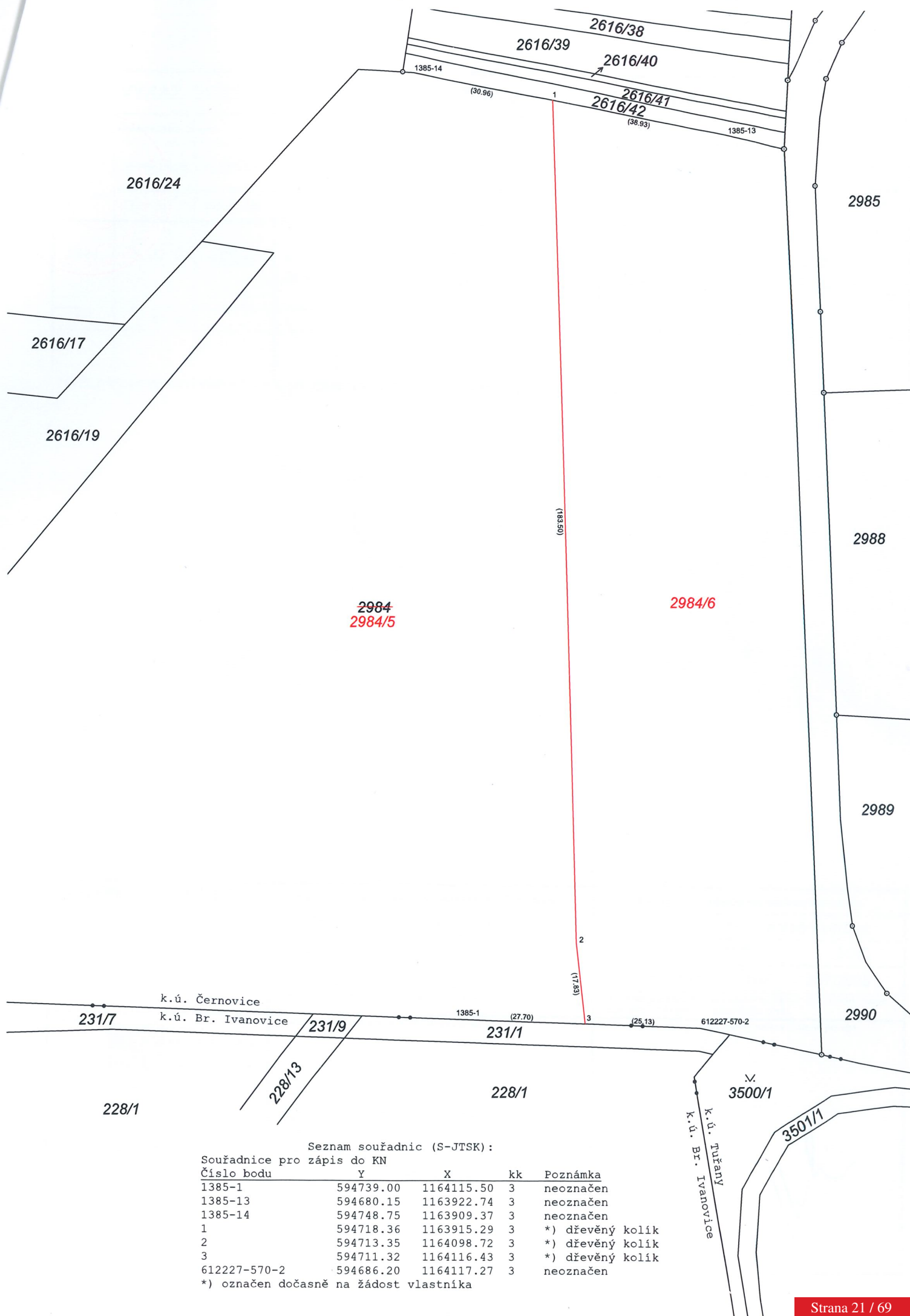
Strana 19 / 69

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav                |                                     |                                | Nový stav                     |                                     |                                         |                              |                     |                                              |                        |                         |                                  |               |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely<br>ha m <sup>2</sup> | Druh pozemku<br>Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely<br>ha m <sup>2</sup> | Druh pozemku<br>Způsob využití          | Typ stavby<br>Způsob využití | Způsob určení výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů |                        |                         |                                  |               |
|                               |                                     |                                |                               |                                     |                                         |                              |                     | Díl přechází z pozemku označeného v          |                        | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu<br>ha m <sup>2</sup> | Označení dílu |
|                               |                                     |                                |                               |                                     |                                         |                              |                     | katastru nemovitostí                         | dřívější poz. evidenci |                         |                                  |               |
| 2984                          | 3 : 32 : 03                         | ostat. pl.<br>jiná plocha      | 2984/5                        | 2 : 29 : 91                         | ostat. pl.                              |                              | 2                   | 2984                                         |                        | 10001                   | 2 : 29 : 91                      |               |
|                               |                                     |                                | 2984/6                        | 1 : 02 : 13                         | ostat. pl.<br>ostat. pl.<br>jiná plocha |                              |                     | 2984                                         |                        |                         |                                  |               |
|                               |                                     |                                |                               |                                     |                                         |                              |                     |                                              |                        |                         |                                  |               |
| *1)                           | 3 : 32 : 03                         |                                |                               | 3 : 32 : 04                         |                                         |                              |                     |                                              |                        |                         |                                  |               |
|                               |                                     |                                |                               |                                     |                                         |                              |                     |                                              |                        |                         |                                  |               |

\*1) Rozdíl vznikl zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                               |  |                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b><br><b>pro</b><br>rozdělení pozemku                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:                                                     |  | Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Kobližek                                                                          |  | Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Kobližek                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 3000                                            |  | Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 3000                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Dne: 3.7.2025 Číslo: 247/2025                                                                                 |  | Dne: 8.7.2025 Číslo: 257/2025                                                                                   |  |
| Vyhotovitel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.                                                          |  | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |  |
| PK Geo, s.r.o.<br>Jeřábkova 5, 602 00 Brno<br>tel. +420 603 416 515<br>email: pospisil@pkgeo.cz                                                                                                                                                                                                                       |  | Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.                                                               |  | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.                                                       |  |
| Číslo plánu: 2671-179/2025<br>Okres: Brno-město<br>Obec: Brno<br>Kat. území: Černovice<br>Mapový list: Brno 7-2/11<br>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:<br><br><b>viz. seznam souřadnic</b> |  | Petr Doležal<br>KÚ pro Jihomoravský kraj<br>KP Brno-město<br>PGP-1251/2025-702<br>2025.07.08 10:54:45 +02'00' |  |                            |  |



Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

| Číslo bodu   | Y         | X          | kk | Poznámka         |
|--------------|-----------|------------|----|------------------|
| 1385-1       | 594739.00 | 1164115.50 | 3  | neoznačen        |
| 1385-13      | 594680.15 | 1163922.74 | 3  | neoznačen        |
| 1385-14      | 594748.75 | 1163909.37 | 3  | neoznačen        |
| 1            | 594718.36 | 1163915.29 | 3  | *) dřevěný kolík |
| 2            | 594713.35 | 1164098.72 | 3  | *) dřevěný kolík |
| 3            | 594711.32 | 1164116.43 | 3  | *) dřevěný kolík |
| 612227-570-2 | 594686.20 | 1164117.27 | 3  | neoznačen        |

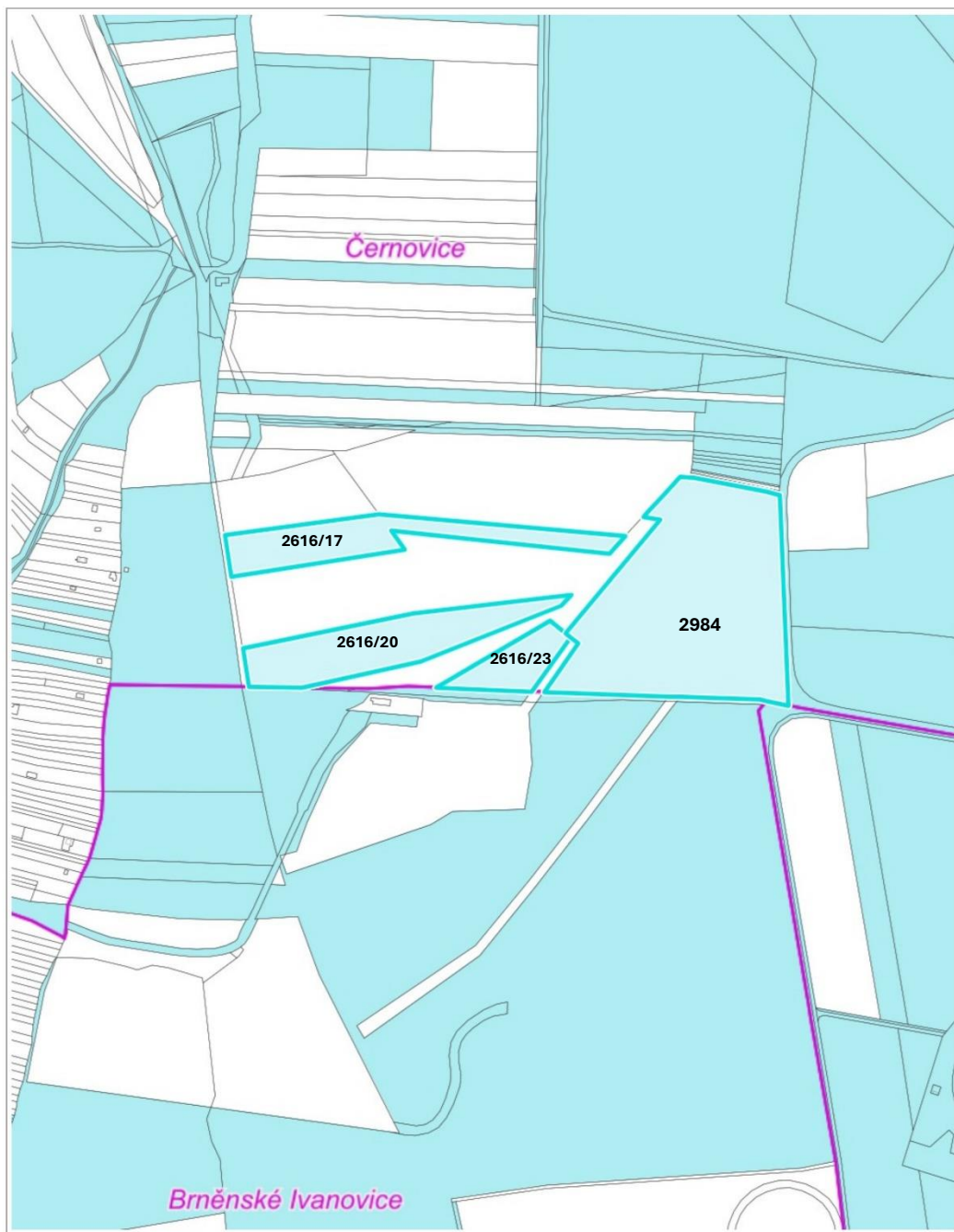
\*) označen dočasně na žádost vlastníka



Majetková mapa  
v území se nenachází svěřené pozemky

9. 4. 2025

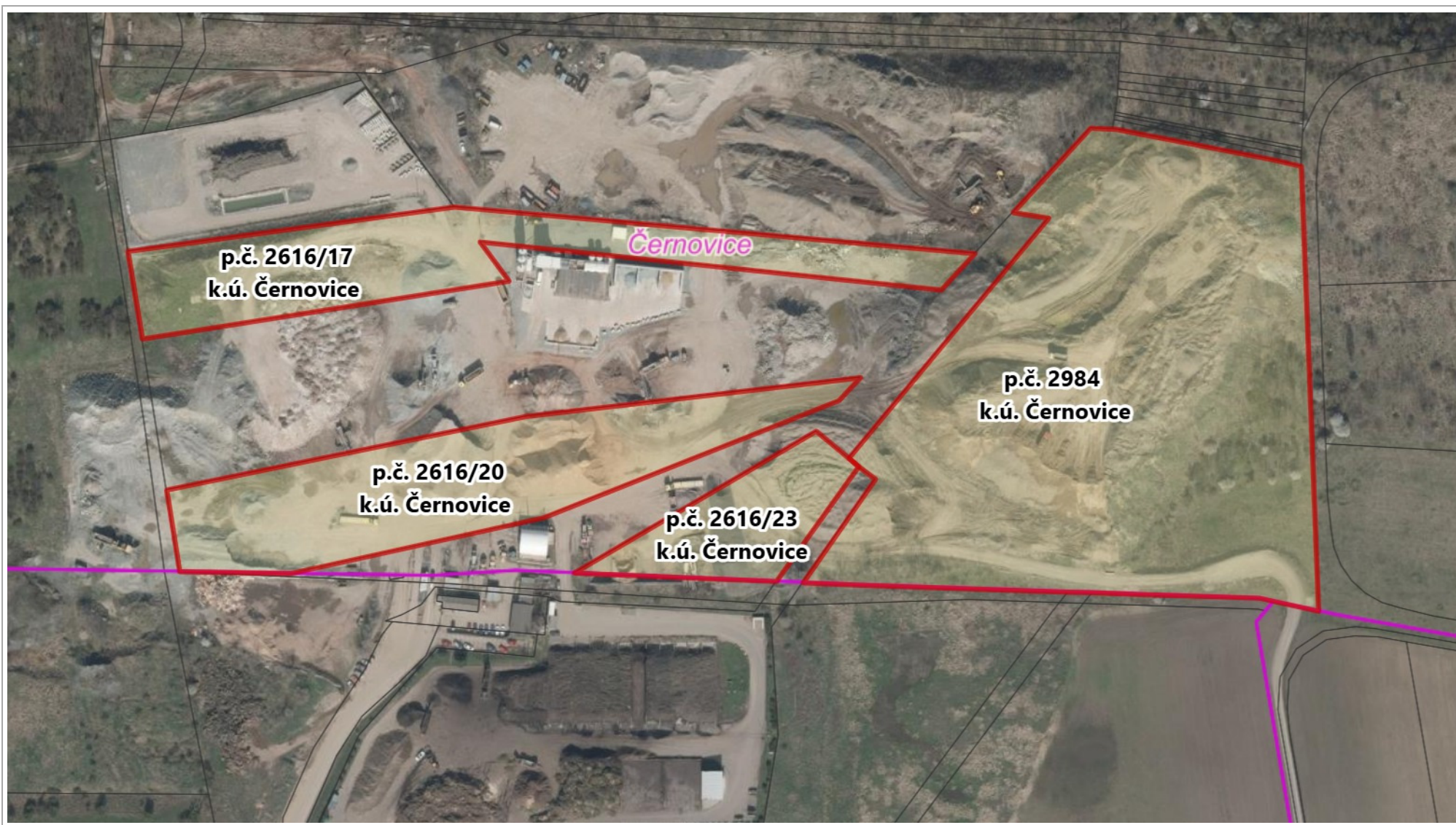
Marcela Rutarová



0 100 m 200 m

1 : 5 000

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

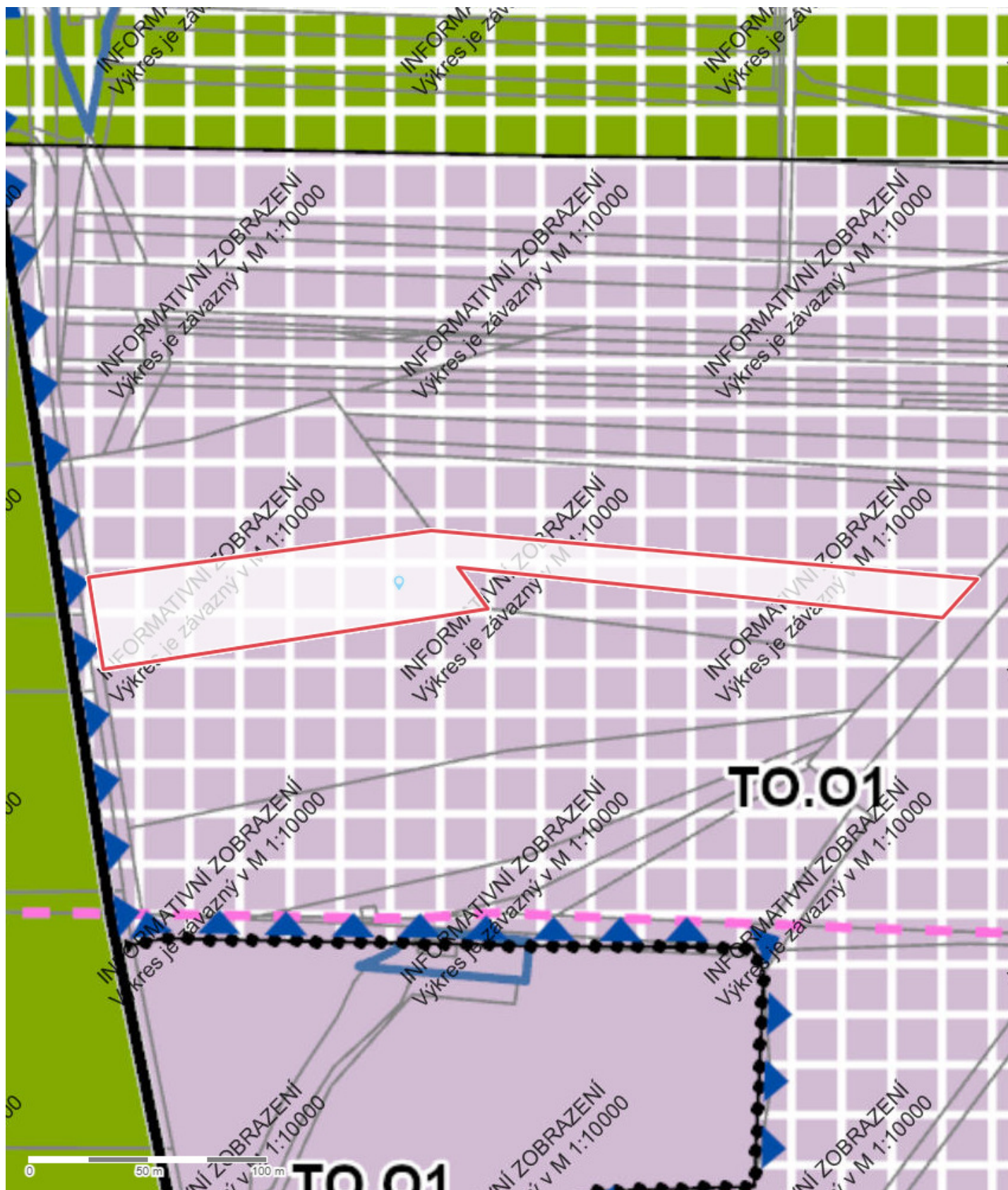


0 50 m 100 m

1 : 2 439

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

## Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2616/17, k.ú. Černovice



## Parcela

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Katastrální území    | Černovice            |
| Číslo parcely        | 2616/17              |
| List vlastnictví     | 10001                |
| Druh pozemku         | ostatní plocha       |
| Způsob využití       | jiná plocha          |
| Výměra dle KN        | 9 333 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 9 332 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.03.2025           |

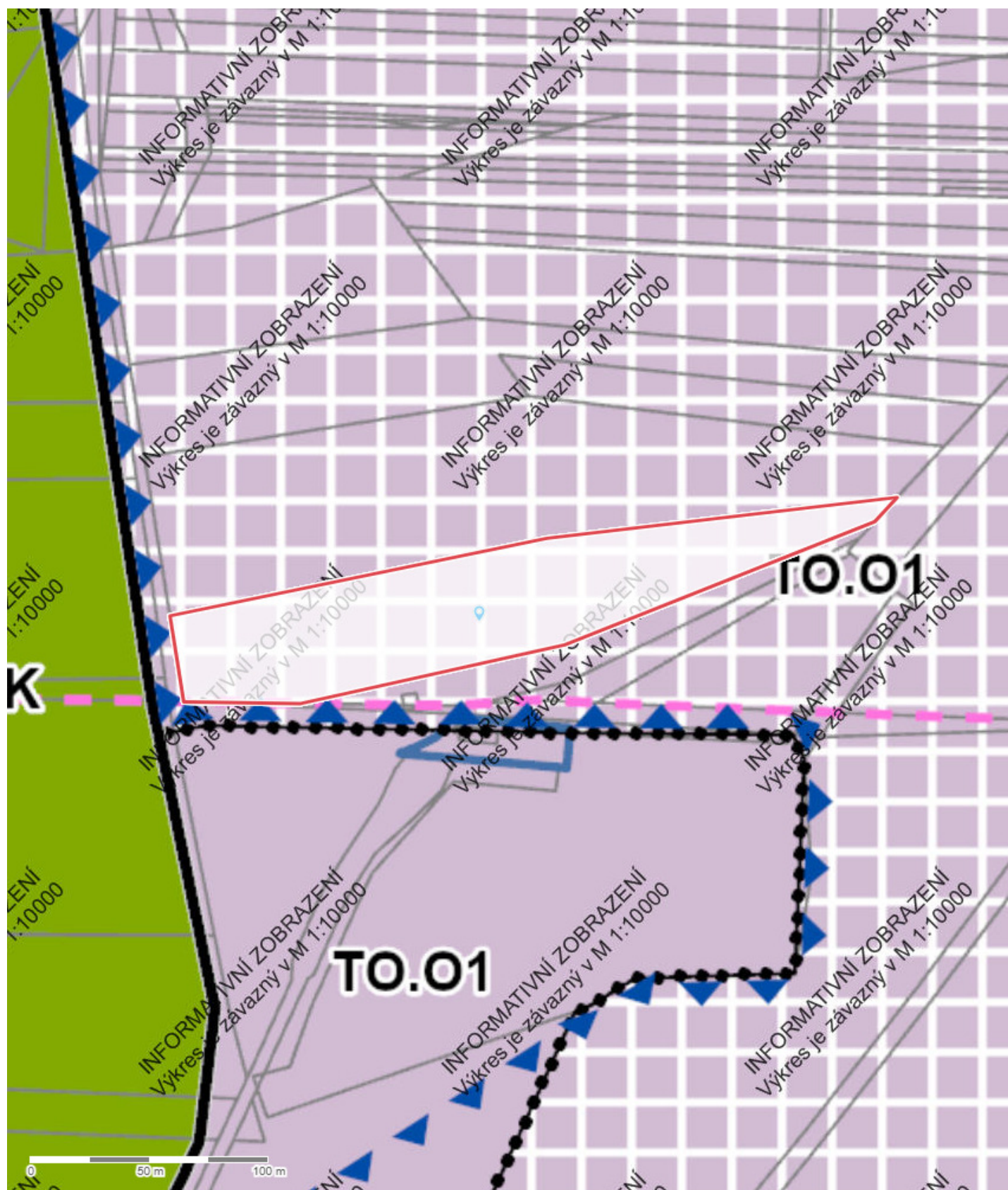
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Stav                                          | plocha zastavitelná                           |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | TO                                            |
| Název RZV                                     | Technická infrastruktura - nakládání s odpady |
| Struktura zástavby                            | stavebně omezená                              |
| Výšková úroveň zástavby                       | 3-7 m                                         |
| Podrobnější využití                           | –                                             |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 9 332 m <sup>2</sup> (100%)                   |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Koridor plošně vymezený                           | –                         |
| Zóna se shodným charakterem                       | Z6.5 Černovické terasy    |
| Rozvojová lokalita                                | BI-10 Černovická pískovna |
| 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. 2616/20, k.ú. Černovice



## Parcela

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Katastrální území    | Černovice             |
| Číslo parcely        | 2616/20               |
| List vlastnictví     | 10001                 |
| Druh pozemku         | ostatní plocha        |
| Způsob využití       | jiná plocha           |
| Výměra dle KN        | 11 156 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 11 163 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.03.2025            |

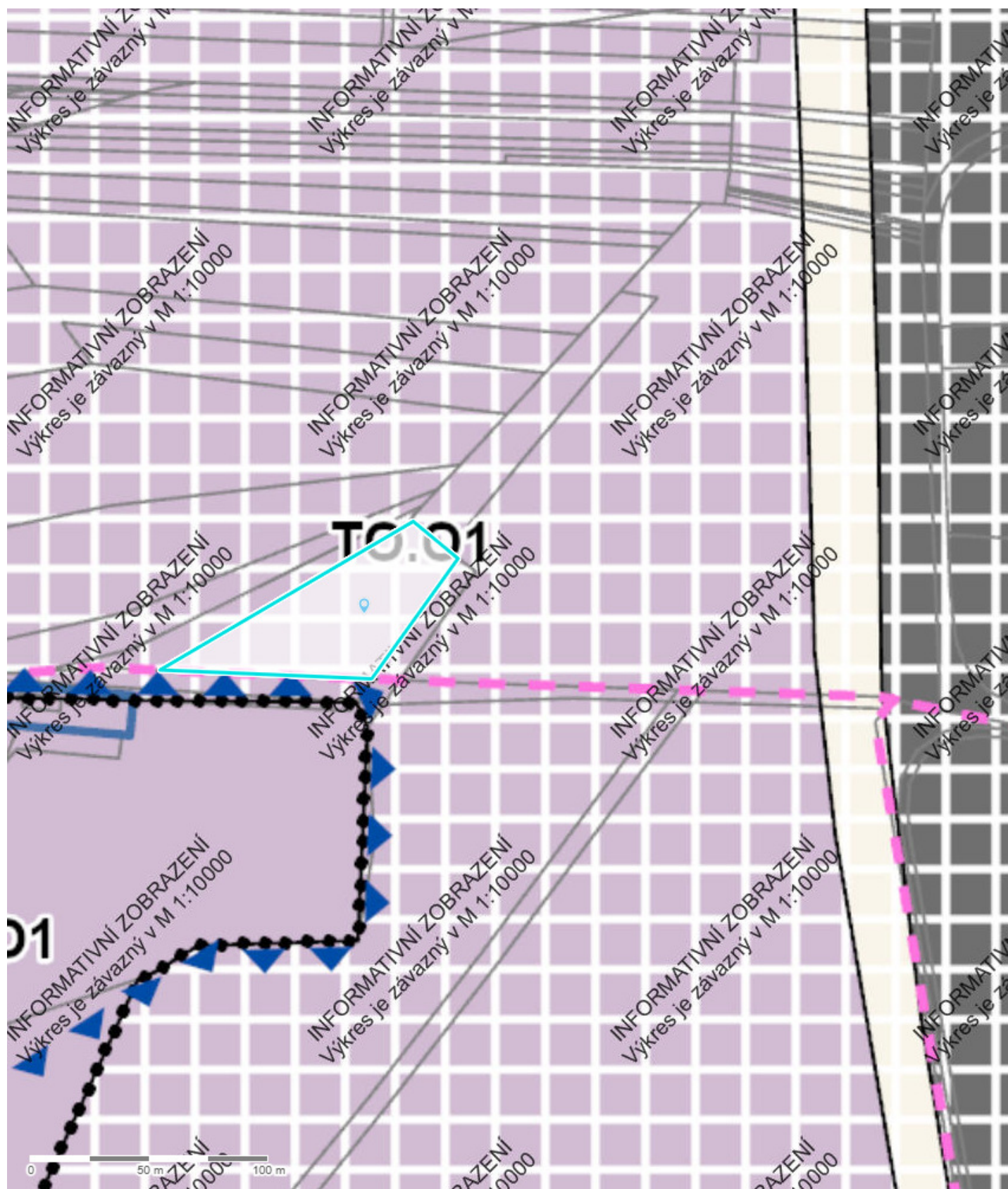
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Stav                                          | plocha zastavitelná                           |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | TO                                            |
| Název RZV                                     | Technická infrastruktura - nakládání s odpady |
| Struktura zástavby                            | stavebně omezená                              |
| Výšková úroveň zástavby                       | 3-7 m                                         |
| Podrobnější využití                           | –                                             |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 11 163 m <sup>2</sup> (100%)                  |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Koridor plošně vymezený                           | –                         |
| Zóna se shodným charakterem                       | Z6.5 Černovické terasy    |
| Rozvojová lokalita                                | BI-10 Černovická pískovna |
| 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. 2616/23, k.ú. Černovice



## Parcela

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Katastrální území    | Černovice            |
| Číslo parcely        | 2616/23              |
| List vlastnictví     | 10001                |
| Druh pozemku         | ostatní plocha       |
| Způsob využití       | jiná plocha          |
| Výměra dle KN        | 3 787 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 3 778 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.03.2025           |

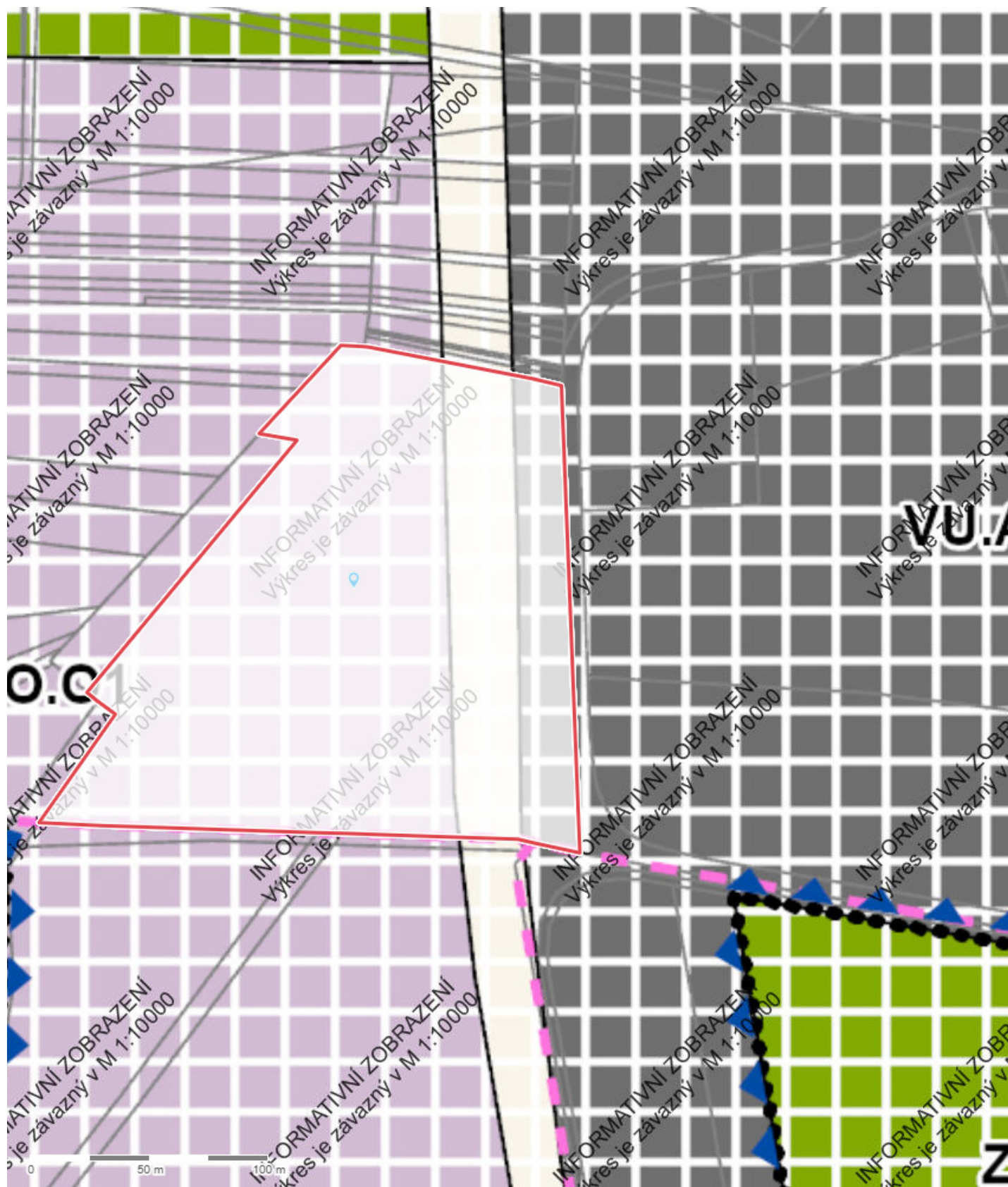
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Stav                                          | plocha zastavitelná                           |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | TO                                            |
| Název RZV                                     | Technická infrastruktura - nakládání s odpady |
| Struktura zástavby                            | stavebně omezená                              |
| Výšková úroveň zástavby                       | 3-7 m                                         |
| Podrobnější využití                           | –                                             |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 3 778 m <sup>2</sup> (100%)                   |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Koridor plošně vymezený                           | –                         |
| Zóna se shodným charakterem                       | Z6.5 Černovické terasy    |
| Rozvojová lokalita                                | BI-10 Černovická pískovna |
| 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. 2984, k.ú. Černovice



## Parcela

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Katastrální území    | Černovice             |
| Číslo parcely        | 2984                  |
| List vlastnictví     | 10001                 |
| Druh pozemku         | ostatní plocha        |
| Způsob využití       | jiná plocha           |
| Výměra dle KN        | 33 203 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 33 203 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.03.2025            |

## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Stav                                          | plocha zastavitelná                           |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | TO                                            |
| Název RZV                                     | Technická infrastruktura - nakládání s odpady |
| Struktura zástavby                            | stavebně omezená                              |
| Výšková úroveň zástavby                       | 3-7 m                                         |
| Podrobnější využití                           | –                                             |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 23 052 m <sup>2</sup> (69%)                   |

## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Stav                                          | plocha zastavitelná        |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | VU                         |
| Název RZV                                     | Výroba všeobecná           |
| Struktura zástavby                            | areálová                   |
| Výšková úroveň zástavby                       | 6-16 m                     |
| Podrobnější využití                           | –                          |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 4 373 m <sup>2</sup> (13%) |

## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Stav                                          | plocha zastavitelná            |
| 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      | 5 778 m <sup>2</sup> (17%)     |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Koridor plošně vymezený                           | –                         |
| Zóna se shodným charakterem                       | Z6.5 Černovické terasy    |
| Rozvojová lokalita                                | BI-10 Černovická pískovna |
| Územní rezerva                                    | –                         |
| Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití | –                         |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné         | VD.028                    |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové        | –                         |



o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků parc. č. 2616/17, parc. č. 2616/20, parc. č. 2616/23 a části pozemku parc. č. 2984 o výměře 22 991 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 10001, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

**Znalec:**

Ing. Tomáš Janas  
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno  
tel.: 511 156 347

**Obor, odvětví, specializace:**

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

**Zadavatel:**

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

**Objednávka:**

9632500074

**Vyhotovení číslo:**

Elektronická kopie

**Datum:**

06. 06. 2025

**Posudek obsahuje:**

33 stran, včetně strany titulní a příloh

**Seznam příloh:**

1. Částečný výpis z KN pro LV č. 10001, k. ú. Černovice
2. Výřez z katastrální mapy
3. Fotodokumentace
4. Objednávka č. 9632500074 ze dne 07. 05. 2025
5. Situace „Lokalita – Průmyslová (2)“ s vyznačením předmětu dispozice
6. Letecký snímek zájmového území – Aktualizace analýzy rizika

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení a jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

## OBSAH

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ZADÁNÍ .....</b>                                                                  | <b>3</b>  |
| 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE .....                                                    | 3         |
| 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....                                                      | 3         |
| 1.3. SKUTEČNOSTI, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU .....                                  | 3         |
| 1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem .....                                            | 3         |
| 1.3.2 Ostatní skutečnosti .....                                                         | 3         |
| 1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA .....                                                   | 4         |
| <b>2. VÝČET PODKLADŮ.....</b>                                                           | <b>4</b>  |
| 2.1. ZDROJE DAT .....                                                                   | 4         |
| 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT .....                                                   | 4         |
| 2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT .....                                                       | 4         |
| 2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY .....                                                            | 4         |
| <b>3. NÁLEZ.....</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| 3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT .....                                                         | 5         |
| 3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....                                                    | 5         |
| 3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT .....                                        | 5         |
| 3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí .....                                         | 5         |
| 3.3.2 Omezení vlastnického práva .....                                                  | 6         |
| 3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku .....                              | 6         |
| 3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku .....                           | 6         |
| 3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady .....                               | 7         |
| 3.3.6 Místní šetření .....                                                              | 7         |
| 3.4. SITUACE .....                                                                      | 7         |
| 3.4.1 Popis města Brna .....                                                            | 7         |
| 3.4.2 Umístění pozemků .....                                                            | 8         |
| 3.5. CELKOVÝ POPIS POZEMKŮ .....                                                        | 8         |
| 3.5.1 Pozemky .....                                                                     | 8         |
| 3.5.2 Popis z hlediska územního plánování .....                                         | 9         |
| 3.5.3 Omezení užívání pozemků .....                                                     | 11        |
| 3.5.4 Přístup a příjezd .....                                                           | 11        |
| 3.5.5 Povodňová situace .....                                                           | 11        |
| 3.5.6 Inženýrské sítě .....                                                             | 12        |
| <b>4. POSUDEK.....</b>                                                                  | <b>13</b> |
| 4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT .....                                                       | 13        |
| 4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti .....                     | 13        |
| 4.1.2 Určení obvyklé ceny .....                                                         | 13        |
| 4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním .....                              | 13        |
| 4.1.4 Zatřídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a postup ocenění .....     | 14        |
| 4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....                                                         | 14        |
| 4.2.1 Pozemky ve funkční ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady ..... | 14        |
| 4.2.2 Rekapitulace .....                                                                | 19        |
| <b>5. ODŮVODNĚNÍ.....</b>                                                               | <b>20</b> |
| 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ .....                                                        | 20        |
| 5.2. KONTROLA POSTUPU .....                                                             | 20        |
| <b>6. ZÁVĚR.....</b>                                                                    | <b>21</b> |
| 6.1. ODBORNÁ OTÁZKA .....                                                               | 21        |
| 6.2. ODPOVĚĎ .....                                                                      | 21        |
| 6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU .....                                                   | 22        |
| 6.4. CENA A DPH .....                                                                   | 22        |
| <b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>                                                           | <b>23</b> |

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632500074 ze dne 07. 05. 2025. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu nemovitých věcí:*

- pozemku parc. č. 2616/17,
- pozemku parc. č. 2616/20,
- pozemku parc. č. 2616/23,
- částí pozemku parc. č. 2984 o výměře 22 991 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 10001, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Zadavatel požaduje určit jednotkové obvyklé ceny:

- a) pro část pozemku p. č. 2984 – část v navrhované ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady (viz. situační záznam: předmět dispozice – prodej).

Zadavatel nevyžaduje společně se určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely přípravy majetkové dispozice – prodej pozemků.

### 1.3. Skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru

#### 1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem

Zadavatel uvedl, že nemá žádné informace a povědomí o skutečnosti, že by oceňované pozemky byly zatíženy kontaminací nějakého charakteru. Nepotvrdil tak ústní sdělení zástupce uživatele pozemků, že pozemky jsou kontaminovány, ovšem bez upřesňující specifikace. Znalec proto k ocenění přistupuje tak, že pozemky jsou kontaminace prosté.

#### 1.3.2 Ostatní skutečnosti

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění platném k datu ocenění, definuje obvyklou cenu a pro její určení předepisuje metodu ocenění, která má vycházet z realizovaných cen. Pro jejich získání znalec využívá katastr nemovitostí, který kupní smlouvy eviduje a z nichž lze mimo samotnou cenu zjistit také přesný předmět ocenění, zapsané právní vady a případné příslušenství. Další detailnější údaje z KN získat nelze.

Znalec tyto chybějící údaje pro ocenění získává z dalších veřejných zdrojů, jako je např. mapový podklad /www.mapy.cz/ s možností leteckého náhledu na celý předmět ocenění a detailní fotografický pohled z ulice. V případě, že je to možné pak i historii prodeje v inzerci s uvedenými popisy či fotografiemi. Tyto podklady poskytnou znalci další potřebné informace o předmětu prodeje, avšak nikoli všechny. Z uvedeného důvodu znalec upozorňuje na skutečnost, že i přes veškerou přiměřenou snahu není schopen pro předepsaný způsob ocenění získat veškerá potřebná data a závěr tohoto posudku je tedy potřeba vnímat touto optikou.

Pro definování funkčních celků oceňovaných pozemků dle nového ÚPmB a katastrální mapy bylo provedeno jejich zaměření v interaktivním prohlížeči serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a <https://gis.brno.cz/>. Výměry srovnávacích i oceňovaných částí pozemků jsou tedy s ohledem na uvedené orientační, kdy větší přesnosti není možné docílit.

## 1.4. Výhrada vlastnického práva

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

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Zdroje dat

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

- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku.
- Data získaná od třetích stran.
- Data získaná z veřejných zdrojů.
- Data získaná z výsledků místního šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) - informace o realizovaných prodejkách pozemků
- Veřejně dostupné informace o pozemcích z mapových podkladů ([mapy.cz](http://mapy.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), <https://gis.brno.cz/>).
- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná od třetích stran – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná z ostatních veřejných zdrojů - <https://upmb.brno.cz/> (územní plán), [ikatastr.cz](http://ikatastr.cz) (záplavové zóny).
- Data zajištěná při místním šetření – pořízení fotodokumentace.

### 2.3. Věrohodnost zdrojů dat

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

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

### 2.4. Omezující výhrady

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

- zadavatel znaleckého posudku prohlásil, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej při zpracování znaleckého posudku uvedly v omyl a se zpracováním znaleckého posudku po předchozích konzultacích souhlasí
- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravdivých informací a nepravých podkladů.
- znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost podkladů, předaných

zadavatelem znaleckého posudku nebo třetími osobami předaných zadavatelem znaleckého posudku či jinými třetími osobami.

- znalec zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a pro konkrétní účel. K tomuto datu a pro uvedený účel se vztahují závěry tohoto znaleckého posudku a za případné změny v účelu využití zadavatelem či změny v tržním prostředí nebo oblasti legislativy po uvedeném datu tak znalec nenese odpovědnost a tyto změny nejsou v závěrech zohledněny.
- závěry znaleckého posudku jsou platné výhradně při akceptaci předpokladů pro řešení znaleckého úkolu a podmínek platnosti.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Postup při sběru dat

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

Pro určení obvyklé ceny budou sebrána data z veřejných zdrojů a z odborné literatury. Budou sebrána data z katastru nemovitostí, informačních serverů (zejména realitních) a budou sebrána data z podkladů, předaných zadavatelem. Z výsledků místního šetření a z dat, získaných znalcem z veřejných zdrojů a od zadavatele, budou vytvořena potřebná data pro zpracování znaleckého posudku. Bude provedeno ohledání oceňované nemovité věci, zjištěna jeho poloha, charakter a vlastnosti mající vliv na řešení odborné otázky, identifikační údaje či omezení vlastnického práva. Bude provedeno zatřídění oceňované nemovité věci do příslušného segmentu trhu, jeho analýza a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Všechna data pak budou s ohledem na právní předpisy, řešící otázku oceňování a s ohledem na znalecké standardy, zpracována.

#### 3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.4. tohoto znaleckého posudku.

Sebraná a získaná data byly zpracována v následujících kapitolách, a to formou a postupy, danými zvláštními právními předpisy, znaleckými standardy a doporučené odbornou literaturou.

#### 3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

##### 3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

|                                                                           |             |                         |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|----------------|----------------|
| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                              |             | k datu: 16. 04. 2025    |                |                |
| Okres: CZ0642 Brno-město                                                  |             | Obec: 582786 Brno       |                |                |
| Katastrální území: 611263 Černovice                                       |             | List vlastnictví: 10001 |                |                |
| A Vlastník, jiný oprávněný                                                |             | Identifikátor           |                | Podíl          |
| Vlastnické právo                                                          |             |                         |                |                |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |             |                         |                |                |
| ČÁSTEČNÝ VÝPIS                                                            |             |                         |                |                |
| B Nemovitosti                                                             |             |                         |                |                |
| Pozemky                                                                   |             |                         |                |                |
| Parcela                                                                   | Výměra [m²] | Druh pozemku            | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 2616/17                                                                   | 9 333       | ostatní plocha          | jiná plocha    |                |
| 2616/20                                                                   | 11 156      | ostatní plocha          | jiná plocha    |                |

|                                                                                               |        |                |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------------------|
| 2616/23                                                                                       | 3 787  | ostatní plocha | jiná plocha              |
| 2984                                                                                          | 33 203 | ostatní plocha | jiná plocha              |
| <b>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – Bez zápisu</b>                 |        |                |                          |
| <b>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Bez zápisu</b> |        |                |                          |
| <b>D Poznámky a další obdobné údaje – Bez zápisu</b>                                          |        |                |                          |
| <b>Plomby a upozornění – Bez zápisu</b>                                                       |        |                |                          |
| <b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – viz LV v příloze posudku</b>                    |        |                |                          |
| <b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu</b>        |        |                |                          |
| Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město                     |        |                | Vyhotoveno: 16. 04. 2025 |

### 3.3.2 Omezení vlastnického práva

#### 3.3.2.1 Právní vady, evidované v KN

Ve výpisu z katastru nemovitostí č. 10001 k datu 16. 04. 2025 nejsou uvedena žádná věcná práva a zápisy zatěžující oceňované nemovité věci.

### 3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Objednávka č. 9632500074 vystavená vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna dne 07. 05. 2025.
- Příloha objednávky: dokument pdf s názvem „situace“ Lokalita – Průmyslová (2) v měřítku 1:2200 vyznačující předmětné pozemky a členění pozemku parc. č. 2984, k. ú. Černovice
- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k. ú. Černovice ze dne 16. 04. 2025.
- Dokumenty pdf týkající se uzavřených nájemních smluv a dodatků k NS na předmětné pozemky s názvem „NS 62032032“, „NS 629305002“, „NS 6319035013“, dodatek č. 1 k NS 623032032“, „dodatek č. 1 k NS 629305002“, „dodatek č. 2 k NS 62930500202“, „6319035013 prodloužení platnosti NS“
- Dokument pdf s názvem „letecký snímek“ zobrazující předmětné pozemky
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2616\_17“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2616\_20“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2616\_236“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2984“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „snímek z technické mapy“ zobrazující existenci IS z GIS BRNO
- Dokument ve formátu word s názvem „DUFONEV prodej Černovice“ – žádost o zadání znaleckého posudku
- Dokument ve formátu word s názvem „DUFONEV RC prodej pozemků v k. ú. Černovice“ – návrh společnosti na prodej pozemků
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1886, k. ú. Černovice ze dne 28. 03. 2025
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1447, k. ú. Černovice ze dne 28. 03. 2025
- Dokument ve formátu pdf s názvem „mmb1es95050dc2“ – Vyjádření k návrhu prodeji pozemků p. č. 2616/17, 2616/20, 2616/23 a části p.č. 2984 vše v k.ú. Černovice – vyjádření OSM MMB ze dne 27. 3. 2025
- Dokumenty ve formátu pdf s názvem „stanovisko MČ Brno-Černovice“ – návrh na dispozici s majetkem města podaný dne 15. 1. 2025
- Dokument ve formátu pdf s názvem „vyznačení pronájmu pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „zákres části p. č. 2984 k. ú. Černovice“ – mapa s vyznačením pozemku p. č. 2984 a jeho předmětné části
- Dokument ve formátu jpg s názvem „Příloha A.2 Černovická skládka“ Aktualizace analýzy rizika, Letecký snímek zájmového území, zpracovaný Ing. Zdeňkem Vavříčkem bez označení data
- Dokument ve formátu jpg s názvem „Příloha A.5 Černovická skládka“ Mapa hydroizohyps a směrů proudění podzemní vody, zpracovaný Mgr. Adamem Říčkou k datu leden 2008.

### 3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o nemovitostech z internetových serverů [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [mapy.cz](http://mapy.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com) a <https://gis.brno.cz/>

- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodeích) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace z místního šetření ze dne 26. 05. 2025.
- Informace z nového Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách [www.gis.brno.cz](http://www.gis.brno.cz)
- Informace z povodňové mapy, zajištěné ze serveru [edpp.cz](http://edpp.cz)

### 3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

#### 3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.)
- **Zákon č. 458/2000 Sb. (energetický zákon)**, ve znění pozdějších předpisů.

#### 3.3.5.2 Výpočetní programy

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

#### 3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.
- [6] ZDENĚK DUFEK A KOLEKTIV: *Rukověť znalce*. Vydavatelství a nakladatelství ALEŠ ČENĚK, s.r.o., 2023

### 3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 02. 06. 2025 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase, technického pracovníka kanceláře znalec a zástupce společnosti, která má předmětné pozemky v pronájmu. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich nejbližší okolí.

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

## 3.4. Situace

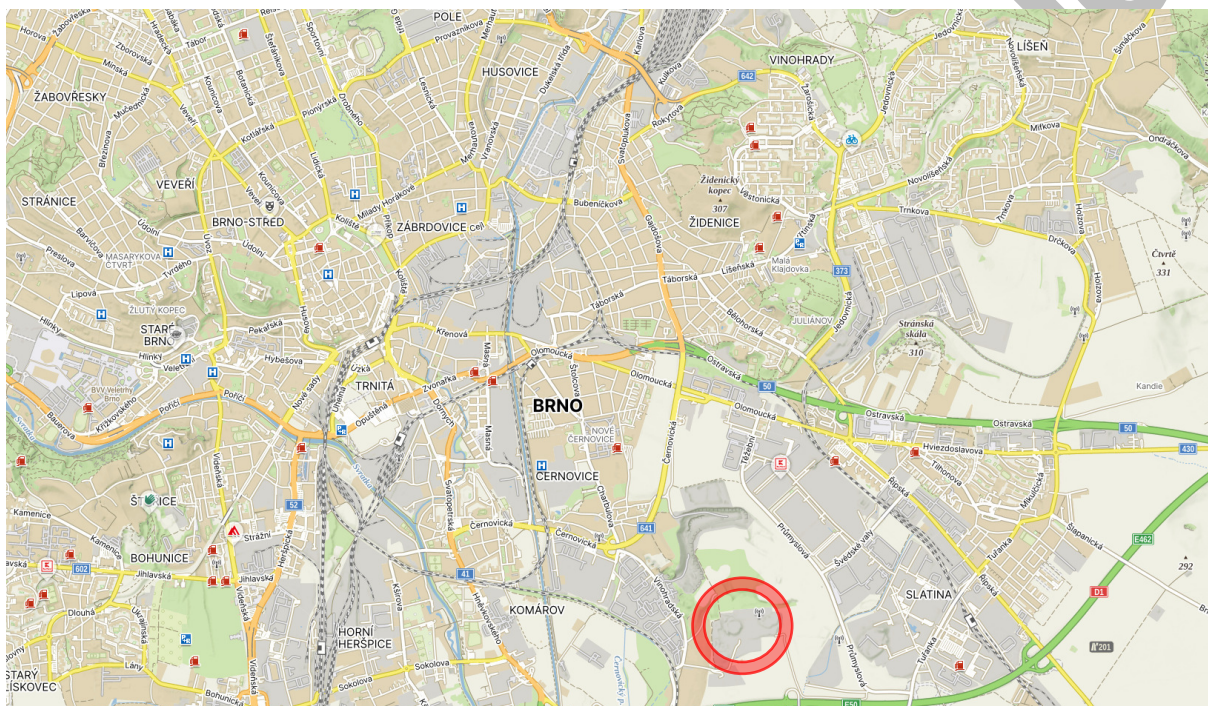
### 3.4.1 Popis města Brna

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle ČSÚ má k datu 01. 01. 2024 celkem 400 566 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy: v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

### 3.4.2 Umístění pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Černovice, v nezastavěné oblasti, která je vymezena ulicemi Olomoucká, Těžební, Průmyslová, Černovická, Vinohradská, a dálnicí D1.

Toto katastrální území, rozkládající se na východním břehu řeky Svitavy patří mezi lokality Brna, které jsou pro bydlení velmi oblíbené. Nachází se v přijatelné vzdálenosti od centra, která zajišťuje relativně dobré parkovací možnosti a také hustota zástavby je menší než v centru. Městská část Brno-Černovice, rozkládající se na východním (levém) břehu řeky Svitavy, hraničí na východě s městskou částí Brno-Slatina, na severu s městskou částí Brno-Židenice, na západě s městskými částmi Brno-střed a Brno-jih, přičemž zde její západní hranice probíhá po západním (pravém) břehu řeky Svitavy. Na jihu pak hraničí s městskou částí Brno-Tuřany. V této MČ se nachází brněnská městská skládka Černovice. Městskou částí Černovice prochází páteřní komunikace Olomoucká, vedoucí do městské části Slatina a dále směrem na Olomouc s přímou dostupností na dálnici D1. Zástavbu této MČ tvoří převážně objekty bydlení, doplněné objekty jeslí, mateřské školy, základní školy, SOU potravinářského, obchodní akademie, ale také psychiatrické léčebny či objektem Nové Mosilany, která se zabývá výrobou vlnářských přízí a tkanin.



## 3.5. Celkový popis pozemků

### 3.5.1 Pozemky

**Pozemek parc. č. 2616/17, k. ú. Černovice**, o výměře 9 333 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování zeminy, stavební sutí, recyklovaného materiálu a také umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu. Pozemek má nepravidelný tvar, skládající se ze 2 podlouhlých lichoběžníků. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací a recyklační areál.

**Pozemek parc. č. 2616/20, k. ú. Černovice**, o výměře 11 156 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování zeminy, stavební sutí, recyklovaného materiálu a také umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu. Pozemek má nepravidelný podlouhlý tvar. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací a recyklační areál.

**Pozemek parc. č. 2616/23, k. ú. Černovice**, o výměře 3 787 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování zeminy, stavební sutí, recyklovaného materiálu a také umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu. Pozemek má nepravidelný tvar, blíží se lichoběžníku. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací a recyklační areál.

**Pozemek parc. č. 2984, k. ú. Černovice**, o výměře 33 203 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování převážně zeminy, umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu či výjezd mimo areál, část pozemku tvoří zatravněná plocha s náletovými dřevinami bez dalšího využití. Pozemek má nepravidelný tvar, blíží se lichoběžníku. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací areál, ve své jihozápadní části navazuje na oceňovaný pozemek parc. č. 2616/23.

### 3.5.2 Popis z hlediska územního plánování

Pozemky parc. č. 2616/17, parc. č. 2616/20 a parc. č. 2616/23 se dle nového ÚPmB nachází ve funkční ploše TO – Technická infrastruktura – nakládání s odpady.



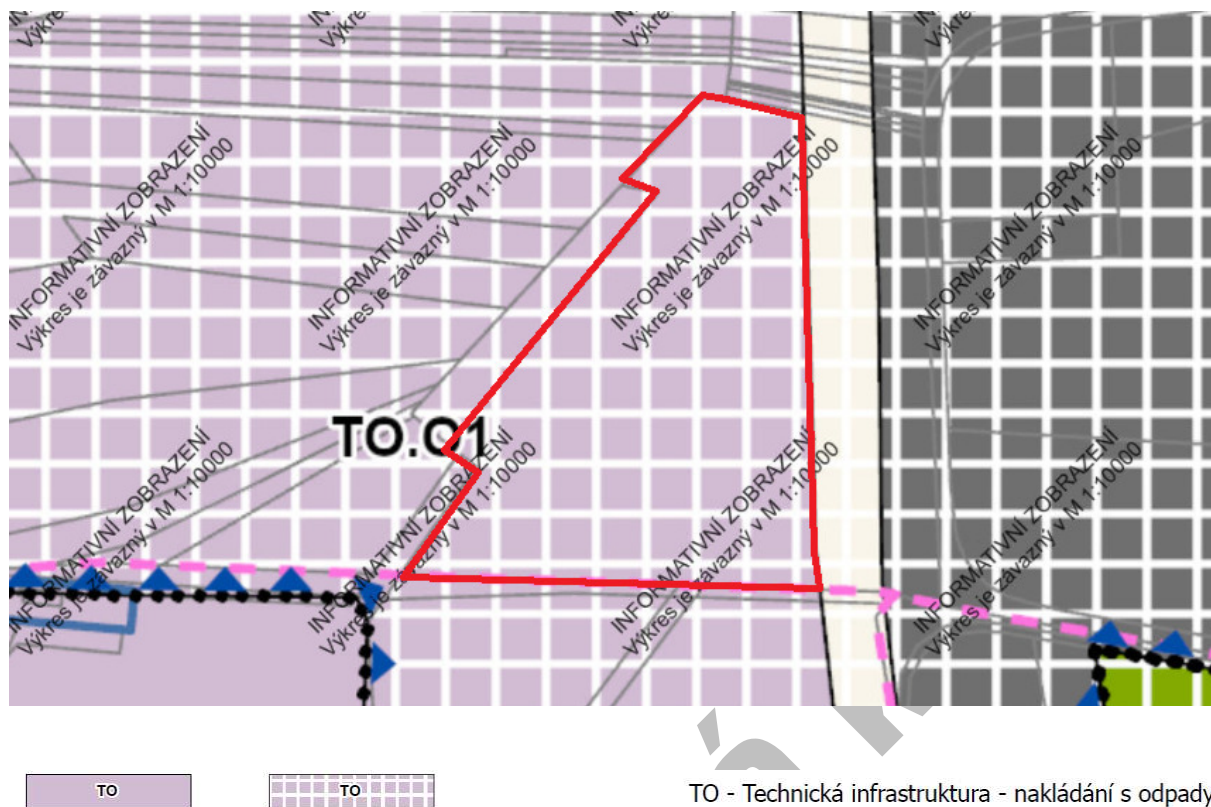
Pozemek parc. č. 2984 se dle nového ÚPmB, nachází v plochách s rozdílným způsobem využití, a to:

1. TO – Technická infrastruktura – nakládání s odpady o výměře 23 052 m<sup>2</sup>,
2. PU – Veřejná prostranství všeobecná o výměře 5 778 m<sup>2</sup>,
3. VU – Výroba všeobecná o výměře 4 373 m<sup>2</sup>.

Předmětem ocenění v rámci znaleckého posudku je pouze část pozemku parc. č. 2984 situovaná v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady o výměře 22 991 m<sup>2</sup>.

**Specifikace funkční plochy dle ÚPmB – Technická infrastruktura – nakládání s odpady:**

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Stav:                        | plocha zastavitelná    |
| Struktura zástavby:          | stavebně omezená       |
| Výšková úroveň zástavby:     | 3-7 m                  |
| Zóna se shodným charakterem: | Z6.5 Černovické terasy |



V ÚPmB jsou vymezeny plochy určené pro zařízení pro nakládání s odpady celoměstského významu odpovídající měřítku územního plánu (např. zařízení na energetické využívání odpadu, skládka, kompostárna nebo dotřídovací centrum).

Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v ÚPmB vymezena.

Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení komerčního, občanského vybavení – jiného, občanského vybavení – sportu, výroby všeobecné, výroby lehké; podmíněně přípustné je v plochách technické infrastruktury všeobecné, dopravní infrastruktury všeobecné a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.

Zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů pro podnikatelské účely mohou být umístována dle vlivu na životní prostředí pouze do ploch výroby všeobecné, podmíněně do ploch výroby lehké, dopravní a technické infrastruktury všeobecné, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.

Stávající plochy pro odpadové hospodářství celoměstského významu jsou doplněny o následující:

- rozvojová lokalita Li-7 / technická infrastruktura – nakládání s odpady – TO (TO.V5) při ulici Jedovnická určená pro rozšíření a rozvoj Brněnského recyklačního centra a rozšíření areálu ZEVO Jedovnická (zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů);
- rozvojová lokalita BI-10 / technická infrastruktura – nakládání s odpady – TO (TO.01) na Černovické terase určená pro zařízení pro sběr a recyklaci odpadu, kompostárnu nebo výstavbu bioplynové stanice (zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů).

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO

Podmínky využití:

- **Hlavní** je využití pro nakládání s odpady a pro objekty a zařízení technické infrastruktury.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

### 3.5.3 Omezení užívání pozemků

Zadavatel poskytl znalci Nájemní smlouvy (NS č. 6293-050-02 ze dne 22. 10. 1993, NS č. 62032032 ze dne 25. 6. 2003, NS č. 6319035013 ze dne 8. 1. 2020), a dodatky k nájemním smlouvám (dodatek č. 1 k NS č. 629305002 ze dne 4. 7. 2003, dodatek č. 1 k NS č. 62032032 ze dne 13. 12. 2005 a dodatek č. 2 k NS č. 629305002 ze dne 13. 12. 2005) mezi Statutárním městem Brno, jako pronajímatelem a právníkým subjektem, jako nájemcem.

Pronajímatel těmito smlouvami a dodatky pronajímá nájemci pozemky za účelem vybudování a provozování centra využití odpadů (tzn. recyklační linka, misíci centrum, výroba kompostu, zabezpečená plocha pro dekontaminaci zemin, řízená deponie ornice).

Na základě dodatku č. 2 ze dne 13. 12. 2005 k NS č. 629305002 z roku 1993 se nájemce zavázal provést na pronajatých pozemcích rekultivaci ve smyslu platných právních předpisů – těsnění ploch proti průsaku srážkových vod do tělesa staré skládky, apod.

Dále je na základě smlouvy č. 6319035013 ze dne 10. 1. 2020 pronajata část pozemku parc. č. 2984 za účelem vybudování a provozování neveřejné účelové komunikace jako stavby dočasné. Účelová komunikace je součástí recyklační deponie nájemce a má sloužit jako druhý technický příjezd na ni.

Nájemné bylo sjednáno následovně:

- na základě NS ze dne 22. 10. 1993 činí roční nájemné 436 057 Kč pro soubor pozemků o výměře 16 779 m<sup>2</sup>, což činí necelých 26 Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- na základě dodatku č. 1 ze dne 4. 7. 2003 k NS ze dne 22. 10. 1993 se pronajímá pozemek parc. č. 2616/17 o výměře 9 333 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 2616/20 o výměře 11 156 m<sup>2</sup> ve výši jednotkového nájemného 20 Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- na základě dodatku č. 2 ze dne 13. 12. 2005 se mění jednotkové nájemné na 2,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- na základě NS ze dne 25. 06. 2003 se pronajímá soubor pozemků o výměře 23 137 m<sup>2</sup> ve výši jednotkového nájemného 20 Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- na základě dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2005 k NS ze dne 25. 06. 2003 se mění pronajímaná výměra na 22 425 m<sup>2</sup> a jednotkové nájemné na 2 Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- na základě NS ze dne 8. 1. 2020 činí jednotkové nájemné na část pozemku parc. č. 2984, k. ú. Černovice, určeného k vybudování účelové komunikace, 31,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Nájemné bylo sjednáno tak, že pronajímatel je oprávněn v každém roce zvýšit nájemné o nárůst celoroční míry inflace stanovené dle ČSÚ.

Výpovědní doba u jednotlivých nájemních smluv je sjednána následovně:

- NS č. 62032032 stanovuje pronájem na dobu neurčitou se šesti měsíční výpovědní lhůtou.
- NS č. 629305002 stanovuje pronájem na dobu určitou, a to na 20 let s tím, že 1 rok před uplynutím této lhůty může být za podmínek pronajímatele nájemcem požádáno prodloužení nájmu. Tato lhůta započala běžet dnem 22. 10. 1993. Dodatek č. 1 upravuje pronájem na dobu neurčitou se 6 měsíční výpovědní lhůtou.
- NS č. 6319035013 stanovuje nájem části pozemku parc. č. 2984 na dobu 5 let s výpovědní dobou 3 měsíce. Smlouva byla uzavřena dne 10. 1. 2020. Dle poskytnutých informací zadavatelem byla smlouva prodloužena o jeden rok, a to do 10. 1. 2026.

Po provedené analýze nájemních smluv a jejich dodatků vyplývá, že:

- pozemky mohou být užívány dle ÚPmB pro nakládání s odpady,
- pozemky jsou dle skutečnosti užívány pro nakládání s odpady, což je v souladu s ÚPmB,
- pozemky jsou ve skutečnosti užívány v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami a jejich dodatky,
- nájemní smlouvy obsahují výpovědní lhůty se standardní časovým úsekem

**Podmínky uzavřených nájemních smluv tedy netvoří právní vadu, která by měla mít vliv na stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků.**

### 3.5.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k areálu s předmětnými pozemky je umožněn prostřednictvím komunikace na pozemku parc. č. 228/18 (ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Brna.

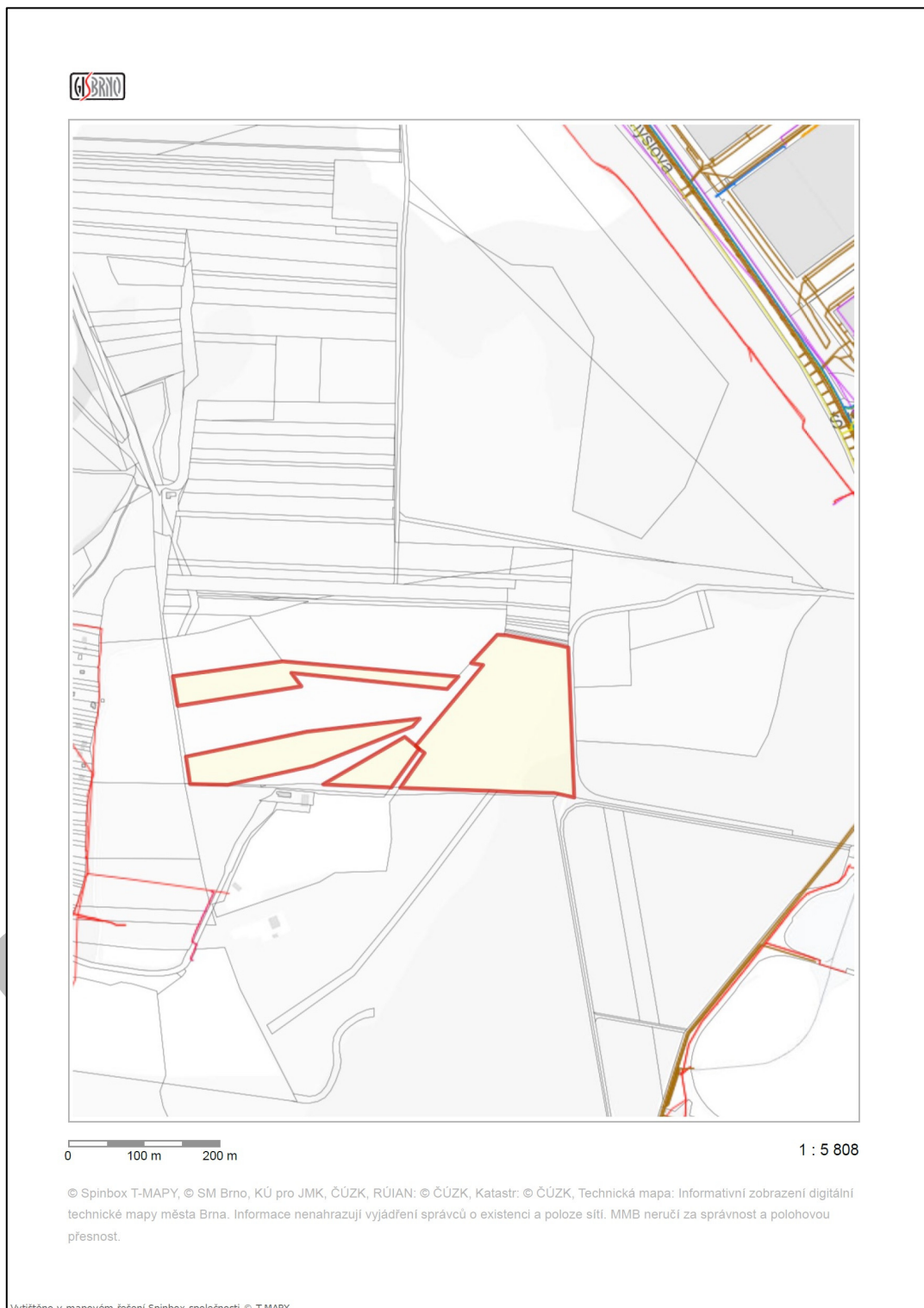
### 3.5.5 Povodňová situace

Oceňované pozemky dle mapového serveru ikatastr.cz nejsou situovány v záplavové zóně.

### 3.5.6 Inženýrské sítě

Napojení na inženýrské sítě je dle informací a získaných podkladů z mapového portálu GIS Brno možné v omezeném rozsahu – viz. příložený snímek z GIS Brno.

Dle zástupce společnosti nájemce je skladovací a recyklační areál, nacházející se na oceňovaných pozemcích, napojen na elektrickou energii prostřednictvím přípojky vedoucí od rozvodu elektroinstalace na pozemku ve vzdálenosti cca 150 m od areálu s oceňovanými pozemky (viz. příložený snímek z GIS Brno níže), dále je napojen na studnu a odkanalizován do kanalizační jímky, obě situované v rámci areálu.



## 4. POSUDEK

### 4.1. Postup při analýze dat

#### 4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

#### 4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětných nemovitostí určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využitě pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehlé údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.
- V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvedenou možnost vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

#### 4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

**Ocenění porovnáním** – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíly mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena obvyklá cena nemovité věci. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným pozemkům. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

#### 4.1.4 Zatřídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a postup ocenění

Hlavním cenotvorným parametrem pozemků jsou možnosti jejich využití, které také zcela odpovídají novému platnému Územnímu plánu města Brna.

Dle zadání znaleckého posudku budou oceněny pozemky parc. č. 2616/17, parc. č. 2616/20 a parc. č. 2616/23, které se shodně dle nového Územního Plánu města Brna nachází v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady a vybraná část pozemku parc. č. 2984 situovaná v ploše dle ÚPmB technická infrastruktura – nakládání s odpady.

Porovnáním bude pro každou funkční plochu vypočtena jednotková cena, kterou se vynásobí daná výměra daného pozemku.

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 4.2.1 Pozemky ve funkční ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady

#### 4.2.1.1 Analýza trhu pozemků v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady

Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014–2025.

Průzkum byl zaměřen na pozemky:

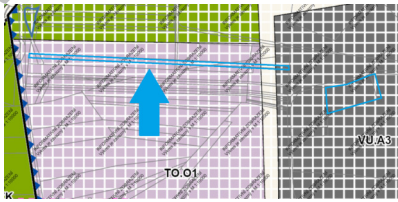
- v obdobné lokalitě jako jsou oceňované v rámci města Brna,
- situované v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady,
- s možností přímého dopravního napojení z veřejné komunikace,
- s možností napojení na potřebné inženýrské sítě v kapacitě, dostatečné pro účel využívané činnosti.

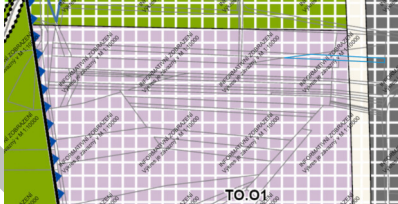
Po provedení průzkumu je možné konstatovat, že pozemky obdobných vlastností, situovaných v ploše technické infrastruktury – nakládání s odpady dle platného územního plánu v lokalitě Černovice nebyly v požadovaném období 2023–2025 obchodovány v dostatečné míře. Z uvedeného důvodu znalec rozšířil okruh hledaných pozemků situovaných v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady i na další městské čtvrti.

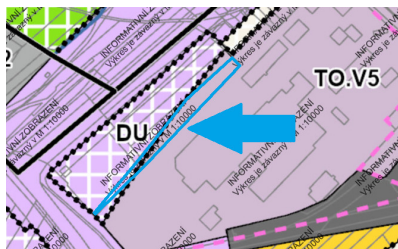
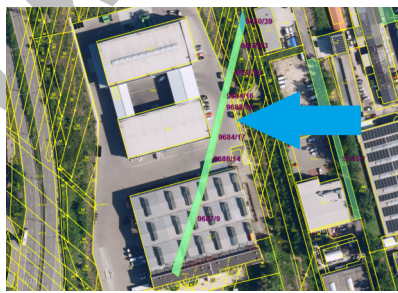
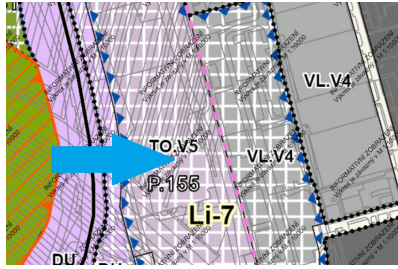
*Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.*

#### 4.2.1.2 Prodej pozemků, situovaných v ploše technické infrastruktury

|   |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Prodej pozemků</b>                                                                                                                                                                                                     |  |
|   | Kupní cena: 5 000 000 Kč                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
|   | <b>Jednotková cena: 2 234 Kč/m²</b>                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|   | Adresa: areál DUFONEV, Černovice                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
|   | <b>Popis:</b> Pozemek parc. č. 2611/1 (orná půda o výměře 695 m²), dále pozemek parc. č. 2616/3 (orná půda o výměře 1 257 m²) a pozemek parc. č. 2767/2 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 286 m²), které jsou zapsány |                                                                                       |
|   | Datum vkladu: 23. 08. 2024                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
|   | Prodaná část: 100 %                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|   | Plocha celkem: 2 238 m²                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
|   | Kupující: právnická osoba                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       |

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p>na LV č. 1886 pro obec Brno a katastrální území Černovice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 5 000 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-right: 5px;"></div> TO             <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> TO             <div style="margin-left: 20px;">TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-15799/2024-702</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2                                                                                         | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 6 463 275 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 3 500 Kč/m²</b><br/>                 Adresa: Černovice</p> <p>Datum vkladu: 11. 10. 2024<br/>                 Prodaná část: id. 3/20<br/>                 Plocha celkem: 1 846,65 m²<br/>                 Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc. č. 2615/98 (orná půda o výměře 2152 m²), dále parc. č. 2503/132 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 307 m²), parc. č. 2611/7 (orná půda o výměře 103 m²), parc. č. 2616/32 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 998 m²), parc. č. 2616/47 (orná půda o výměře 701 m²), parc. č. 2712/236 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 52 m²), parc. č. 2712/237 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 7 m²), parc. č. 2719/16 (orná půda o výměře 2 601 m²), parc. č. 2767/2 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 286 m²), parc. č. 2767/23 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 30 m²), parc. č. 2767/29 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 72 m²), parc. č. 2825/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 35 m²), parc. č. 2982 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 780 m²) které jsou zapsány na LV č. 1092 a dále pozemek parc. č. 2983 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 473 m²), který byl zapsán na LV č. 225, pro obec Brno a katastrální území Černovice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 6 463 275,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-right: 5px;"></div> TO             <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> TO             <div style="margin-left: 20px;">TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-right: 5px;"></div> VU             <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> VU             <div style="margin-left: 20px;">VU - Výroba všeobecná</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-right: 5px;"></div> PU             <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> PU             <div style="margin-left: 20px;">PU - Veřejná prostranství všeobecná</div> </div> |     |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-19347/2024-702</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3                                                                                         | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 15 509 000 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 908 Kč/m²</b><br/>                 Adresa: areál DUFONEV, Černovice</p> <p>Datum vkladu: 15. 03. 2016<br/>                 Prodaná část: 100%<br/>                 Plocha celkem: 17 075 m²<br/>                 Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc. č. 2616/19 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 17 075 m²), zapsáný na LV č. 3387 pro obec Brno a katastrální území Černovice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 15 509 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-right: 5px;"></div> TO             <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> TO             <div style="margin-left: 20px;">TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                    |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------|----|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|----|----|-------------------------------------|----|----|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-5690/2016-702</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4  | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 4 500 000 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 354 Kč/m<sup>2</sup></b><br/> Adresa: Černovice</p> <p>Datum vkladu: 06. 12. 2021<br/> Prodaná část: 100%, 5 %, 80%<br/> Plocha celkem: 12 720,25 m<sup>2</sup><br/> Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b><br/> Pozemek parc.č. 228/13 (ostatní plocha o výměře 4 056 m<sup>2</sup>), 228/17 (ostatní plocha o výměře 117 m<sup>2</sup>), 231/9 (ostatní plocha o výměře 53 m<sup>2</sup>) k. ú. Brněnské Ivanovice, zapsané na LV č. 1467, dále pozemky 2616/41 (ostatní plocha o výměře 215 m<sup>2</sup>), 2712/164 (orná půda o výměře 669 m<sup>2</sup>), 2985 (ostatní plocha o výměře 6 770 m<sup>2</sup>), 2986 (ostatní plocha o výměře 7 654 m<sup>2</sup>), k. ú. Černovice zapsány na LV č. 1888, spoluvlastnický podíl id. 1/20 na pozemcích parc. č. 2503/132 (ostatní plocha o výměře 307 m<sup>2</sup>), 2611/7 (orná půda o výměře 103 m<sup>2</sup>), 2615/98 (orná půda o výměře 2 152 m<sup>2</sup>), 2616/32 (ostatní plocha o výměře 998 m<sup>2</sup>), 2616/47 (orná půda o výměře 701 m<sup>2</sup>), 2712/236 (ostatní plocha o výměře 52 m<sup>2</sup>), 2712/237 (ostatní plocha o výměře 7 m<sup>2</sup>), 2767/23 (ostatní plocha o výměře 30 m<sup>2</sup>), 2767/29 (ostatní plocha o výměře 72 m<sup>2</sup>), 2825/3 (ostatní plocha o výměře 35 m<sup>2</sup>) a 2982 (ostatní plocha o výměře 4 780 m<sup>2</sup>), k. ú. Černovice zapsáno na LV č. 1092 a dále spoluvlastnický podíl id. 4/5 na pozemku parc. č. 2983 (ostatní plocha o výměře 473 m<sup>2</sup>), k. ú. Černovice zapsaný na LV č. 2256, vše obec Brno, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <table border="1"> <tr> <td>TO</td><td>TO</td><td>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</td></tr> <tr> <td>DU</td><td>DU</td><td>DU - Doprava všeobecná</td></tr> <tr> <td>VU</td><td>VU</td><td>VU - Výroba všeobecná</td></tr> <tr> <td>VL</td><td>VL</td><td>VL - Výroba lehká</td></tr> <tr> <td>PU</td><td>PU</td><td>PU - Veřejná prostranství všeobecná</td></tr> <tr> <td>OK</td><td>OK</td><td>OK - Občanské vybavení komerční</td></tr> </table> | TO                                                 | TO | TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady | DU | DU | DU - Doprava všeobecná                             | VU | VU | VU - Výroba všeobecná  | VL                                                                                                                                                                          | VL | VL - Výroba lehká | PU | PU | PU - Veřejná prostranství všeobecná | OK | OK | OK - Občanské vybavení komerční |      |
| TO | TO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DU | DU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DU - Doprava všeobecná                             |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VU | VU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VU - Výroba všeobecná                              |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VL | VL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VL - Výroba lehká                                  |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| PU | PU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PU - Veřejná prostranství všeobecná                |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OK | OK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | OK - Občanské vybavení komerční                    |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5  | <p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 44 770 000 Kč<br/> <b>Jednotková cena: 2 035 Kč/m<sup>2</sup></b><br/> Adresa: sklad. areál, Brn. Ivanovice</p> <p>Datum vkladu: 26. 04. 2023<br/> Prodaná část: 100%<br/> Plocha celkem: 22 000 m<sup>2</sup><br/> Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc. č. 228/36 o výměře 22 000 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Brněnské Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 44 770 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <table border="1"> <tr> <td>VU</td><td>VU</td><td>VU - Výroba všeobecná</td></tr> <tr> <td>TO</td><td>TO</td><td>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</td></tr> <tr> <td>DU</td><td>DU</td><td>DU - Doprava všeobecná</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | VU                                                 | VU | VU - Výroba všeobecná                              | TO | TO | TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady | DU | DU | DU - Doprava všeobecná |   |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VU | VU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VU - Výroba všeobecná                              |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TO | TO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DU | DU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DU - Doprava všeobecná                             |    |                                                    |    |    |                                                    |    |    |                        |                                                                                                                                                                             |    |                   |    |    |                                     |    |    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-7575/2023-702</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6                                                                                        | <b>Prodej pozemků</b><br><br>Kupní cena: 6 000 570,29 Kč<br><b>Jednotková cena: 2 672,86 Kč/m<sup>2</sup></b><br>Adresa: u areálu SAKO, Židenice<br><br><b>Popis:</b><br>Pozemek parc. č. 7877/2 (zahrada o výměře 343 m <sup>2</sup> ), pozemek parc. č. 7878/2 (ostatní plocha o výměře 64 m <sup>2</sup> ) a pozemek parc. č. 7889/2 (zahrada o výměře 1 838 m <sup>2</sup> ), které jsou zapsány na LV č. 5498 pro obec Brno a katastrální území Židenice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.<br><br>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 959 149,- Kč (konečná cena).<br><br>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:<br><br><div><div>TO</div><div>DU</div><div>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</div><div>DU - Doprava všeobecná</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <br>    |
|                                                                                          | Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-293/2022-702</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                               |
| 7                                                                                        | <b>Prodej pozemků</b><br><br>Kupní cena: 220 000 Kč<br><b>Jednotková cena: 6 204 Kč/m<sup>2</sup></b><br>Adresa: areál SAKO, Židenice<br><br><b>Popis:</b> Pozemek parc. č. 9650/39 (ostatní plocha o výměře 37 m <sup>2</sup> ), 9652/93 (ostatní plocha o výměře 115 m <sup>2</sup> ), 9653/16 (ostatní plocha o výměře 65 m <sup>2</sup> ), 9684/16 (ostatní plocha o výměře 24 m <sup>2</sup> ), 9684/17 (ostatní plocha o výměře 111 m <sup>2</sup> ), 9687/9 (ostatní plocha o výměře 388 m <sup>2</sup> ), na kterém stojí stavba č. p. 4480 (průmyslový objekt, na LV č. 5948), 9688/14 (ostatní plocha o výměře 50 m <sup>2</sup> ) a 9688/16 (ostatní plocha o výměře 61 m <sup>2</sup> ), zapsáno na LV č. 4203 pro obec Brno a katastrální území Židenice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.<br><br>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 220 000,- Kč (konečná cena).<br><br>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:<br><br><div><div>TO</div><div>DU</div><div>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</div></div> | <br> |
|                                                                                          | Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-12786/2024-702</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                               |

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové kupní ceny pozemků situovaných dle ÚPmB v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady se ve městě Brně pohybují v období let 2016–2024 v rozmezí od 908 Kč/m<sup>2</sup> do 3 500 Kč/m<sup>2</sup>, s ohledem na celkovou velikost prodávané plochy pozemků a také při vyřazení extrémních hodnot.

#### 4.2.1.1 Výpočet porovnávací hodnoty

| Porovnání nemovitostí jako celku – část 1 |                          |                                   |                       |                    |                 |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|
| Č.                                        | Lokalita (Brno)          | Velikost plochy (m <sup>2</sup> ) | Vlastnosti            |                    | Datum prodeje   |
|                                           |                          |                                   | Funkční typ ÚPmB 2025 | Skutečnost dle KM  |                 |
| Oceň. objekt                              | Areál DUFONEV, Černovice | 47 267                            | TO                    | nakládání s odpady | viz popisy výše |
| (1)                                       | (2)                      | (3)                               | (4)                   | (5)                | (6)             |

|   |                                                             |           |                |                                          |          |
|---|-------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------------------------------------|----------|
| 1 | Areál DUFONEV, Černovice, (poz. 2611/1, 2616/3, 2767/2)     | 2 238     | TO             | nakládání s odpady                       | III/2024 |
| 2 | Černovice, (2615/98, 2503/132, 2611/7...)                   | 1 846,65  | TO, VU, DU     | nakládání s odpady                       | IV/2024  |
| 3 | Areál DUFONEV, Černovice, (2616/19)                         | 17 075    | TO             | nakládání s odpady                       | I/2016   |
| 4 | Brněnské Ivanovice (228/13), Černovice (2616/41, 2611/7...) | 12 720,25 | TO, VU, DU, VL | skladování materiálu                     | IV/2021  |
| 5 | Skladovací areál, Brněnské Ivanovice (228/36)               | 22 000    | VU, TO, DU     | nakládání s odpady, skladování materiálu | II/2023  |
| 6 | u areálu SAKO, Židenice (7889/2, 7877/2, 7878/2)            | 2 245     | TO, DU         | zatravněné plochy                        | IV/2021  |
| 7 | Areál SAKO, Židenice (9650/39, 9652/93, 9653/16...)         | 35,5      | TO             | zpevněné plochy + stavba                 | I/2024   |

#### 4.2.1.2 Aplikované koeficienty

##### KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase.

S ohledem na skutečnost povinnosti určit porovnávací hodnotu z realizovaných cen, analyzoval znalec sjednané ceny kupních smluv v KN. Jelikož lze prodeje vhodných nemovitostí pro porovnání dohledat v několika letech /zpětně/, je nutno jejich výše aktualizovat k datu ocenění dle vývoje realitního trhu.

Pro rezidenční nemovitosti existuje několik indexů, které vývoj sledují (Cenový index nemovitostí, HB index, Index České spořitelny a další). Pro pozemky technické infrastruktury však obdobný index neexistuje, jelikož se nejedná o často obchodované nemovitosti jako investici ani pro soukromý užitek.

Po analýze jsou ve znaleckém posudku pro úpravu sjednaných cen nastaveny tyto nárůsty:

- Cenový nárůst u cen z roku 2021 (pro rok 2025) 15%
- Cenový nárůst u cen z roku 2022 (pro rok 2025) 10%
- Cenový nárůst u cen z roku 2023 (pro rok 2025) 5%
- Cenový nárůst u cen z let 2024–2025 0%

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

##### **K1** KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ

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

##### **K2** KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST PLOCHY POZEMKU

Koeficient porovnává reálné využití pozemků k datu ocenění.

##### **K3** KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient porovnává využití pozemků a jejich tvar jako celku, možnosti přímého přístupu a příjezdu z komunikace veřejné. Dle názoru znalce má tento aspekt zanedbatelný vliv na pozemek v daném způsobu využití.

##### **K4** KOEFICIENT ÚPRAVY NA STAVEBNÍ ÚPRAVY A EXISTENCE STAVEB

Koeficient zohledňuje velikost venkovních úprav, existenci staveb a vybavení na předmětných pozemcích v rozsahu dle kupní smlouvy.

##### **K5** KOEFICIENT ÚPRAVY NA ÚČEL VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje rozsah funkčních ploch dle nového Územního plánu města Brna, rozložení srovnávaných pozemků v rámci ploch dle ÚPmB a také skutečný účel využití pozemků dle veřejně dostupných informací.

**K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE**

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce (např. spoluvlastnický podíl apod.).

| Porovnání nemovitostí jako celku – část 2                                                                             |                                                                                               |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|------------------------|----------|---------------|--------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| Č.                                                                                                                    | Skutečná kupní cena                                                                           |       | Kvc - koef vývoje ceny | JC po redukcí<br>Kč/m² | K1                     | K2       | K3            | K4                 | K5                 | K6        | IO        | JC oceň objektu odvozená<br>Kč/m² |
|                                                                                                                       | Kč                                                                                            | Kč/m² |                        |                        | poloha                 | velikost | tvary využití | stav. úpr., stavba | účel dle ÚP a skut | úvah znal | K1×... K6 |                                   |
| (1)                                                                                                                   | (7)                                                                                           | (8)   | (9)                    | (10)                   | (11)                   | (12)     | (13)          | (14)               | (15)               | (16)      | (17)      | (18)                              |
| 1                                                                                                                     | 5 000 000                                                                                     | 2 234 | 1,000                  | 2 234                  | 1,00                   | 1,30     | 1,00          | 1,00               | 1,20               | 1,00      | 1,56      | 1 432                             |
| 2                                                                                                                     | 6 463 275                                                                                     | 3 500 | 1,000                  | 3 500                  | 1,00                   | 1,30     | 1,00          | 1,00               | 1,30               | 0,95      | 1,61      | 1 630                             |
| 3                                                                                                                     | 15 509 000                                                                                    | 908   | 1,200                  | 1 090                  | 1,00                   | 1,15     | 1,00          | 1,00               | 1,00               | 1,00      | 1,15      | 948                               |
| 4                                                                                                                     | 4 500 000                                                                                     | 354   | 1,150                  | 407                    | VYŘAZUJE SE PRO EXTRÉM |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| 5                                                                                                                     | 44 770 000                                                                                    | 2 035 | 1,050                  | 2 137                  | 1,00                   | 1,10     | 1,00          | 1,10               | 1,30               | 1,00      | 1,57      | 1 125                             |
| 6                                                                                                                     | 6 000 570                                                                                     | 2 673 | 1,150                  | 3 074                  | 1,05                   | 1,30     | 1,00          | 1,20               | 1,30               | 1,00      | 2,13      | 1 192                             |
| 7                                                                                                                     | 220 000                                                                                       | 6 204 | 1,000                  | 6 204                  | VYŘAZUJE SE PRO EXTRÉM |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| Celkem průměr                                                                                                         |                                                                                               |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           | Kč        | 1 472,00                          |
| Minimum                                                                                                               |                                                                                               |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           | Kč        | 948                               |
| Maximum                                                                                                               |                                                                                               |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           | Kč        | 1 630                             |
| Kvc                                                                                                                   | Koeficient úpravy na vývoj cen nemovitých věcí                                                |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| K1                                                                                                                    | Koeficient úpravy na polohu umístění pozemku                                                  |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| K2                                                                                                                    | Koeficient úpravy na velikost plochy pozemku                                                  |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| K3                                                                                                                    | Koeficient úpravy na tvar pozemku, možnost jeho využití v ploše, přístup a příjezd k pozemkům |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| K4                                                                                                                    | Koeficient úpravy na stavební úpravy a stavby provedené na pozemcích                          |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| K5                                                                                                                    | Koeficient úpravy na účel využití pozemků dle ÚP a také dle skutečnosti                       |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| K6                                                                                                                    | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší).                                   |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| IO                                                                                                                    | Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)                                           |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |
| U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 |                                                                                               |       |                        |                        |                        |          |               |                    |                    |           |           |                                   |

Porovnáním byla stanovena jednotková cena **pozemků**, situovaných **v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady** ve výši **1 472 Kč/m²**.

**4.2.2 Rekapitulace**

Na základě výše uvedených výpočtů jednotkových cen dospěl znalec k následujícím výsledkům:

| Výpočet porovnávací hodnoty pozemků |                                 |                 |                            |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Pozemek parc.č.                     | Pozemek nebo jeho část o výměře | Jednotková cena | Porovnávací hodnota celkem |
| 2616/17                             | 9 333 m²                        | 1 472 Kč/m²     | 13 738 176 Kč              |
| 2616/20                             | 11 156 m²                       | 1 472 Kč/m²     | 16 421 632 Kč              |
| 2616/23                             | 3 787 m²                        | 1 472 Kč/m²     | 5 574 464 Kč               |
| 2984                                | 22 991 m²                       | 1 472 Kč/m²     | 33 842 752 Kč              |
| <b>Celkem</b>                       | <b>47 267 m²</b>                |                 | <b>69 577 024 Kč</b>       |

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu pozemků má rozhodný vliv:

- Oceňované pozemky jsou k datu ocenění využívány pro nakládání s odpady.
- Pozemky jsou situovány společně s přilehlými pozemky v areálu sloužící jako skladovací a recyklační areál a tvoří s nimi ucelený areál využívaný pro podnikatelský záměr.
- Pozemky nejsou od sousedních pozemků nijak odděleny a nejsou v rámci celého areálu oploceny.
- Pozemek jsou dle platného ÚPmB situovány v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady.
- Dopravní napojení je přímé, po veřejné komunikaci.
- Areál s předmětnými pozemky je k datu ocenění napojen na inženýrské sítě v omezené míře, avšak v dostačující míře vzhledem k užívanému účelu podnikatelskému záměru.

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

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na reálném trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu pozemku dle nového platného ÚPmB, zaokrouhlené v následujících výších:

| Výpočet hodnoty/ceny pozemků v ploše TO dle ÚPmB |                         |                            |                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Pozemek parc.č.                                  | Jednotková              | Porovnávací hodnota celkem | Obvyklá cena celkem           |
| <b>2616/17</b>                                   | 1 472 Kč/m <sup>2</sup> | 13 738 176 Kč              | <b>13 700 000 Kč</b>          |
| <b>2616/20</b>                                   | 1 472 Kč/m <sup>2</sup> | 16 421 632 Kč              | <b>16 400 000 Kč</b>          |
| <b>2616/23</b>                                   | 1 472 Kč/m <sup>2</sup> | 5 574 464 Kč               | <b>5 600 000 Kč</b>           |
| <b>2984</b>                                      | 1 472 Kč/m <sup>2</sup> | 33 842 752 Kč              | <b>1 470 Kč/m<sup>2</sup></b> |

### 5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, ze kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků při zohlednění všech souvislostí a zásad znalec určil obvyklou cenu a jednotkovou obvyklou cenu pro pozemky dle jejich začlenění v rámci nového Územního plánu města Brna.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu nemovité věci:

- pozemku parc. č. 2616/17,
- pozemku parc. č. 2616/20,
- pozemku parc. č. 2616/23,
- částí pozemku parc. č. 2984 o výměře 22 991 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 10001, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Zadavatel požaduje určit jednotkové obvyklé ceny:

- b) pro část pozemku p. č. 2984 – část v navrhované ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady (viz. situační záznam: předmět dispozice – prodej).

Zadavatel nevyžaduje společně se určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

### 6.2. Odpověď

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2616/17, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu Města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**13 700 000,00 Kč (konečná cena)**

(slovy: třináct milionů sedm set tisíc korun českých)

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2616/20, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**16 400 000,00 Kč (konečná cena)**

(slovy: šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých)

Jednotková obvyklá cena pozemku parc. č. 2616/23, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**5 600 000,00 Kč (konečná cena)**

(slovy: pět milionů šest set tisíc korun českých)

Jednotková obvyklá cena pozemku parc. č. 2984, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**1 470,00 Kč/m<sup>2</sup> (konečná cena)**

(slovy: jeden tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých)

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Oceňované pozemky jsou prosté právních vad, neuvedených v tomto znaleckém posudku či evidovaných v KN, jako např. nájmy, pachtý, neevidovaná zástavní či předkupní práva či jiné právní vady.
- Oceňované pozemky jsou posuzovány jako pozemky určené pro nakládání s odpady, bez vady jiného charakteru, jako například kontaminace.
- Obvyklá cena je určena v cenové úrovni Q2/2025.

### 6.4. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 5.1. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

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

### KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

### ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043790/2025

V Brně dne 06. 06. 2025

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

elektronická kopie

elektronická kopie

## PŘÍLOHY

# 1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k. ú. Černovice

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                                                                                                         |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 09:55:02                                                                                                                                                |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
| Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno                                                                                                            |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
| Okres: CZ0642 Brno-město                                                                                                                                                                             |                                                                                                 | Obec: 582786 Brno       |                   |                                    |
| Kat.území: 611263 Černovice                                                                                                                                                                          |                                                                                                 | List vlastnictví: 10001 |                   |                                    |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                                                                                                                                |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
| A                                                                                                                                                                                                    | Vlastník, jiný oprávněný                                                                        | Identifikátor           | Podíl             |                                    |
| Vlastnické právo                                                                                                                                                                                     |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno                                                                                                                            |                                                                                                 | 44992785                |                   |                                    |
| <b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>                                                                                                                                                                                |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
| B                                                                                                                                                                                                    | Nemovitosti                                                                                     |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Pozemky                                                                                         |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Parcela                                                                                         | Výměra[m2]              | Druh pozemku      | Způsob využití      Způsob ochrany |
|                                                                                                                                                                                                      | 2616/17                                                                                         | 9333                    | ostatní plocha    | jiná plocha                        |
|                                                                                                                                                                                                      | 2616/20                                                                                         | 11156                   | ostatní plocha    | jiná plocha                        |
|                                                                                                                                                                                                      | 2616/23                                                                                         | 3787                    | ostatní plocha    | jiná plocha                        |
|                                                                                                                                                                                                      | 2984                                                                                            | 33203                   | ostatní plocha    | jiná plocha                        |
| 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 - Bez zápisu                                                     |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Plomby a upozornění - Bez zápisu                                                                |                         |                   |                                    |
| E                                                                                                                                                                                                    | Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu                                                          |                         |                   |                                    |
| Listina                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
| o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.                                                                     |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | POLVZ:326/1993                                                                                  |                         | Z-500326/1993-702 |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno |                         |                   |                                    |
| o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.                                                                     |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | POLVZ:178/2001                                                                                  |                         | Z-500178/2001-702 |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno |                         |                   |                                    |
| o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO-V325/02/Fry - § 1 ze dne 24.01.2002.                                                                                          |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                         | Z-893/2002-702    |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno |                         |                   |                                    |
| o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 214465/2012 - MZE-130754 Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Brno ze dne 27.11.2012. Právní moc ke dni 13.12.2012. |                                                                                                 |                         |                   |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                         | Z-28752/2012-702  |                                    |
|                                                                                                                                                                                                      | Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno |                         |                   |                                    |
| 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 16.04.2025 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil:

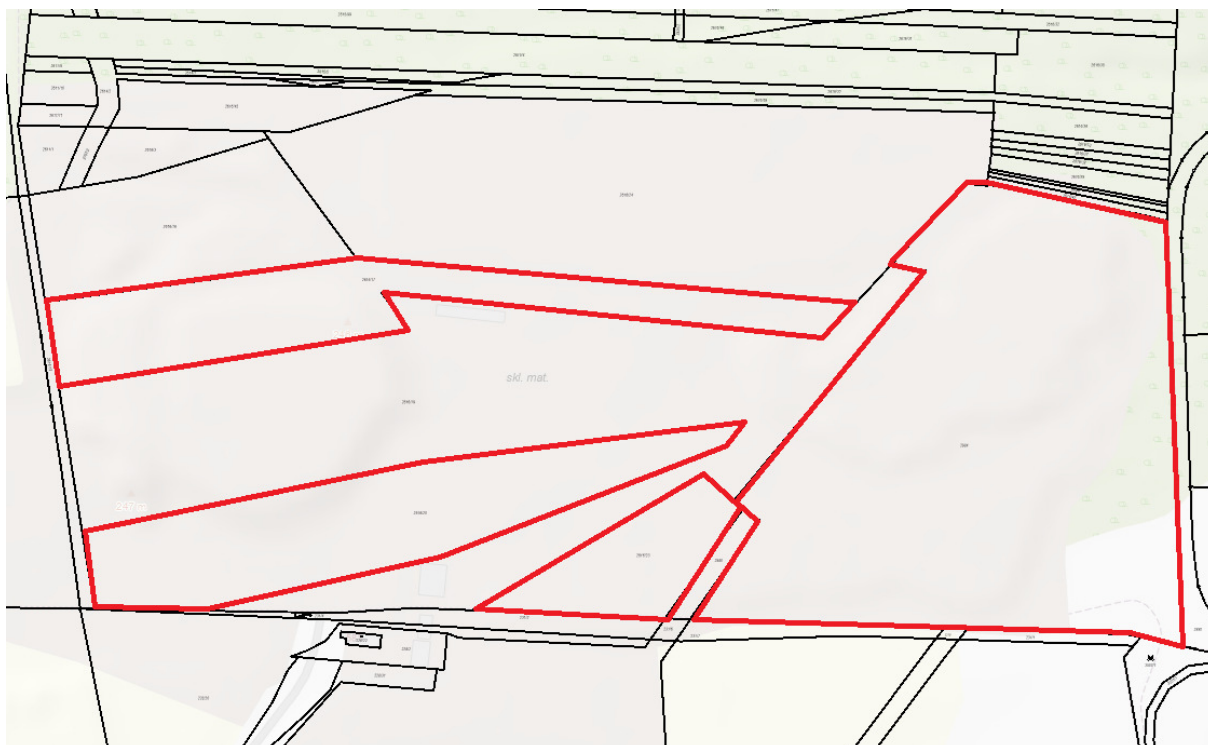
Vyhotoveno: 16.04.2025 10:09:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

## 2. Výřez z katastrální mapy



### 3. Fotodokumentace





4. Objednávka č. 96325000074 ze dne 07. 05. 2025

## Statutární město Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :

VYŘIZUJE: Blanarsch Dominik Mgr.

TELEFON : 542173546

E-MAIL : blanarsch.dominik@brno.cz

FAX :

**OBJEDNÁVKA: 9632500074**

ZE DNE: 07.05.2025

Termín dodání : 6. 6. 2025

Měna objednávky: CZK

Ing. Tomáš Janas  
Výzkumní 733/18  
644 00 Brno

IČO: 40455556 DIČ: CZ6607310908

**Fakturujte na adresu:**

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 1/196  
602 00 Brno 2

**Dodací adresa:**

Majetkový odbor MMB  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

**Objednáváme u Vás:**

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

### Požadavek:

Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny:

- pozemek p.č. 2616/17
- pozemek p.č. 2616/20
- pozemek p.č. 2616/23
- část pozemku p.č. 2984 o výměře 22 991 m<sup>2</sup> - jednotková kupní cena pro část v navrhované ploše technická infrastruktura - nakládání s odpady (viz situační záznam: předmět dispozice - prodej)
- vše v k.ú. Černovice

Jedná se o přípravu majetkové dispozice - prodej pozemků

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Maximální cena zakázky: 35 000,- Kč + DPH

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

**Fakturujte na adresu:**

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

**Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.**

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

**Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 pracovní dny před termínem dodání.**

Poznámka: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000,- Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.

Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

|                     |                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Účel posudku:       | příprava majetkové dispozice                                                                                        |
| Cenový předpis:     | zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění                                   |
| Ocenění k datu:     | místního šetření                                                                                                    |
| Zvláštní požadavek: | není                                                                                                                |
| Dodací podmínky:    | 2 vyhotovení + elektronicky                                                                                         |
| Znalečné:           | dle Rámcové dohody                                                                                                  |
| Předání:            | ZP budou předány na MMB MO – Mgr. Blanarsch<br>Faktura bude zaslaná na e-mailovou adresu: <b>mo-faktury@brno.cz</b> |
| Podklady ocenění:   | LV, situace                                                                                                         |

**Ing.arch Eva Šimečková**



Digitální podpis:  
07.05.2025 16:10

Mgr. Nikol Wagnerová  
vedoucí odboru, Majetkový odbor

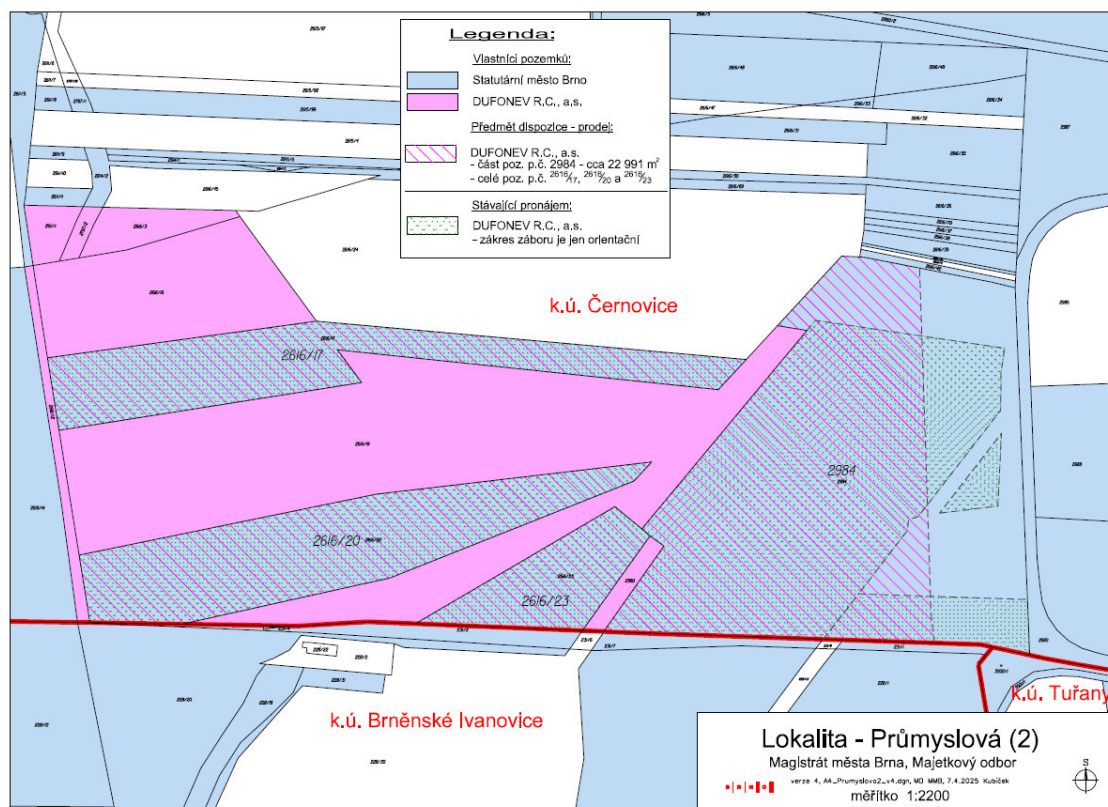
Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

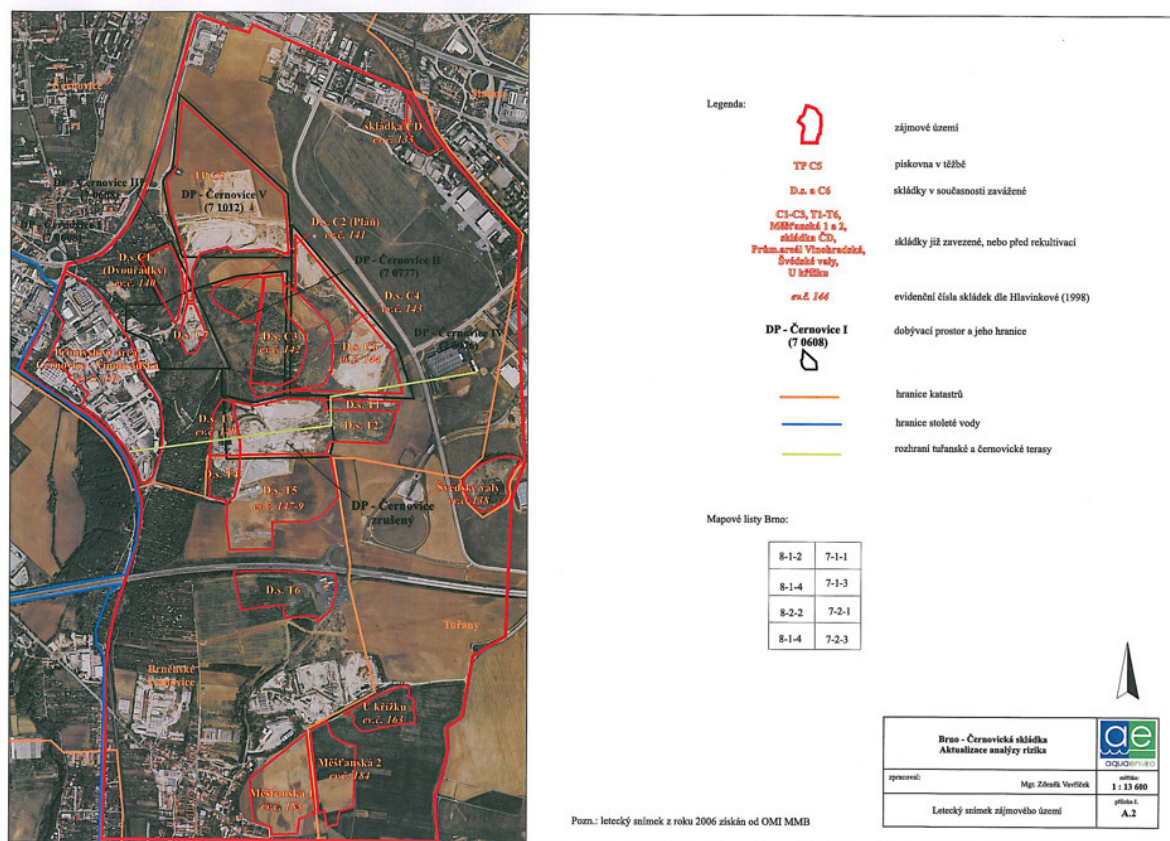
**Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.**

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

## 5. Situace „Lokalita – Průmyslová (2)“ s členěním předmětu dispozice



## 6. Letecký snímek zájmového území – Aktualizace analýzy rizika



**From:** Jan Odehnal <[REDACTED]>

**Sent:** Tuesday, November 18, 2025 11:09 AM

**To:** Oliva Jiří (RMB) <[oliva.jiri@brno.cz](mailto:oliva.jiri@brno.cz)>

**Cc:** Igor Brukner <[REDACTED]>; Igor Penka <[REDACTED]>; [REDACTED]

**Subject:** Prosba o opětovné projednání koupě pozemku.

Vážený pane doktore,

dovoluji si obrátit se na Vás opětovně v návaznosti na naši předchozí komunikaci a na vystoupení zástupce společnosti DUFONEV R.C., a.s. (dále pouze jako „DUFONEV“) na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 11. 11. 2025. Dovolte mi shrnout zásadní skutečnosti, které považujeme za klíčové a které nás vedou k žádosti o opětovné projednání prodeje dotčených pozemků.

Jak již bylo opakovaně zdůrazněno, společnost DUFONEV využívá předmětné pozemky nepřetržitě více než tři desetiletí, investovala do nich značné finanční prostředky a dlouhodobě je udržuje a zvelebují. Tyto pozemky jsou svojí povahou, umístěním i absencí přímého přístupu využitelné prakticky výlučně touto společností. Postup města, kdy byl přímý prodej pozemků opakovaně schválen a následně revokován, přičemž v určité fázi již byla finalizována podoba kupní smlouvy a společnost byla v důvodném očekávání jejího podpisu, významným způsobem narušil právní jistotu, předvídatelnost a dobrou víru společnosti DUFONEV.

Rovněž bych chtěl zdůraznit riziko vzniku tzv. *flipování* v případě, že by pozemky byly prodávány formou veřejné dražby. Toto riziko není hypotetické — u pozemků s takto specifickým využitím by byl reálný scénář spekulativního nákupu jen za účelem následného přeprodeje zpět společnosti DUFONEV, a to za cenu vyšší, než je nyní připravena zaplatit. Takový postup by nejen odporoval zásadě účelného a hospodárného nakládání s majetkem města, ale současně by byl v rozporu s dobrými mravy a mohl by městu přinést zcela zbytečná rizika.

*Zvažujeme rovněž právní rovinu celé záležitosti, jelikož opakovaná změna postoje města — v situaci, kdy jednání směřovala ke zdárnému uzavření kupní smlouvy — může zakládat předšmluvní odpovědnost dle § 1729 občanského zákoníku, resp. odpovědnost za škodu. Byla-li na jednání zastupitelstva města Brna zmíněna judikatura k dané záležitosti, dovoluujeme si poukázat na judikát Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.05.2021, sp. zn. 25 Cdo 15/2021, jenž stanoví, že probíhají-li smluvní jednání způsobem vyhovujícím zákonu o obcích a vyslovení souhlasu se smlouvou lze mít za **očekávatelné** i z pohledu příslušných orgánů obce, pak není důvodu slevovat z ochrany druhé smluvní strany a upírat jí důvodné očekávání uzavření smlouvy; z čehož mohou resultovat příslušné nároky. To je však situace, které jsme se doposud chtěli i nadále vyhnout, protože preferujeme řešení smírné, transparentní a odpovídající dosavadnímu vztahu společnosti DUFONEV a města Brna.*

V návaznosti na všechny tyto skutečnosti Vás zdvořile, avšak naléhavě žádám o zvážení **opětovného projednání přímého prodeje předmětných pozemků** společnosti DUFONEV v rámci zasedání Rady města Brna. Tento postup je nejen ekonomicky výhodný a věcně nejvhodnější, ale také představuje řešení respektující principy legitimního očekávání a právní jistoty.

Zároveň potvrzuji, že nabídka společnosti DUFONEV, spočívající v navýšení kupní ceny o 5.000.000,-Kč nad rámec částky stanovené znaleckým posudkem, stále platí a je připravena k okamžité realizaci.

Věřím, že společným cílem je zajistit stabilní, férové a dlouhodobě udržitelné řešení, které bude ku prospěchu města Brna i jeho občanů.

Děkuji Vám za čas věnovaný této záležitosti a za Vaši ochotu situaci znovu posoudit.

S úctou

Jan Odehnal

předseda představenstva společnosti DUFONEV R.C., a.s.

Jan Odehnal  
Jednatel společnosti

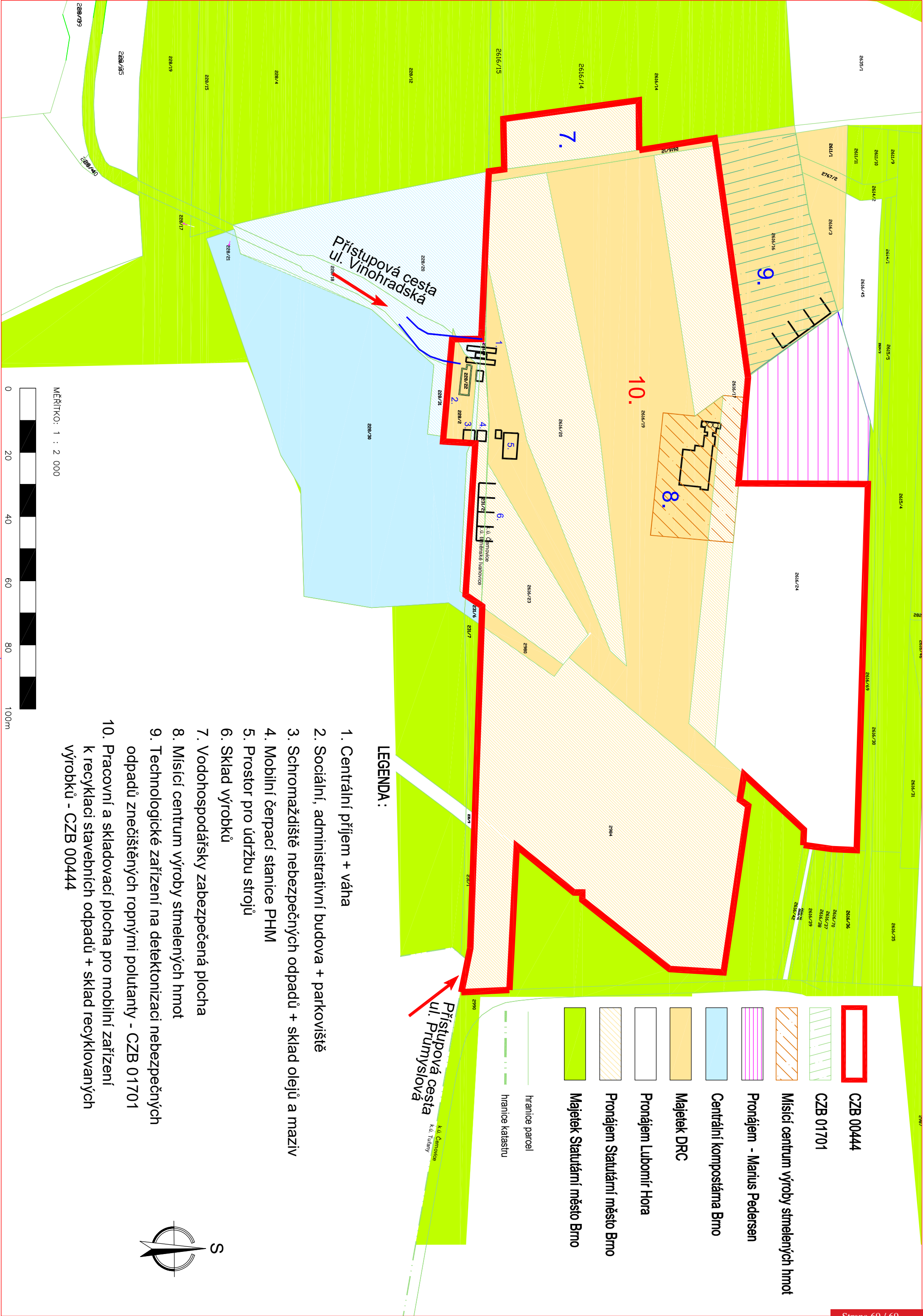
████████████████████

INTEN GROUP s.r.o.  
Holandská 880/7  
639 00 Brno

IČ: 29314011  
DIČ: CZ29314011

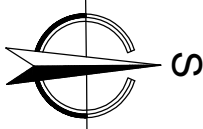






LEGENDA :

- 1. Centrální příjem + váha
- 2. Sociální, administrativní budova + parkoviště
- 3. Schromaždiště nebezpečných odpadů + sklad olejů a maziv
- 4. Mobilní čerpací stanice PHM
- 5. Prostor pro údržbu strojů
- 6. Sklad výrobků
- 7. Vodohospodářsky zabezpečená plocha
- 8. Misicí centrum výroby stmelovaných hmot
- 9. Technologické zařízení na detektonizaci nebezpečných odpadů znečištěných ropnými polutanty - CZB 01701
- 10. Pracovní a skladovací plocha pro mobilní zařízení k recyklaci stavebních odpadů + sklad recyklovaných výrobků - CZB 00444



MĚŘÍTKO: 1 : 2 000