

Z9/34. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 14.4.2026

## 115. Návrh budoucí směny pozemku p. č. 2373/24 a pozemku p. č. 2373/8 zastavěného stavbou ve vlastnictví společnosti CHOR investment s.r.o., vše k. ú. Královo Pole

### Anotace

Předmětem dispozice je budoucí směna předmětných pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna, přičemž jeden pozemek je zastavěn stavbou ve vlastnictví společnosti CHOR investment s.r.o. jako navrhovatele. Společnost nabízí do směny spoluvlastnické podíly o velikosti id. 3/4 na pozemcích p. č. 973 a p. č. 972, oba k. ú. Královo Pole, které získá od stávajícího vlastníka následně po uzavření navrhované smlouvy o smlouvě budoucí směnné. Statutární město Brno vlastní na těchto pozemcích spoluvlastnické podíly o velikosti id. 1/4. Budoucí směnou dojde ke sjednocení vlastnictví města Brna pro možné budoucí nakládání s těmito pozemky.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

1. odejmutí svěřených pozemků:

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Královo Pole

se souhlasem městské části Brno-Královo Pole z kategorie 3. Ostatní nemovitý majetek, uvedený v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

2. budoucí směnu pozemků v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví statutárního města Brna

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

za

spoluvlastnické podíly o velikosti

- id. 3/4 na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>
- id. 3/4 na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Královo Pole,

nyní ve vlastnictví [redacted] které společnost CHOR investment s.r.o. (IČO: 099 81 896, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno) získá v budoucnu na základě uzavřené kupní smlouvy, a to za splnění podmínek vyplývajících ze Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2025 ve znění Dodatku č. 1 uzavřené mezi touto společností a [redacted] a to s doplatkem na straně společnosti CHOR investment s.r.o. ve výši nejméně 20.883.926,50 Kč

a za podmínek Smlouvy o budoucí smlouvě směnné, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu

## Stanoviska

Materiál je předložen Radě města Brna na její R9/171. schůzi konanou dne 8. 4. 2026.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová, vz. JUDr. Marie  
Vaňurová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.4.2026 v 10:38

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

7.4.2026 v 10:52

### Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (M126-25 predavaci dopis ZP Kralovo Pole - CHOR.pdf)	17 - 17
Příloha (majetková mapa s legendou I.pdf)	18 - 18
Příloha (majetková mapa s legendou II. (1).pdf)	19 - 19
Příloha (Report z ÚPmB 2373-24.pdf)	20 - 21
Příloha (Report z ÚPmB 2373-8.pdf)	22 - 23
Příloha (Report z ÚPmB - Královo+Pole - 973.pdf)	24 - 25
Příloha (Report z ÚPmB - Královo+Pole - 972.pdf)	26 - 27
Příloha (Ortofoto mapa.pdf)	28 - 28
Příloha (ortofoto II..pdf)	29 - 29
Příloha (Nemovitý majetek+ svěření.pdf)	30 - 30
Příloha (Nemovitý majetek (podíly) - svěření okolních pozemků.pdf)	31 - 31
Příloha k usnesení (Smlouva o budoucí smlouvě směnné_k projednání.pdf)	32 - 38
Příloha k usnesení (Směnná smlouva (+VB_BVK, TS) k projednání.pdf)	39 - 46
Informační dokument (ZP 077684_2025_el.kopie_kompresse z 10-2025.pdf)	47 - 89
Informační dokument (Budoucí KS.pdf)	90 - 101
Informační dokument (Dodatek č. 1 _ Smlouva o budoucí smlouvě kupní koncept ██████████.pdf)	102 - 104
Informační dokument (foto Mojmírovo nám..pdf)	105 - 108
Informační dokument (foto Srbská.pdf)	109 - 113

## Důvodová zpráva

### Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci **návrhu budoucí směny pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna, a to p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole, za dva spoluvlastnické podíly o velikosti id. 3/4 na pozemcích p. č. 973 a p. č. 972, oba k. ú. Královo Pole, které společnost CHOR investment s.r.o. (IČO: 099 81 896) jako žadatel o směnu v budoucnu získá na základě kupní smlouvy následně uzavřené za podmínek ujednaných ve Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2025 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 19. 3. 2026, se stávajícím vlastníkem spoluvlastnických podílů o velikosti id. 3/4 na obou pozemcích, a to p. č. 973 a p. č. 972, oba k. ú. Královo Pole, s [REDACTED].**

Společnost **CHOR investment s.r.o.** uzavřením **Dodatku č. 2** sjednala s [REDACTED] **prodloužení termínu k uzavření kupní smlouvy do 30. 6. 2026**, oproti původně sjednanému termínu do 31. 3. 2026.

### Projednávání budoucí směny:

**Souhlas se záměrem budoucí směny byl předložen RMB (R9/160 dne 14. 1. 2026)**, která vzala na vědomí zásadní skutečnosti, vč. návrhu ceny obvyklé uvedené ve **Znaleckém posudku, číslo položky: 077684/2025 ze dne 27. 10. 2025** vypracovaného pro statutární město Brno /SMB/ a Odborného posudku číslo položky: TV-36/2025 ze dne 29. 12. 2025 pro společnost CHOR investment s.r.o. /společnost/.

**RMB souhlasila se záměrem budoucí směny**, a to za doplatek na straně společnosti ve výši nejméně **20.883.926,50 Kč**.

**Návrh budoucí směny** je předložen RMB na její R9/171. schůzi konanou dne 8. 4. 2026. Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

### Stanovisko městské části:

Pozemky SMB jsou **svěřeny městské části Brno-Královo Pole /MČ/ na základě usnesení ZMB č. Z6/036 ze dne 2. 9. 2014.**

**Doplňující vyjádření MČ Brno-Královo Pole** v souvislosti s novelou obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, bylo vyžádáno přípisem ze dne 22. 10. 2025.

MČ doručila dne 15. 12. 2025 „Výpis usnesení z 18. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Královo Pole, konaného dne 10. 12. 2025 č. usnesení 25Z/18/03“, dle kterého ZMČ Brno-Královo Pole **souhlasí s odejmutím svěřených pozemků ke dni právních účinků vkladu, souhlasí se zcizením pozemků formou směny a souhlasí se změnou obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, týkající se svěřených pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24, vše k. ú. Královo Pole.**

*/viz příloha materiálu a návrh usnesení/*

### Budoucí nabytí spoluvlastnických podílů:

K návrhu dispozice byla doložena **Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2025** mezi vlastníkem navrhovaných vlastnických podílů (id. 3/4) [REDACTED] a společností **CHOR investment s.r.o.** s návazností na projednání navrhované budoucí směny ve volených orgánech SMB.

Dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené s [REDACTED] se smluvní strany původně dohodly, **že k uzavření kupní smlouvy musí dojít nejpozději do 30. 3. 2026**, jinak závazek k prodeji **zanikne**, pokud se nedohodnou smluvní strany jinak. Podmínkou pro uzavření smlouvy je rozhodnutí příslušných orgánů SMB.

S ohledem na časový posun od okamžiku uzavření uvedené smlouvy bylo **společnosti doporučeno**, aby se s [REDACTED] **dohodla na prodloužení lhůty pro splnění závazku uzavřít kupní smlouvu** na spoluvlastnické podíly o velikosti id. 3/4 na oba pozemky p. č. 973 a p. č. 972 v k. ú. Královo Pole.

Společnost sdělila, že se dohodla s [REDAKCE] a dne 19. 3. 2026 uzavřela Dodatek č. 1 k výše uvedené Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy, dle kterého se termín k podpisu kupní smlouvy za stávající podmínky uvedené v čl. III odst. 4. sjednal do 30. 6. 2026, s možností prodloužení.

#### **Budoucí směna:**

Pokud bude schválen návrh budoucí směny se SMB, dojde po splnění podmínek se SMB uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí směnné, která je předmětem žádosti společnosti, následně k uzavření smlouvy o směně s touto společností, čímž dojde ve prospěch společnosti ke sjednocení vlastnictví stavby se zastavěným pozemkem, vč. dalšího pozemku (obslužný dvůr) při ulici Srbská, nyní oba ve vlastnictví SMB.

Tato skutečnost může nastat až po uzavření kupní smlouvy mezi touto společností a [REDAKCE] a po následném vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům o velikosti id. 3/4 na pozemky p. č. 973 a p. č. 972, oba k. ú. Královo Pole, do katastru nemovitostí.

Cílem této dispozice je uzavřít mezi SMB a touto společností smlouvu o směně výše uvedených pozemků SMB za spoluvlastnické podíly o velikosti id. 3/4 na předmětných pozemcích, které společnost získá do výhradního vlastnictví z vlastnictví [REDAKCE]

Nejzazší termín k uzavření smlouvy směnné byl dohodnut termín do **30. 6. 2027** za podmínky, že se společnost stane výhradním vlastníkem spoluvlastnických podílů na obou pozemcích, které jsou nabízeny do této směny.

SMB je nyní dle LV č. [REDAKCE] spoluvlastníkem pozemků p. č. 973 a p. č. 972, oba k. ú. Královo Pole, v rozsahu podílu o velikosti id. 1/4 na každém pozemku. SMB touto budoucí směnou nabude ke svým spoluvlastnickým podílům spoluvlastnické podíly o velikosti id. 3/4 na každém z předmětných pozemků, čímž vznikne výhradní vlastnictví na celé pozemky p. č. 973 a p. č. 972 v k. ú. Královo Pole při ulici Mojžírovo náměstí. Tato skutečnost umožní využít tyto pozemky k uvažovanému rozšíření sousedního areálu školského zařízení.

V případě, že SMB nabude do vlastnictví uvedené spoluvlastnické podíly o velikosti id. 3/4 na každém pozemku p. č. 973 a p. č. 972, oba k. ú. Královo Pole, od této společnosti, bude následně správou pozemků vykonávat MČ dle čl. 30 Statutu města Brna.

#### **Územní plán města Brna:**

Dle reportu z ÚPmB spadají pozemky p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8 do ploch stabilizovaných, SU – Smíšené obytné všeobecné, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 3-10 m, zóna se shodným charakterem Z6.2 Areály Hradecká.

Dle reportu z ÚPmB spadají pozemky p. č. 972 a p. č. 973 do ploch stabilizovaných, SU – smíšené obytné všeobecné, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 6-16m, zóna se shodným charakterem Z3.3 Božetěchova, Semilasso.

#### **Pozn.:**

*U pozemku p. č. 2373/24 proběhla v roce 2025 na základě revize katastru nemovitostí změna druhu a účelu využití pozemku, a to ze zastavěné plochy a nádvoří na ostatní plochu, jinou plochu. Tato skutečnost se týká rozdílu označení pozemku v usnesení (dle LV) a v reportu z ÚPmB.*

#### **Předchozí projednávání ve věci prodeje předmětných pozemků SMB:**

**Předchozí žádost o odkup pozemků SMB** za účelem sjednocení vlastnictví podala společnost **AVOL and DOSS, a.s.** (IČO: 255 41 854 se sídlem Havlíčkova 188/91, Stránice, 602 00 Brno), nyní od 1.10.2025 **v likvidaci**, jako předchozí vlastníci stavby č. p. 2653, obč. vyb., stojící na pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole. Na místo původního žadatele vstoupila následně společnost **Chor investment s.r.o.** (IČO: 099 81 896 s předchozím sídlem Havlíčkova 188/91, Stránice, 602 00 Brno) jako nabyvatel vlastnictví ke stavbě č. p. 2653, obč. vyb. v k. ú. Královo Pole

Mezi oběma společnostmi byla uzavřena **Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál**, na základě které bylo vlastnické právo k této stavbě v KN zapsáno na společnost Chor

investment s.r.o. s právními účinky vkladu práva ke dni 25. 3. 2022. Zároveň na tuto společnost přešla práva a povinnosti z **Nájemní smlouvy č. 62042007** ze dne 27. 5. 2004 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností **AVOL and DOSS, a.s.** týkající se pronájmu pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole pod stavbou č. p. 2653 uzavřenou na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce. Rovněž přešla práva a povinnosti z **Nájemní smlouvy č. 62032060** ze dne 15. 4. 2004 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností **AVOL and DOSS, a.s.** týkající se pronájmu pozemku p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole uzavřenou na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce.

V souvislosti s podanou předchozí žádostí byl orgánům města Brna předložen variantní materiál (prodat / neprodat) týkající se prodeje pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24, oba k. ú. Královo Pole, společnosti Chor investment s.r.o. jako novému vlastníku stavby č. p. 2653, obč. vyb.:

**KM RMB (R9/KM/10 dne 11. 5. 2023)**. Bylo hlasováno o obou variantách. Ani jedno usnesení nebylo přijato.

Hlasování Var. A: 6 - pro, 0- proti, 2 - se zdržel

Hlasování Var. B: 0 - pro, 1- proti, 7 - se zdržel

S ohledem na tehdejší stanovisko MČ Brno-Královo Pole, dle kterého MČ nedoporučila schválit prodej pozemků, byl RMB předložen materiál **v režimu dohodovacího řízení** ve smyslu čl. 75 odst. 7 Statutu města Brna.

**RMB (R9/034 dne 31. 5. 2023)** hlasovala o stažení materiálu.

Předpokládaná kupní cena byla 10.884.000 Kč, tj. cca 6.000 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Předmět budoucí směny:**

#### **a/ pozemky p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví SMB**

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>

- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

Uvedené pozemky jsou dle LV č. 10001 ve výhradním vlastnictví statutárního města Brna.

Celková výměra činí **1814 m<sup>2</sup>**.

K pozemkům jsou evidovány dvě smlouvy, a to **Nájemní smlouva č. 62042007** ze dne 27. 5. 2004 a **Nájemní smlouva č. 62032060** ze dne 15. 4. 2004, uzavřené se společností **AVOL and DOSS, a.s.** Současně je evidován přípis MČ z 1. 3. 2024, pod č.j. BKPO/006318/2024/2500/ZUBJ, o platbách v návaznosti na uvedené pronájmy, který byl zaslán společnosti **CHOR investment s.r.o.**, jakožto právnímu nástupci.

Z dostupných podkladů vyplývá, že uvedené pronájmy byly postoupeny MČ Brno-Královo Pole, a to s ohledem na **svěření dotčených pozemků** této MČ. K podanému návrhu bylo současně doloženo určení obvyklé ceny číslo položky: TV-15/2024, ze dne 2. 8. 2024. Nájemné je hrazeno MČ dle sdělení řádně a včas.

V případě realizace směny by došlo k zániku nájmu ke dni právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí sjednocením osoby nájemce s osobou vlastníka pozemků.

#### **Stavba občanské vybavenosti:**

Na pozemku **p. č. 2373/8** stojí **stavba občanské vybavenosti č. p. 2653** dle **LV č. 3938** ve vlastnictví žadatele, tj. společnosti **CHOR investment s.r.o.** (IČO: 099 81 896).

Nabývacím titulem je Smlouva o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo základní kapitál ze dne 25.3.2022, tj. bez navýšení společenského podílu a bez navýšení základního kapitálu.

Stavba je zatížena Zástavním právem smluvním pro budoucí pohledávky ve výši 50 mil. Kč vzniklé do 31. 12. 2030, a to dle Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13. 6. 2023 ve prospěch [REDAKCE]

Zároveň je v KN evidován zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva, nejdéle však 10 let od podpisu zástavní smlouvy (tj. do roku 2033).

#### **Věcná břemena – LV část C - povinnost k pozemku p. č. 2373/24:**

- VB vedení, oprav a údržby plynovodu, distribuční soustavy a plynovodních přípojek v rozsahu dle GP č. 2704-39/2012 ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o., a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 27. 11. 2012,

- VB vedení a oprávnění mít na služebném pozemku vedení optické telekomunikační sítě a oprávnění na služebný pozemek vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav, v rozsahu dle GP č. 3977-310/2023 a ve prospěch společnosti DeCeTel s.r.o. (IČO: 032 13 595), a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23. 11. 2023.

*Tato společnost (IČO:032 13 595) zanikla dnem výmazu 1. 11. 2024 v důsledku rozdělení rozštěpením sloučením s přechodem částí jejího jmění na tři nástupnické společnosti a to CETIN a.s. (IČO: 040 84 063), CETIN služby s.r.o. (IČO: 060 95 577) a společnost kbNET s.r.o., v likvidaci (IČO: 049 51 727, přechází na CETIN a.s.), vše na základě projektu k 1. 1. 2024.*

#### Nabývací titul:

Vlastnické právo SMB k oběma pozemkům vzniklo ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991, o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí (zápisy: Z-1500241/1993-702 a Z-1500060/2001-702).

#### **b/ Spoluvlastnické podíly o velikosti id. ¼ ve vlastnictví SMB**

Jedná se o spoluvlastnické podíly na pozemcích v k. ú. Královo Pole:

- p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>
- p. č. 972 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>

OSM MMB vykonává správu těchto pozemků v rozsahu velikosti spoluvlastnických podílů o velikosti id.¼ na předmětných pozemcích od roku 2018.

Vlastnické právo SMB k oběma spoluvlastnickým podílům vzniklo ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991, o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí (zápisy: Z-1501194/1999-702).

#### **c/ Spoluvlastnické podíly navrhované do budoucí směny (nyní ve vlastnictví fyzické osoby):**

- id. ¾ na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>
- id. ¾ na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>

Nabývacím titulem je Dohoda o vypořádání SJ ze dne 7. 6. 2012.

Dotčené pozemky p. č. 973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole, jsou aktuálně ve spoluvlastnictví SMB (id. 1/4) a [REDAKCE] (id. 3/4) - viz LV č. [REDAKCE]  
Na LV nejsou uvedena žádná věcná práva.

#### **Místní šetření a popis:**

Dne 7. 8. 2025 bylo provedeno místní šetření na základě návrhu společnosti CHOR investment s.r.o. ve věci budoucí směny pozemků SMB p. č. 2373/8 (*zastavěná plocha a nádvoří*) a p. č. 2373/24 (*ostatní plocha, jiná plocha*), oba v k. ú. Královo Pole, za podíly o velikosti id. 3/4 na pozemcích p. č. 972 (*ostatní plocha, jiná plocha*) a p. č. 973 (*zahrada*), oba v k. ú. Královo Pole, do vlastnictví SMB.

a/ Na navrhovaném pozemku **p. č. 2373/8** v k. ú. Královo Pole je situována stavba obč. vyb. č.p. 2653, která je ve vlastnictví společnosti (LV 3938).

Pozemek **p. č. 2373/24** v k. ú. Královo Pole je zpevněnou plochou a je v návaznosti na evidovaný pronájem fakticky využíván v uzavřeném areálu jako funkční celek provozu stavby, a to k zásobování, příjezdu a parkování u stávajícího objektu na adrese Srbská 51, Brno. Plocha je zpevněná s mírným sjezdem, kde je pak po obvodu opěrná zeď.

Na pozemku **p. č. 2373/8** v k. ú. Královo Pole je situována stavba občanské vybavenosti č. p. 2653 ve vlastnictví společnosti jako žadatele, která je využívána v části jako prodejna Billa a v části jako restaurace.

Přístup na pozemky SMB je možný z ulic Srbská a Bystřinova, a to z místní komunikace na pozemcích p. č. 2373/2 (vl. SMB) a p. č. 2373/13 (vl. SMB), oba v k. ú. Královo Pole.

b/ Na základě místního šetření bylo zjištěno, že pozemky **p. č. 973 a p. č. 972**, oba v k. ú. Královo Pole, jsou oplocené, převážně zpevněné šterkem a slouží k placenému parkování dle umístění informační cedule a závor. Plocha je zpevněná a od ulice oddělena plotem, u kterého je z vnitřní strany umístěna obslužná budka. Předmětné pozemky sousedí s oploceným areálem při Gymnáziu Mojžírovo náměstí, a to na pozemcích p. č. 971, p. č. 970, oba v k. ú. Královo Pole, ve vlastnictví SMB.

Přístup a příjezd je umožněn přímo z místní komunikace ul. Mojžírovo náměstí situované na pozemku p. č. 1019/1v k. ú. Královo Pole (vl. SMB).

Všechny pozemky se nachází v atraktivní lokalitě městské části Královo Pole.

**Návrh ocenění SMB pro účel budoucí směny:**

Cena obvyklá všech předmětných pozemků byla stanovena na základě **Znaleckého posudku č. 077684/2025**, který byl vypracovaný na žádost SMB znalcem [REDACTED] ke dni 27.10.2025.

**a/ Pozemky ve vlastnictví SMB**

Jednotková cena dle ZP ..... **20.736 Kč/m<sup>2</sup>**

Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení ..... **37.610.000 Kč**

*Dle sdělení znalce se jedná o cenu konečnou, tj. včetně případné DPH.*

**b/ Spoluvlastnické podíly ve vlastnictví FO**

Jednotková cena dle ZP ..... **18.745 Kč/m<sup>2</sup>**

Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení ..... 22.362.785 Kč

Obvyklá cena **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4** na pozemcích po zaokrouhlení činí ..... **16.770.000 Kč.**

*Dle sdělení znalce se jedná o cenu konečnou, tj. včetně případné DPH.*

**Z uvedeného vyplývá, že doplatek rozdílu hodnot pozemků bude na straně společnosti jako žadatele o směnu za účelem sjednocení vlastnictví pozemků a stavby, které spolu tvoří funkční celek.**

Rozdíl hodnot pozemků činí dle znaleckého posudku **20.840.000 Kč.**

K výši doplatku budou připočteny náklady související s touto dispozicí, především náklady za vyhotovený znalecký posudek ve výši **41.926,50 Kč** (cena bez DPH činí 34.650 Kč) a za správní poplatek katastrálního úřadu ve výši **2.000 Kč.**

**Doplatek včetně spojených nákladů by na straně společnosti činil celkem 20.883.926,50 Kč.**

*Výslednou konečnou cenu a výši doplatku může ovlivnit DPH, vznikne-li daňová povinnost dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění. Případně další nutné náklady spojené s převodem nemovitostí.*

*DPH bude posuzováno až v době projednávání předpokládané budoucí směnné smlouvy.*

*Zároveň bude aktualizována cena obvyklá ke všem předmětným pozemkům, a to před projednáním předpokládaného návrhu směny v RMB.*

**Návrh ocenění žadatele:**

**Společnost k uvedeným cenám obvyklým zjištěným dle Znaleckého posudku číslo položky: 077684/2025 ze dne 27.10. 2025 dodala Odborný posudek číslo položky: TV-36/2025 vypracovaný dne 29. 12. 2025 pro společnost CHOR investment s.r.o. společností Ing. Tomáš Volek s.r.o. jako protinávrh, dle kterého činí cena obvyklá:**

**a/ Pozemky ve vlastnictví SMB**

Jednotková cena dle ZP ..... **12.300 Kč/m<sup>2</sup>**

Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení ..... **22.312.200 Kč**

**b/ spoluvlastnické podíly ve vlastnictví FO**

Jednotková cena dle ZP ..... **18.200 Kč/m<sup>2</sup>**

Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení ..... **21.712.600 Kč**

Obvyklá cena **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4** na pozemcích po zaokrouhlení činí ..... **16.284.450 Kč**

**Rozdíl hodnot pozemků by za těchto stanovených cen činil **6.027.750 Kč** + náklady za znalecký posudek SMB + správní poplatek.**

Výslednou konečnou cenu a výši doplatku může ovlivnit DPH, vznikne-li daňová povinnost dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.

### **Vyjádření k odbornému posudku:**

Vzhledem k tomu, že žadatel nebyl ztotožněn s návrhem doplatku zjištěného dle návrhu obou celkových cen obvyklých na základě **Znaleckého posudku č. 077684/2025, bylo ke dni 6. 1. 2026 dopracováno Vyjádření k odbornému posudku TV-36/2025 – směna se společností CHOR investment s.r.o. Na základě dalších jednání se dospělo k relevanci ocenění znaleckým posudkem na straně SMB, se kterým následně dne 10. 3. 2026 společnost písemně vyslovila souhlas.**

### **Žadatel:**

Společnost **CHOR investment s.r.o.** (IČO: 099 81 896, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno) jako vlastník stavby č. p. 2653, obč. vyb., na adrese **Srbská 51 v Brně-Králově Poli**, uvedla, že stavba stojí na pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví SMB a že je funkčně využívána i zpevněná plocha nacházející se na pozemku p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole za budovou umožňující zásobování. Společnost uvedla, že pozemek je též ve vlastnictví SMB a že má na užívání obou pozemků uzavřenou od roku 2004 nájemní smlouvu.

Zároveň společnost uvedla, že má zájem směnít požadované pozemky za pozemky p. č. **973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole**, jejichž spoluvlastnické podíly o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  získá na základě uzavřené **Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy** ze dne 18. 2. 2025 se stávajícím vlastníkem těchto podílů [REDAKCE] (LV č. [REDAKCE]), a to za podmínky, že statutární město Brno schválí budoucí směnu spoluvlastnických podílů o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na obou těchto pozemcích z vlastnictví společnosti do vlastnictví SMB. Směnou SMB získá pozemky p. č. 973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole, a společnost tak získá pozemky SMB pod stavbou s funkčním spojením, čímž dojde ke sjednocení vlastnictví.

Společnost má zájem místo stávající stavby v jejím vlastnictví postavit nový multifunkční objekt. V této věci je již v jednání se SMB.

Společnost **CHOR investment s.r.o. má dva společníky - společnost Zaisan s.r.o.** (IČO: 19347758, sídlo: Havlíčkova 107/88, 602 00 Brno – dřívější sídlo i společnosti CHOR investment s.r.o.). Jednatel obou společností je **Mgr. Vladimír Štekl**.

Druhým společníkem je společnost **BD Klementa s.r.o.** (IČO: 074 31 830, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno), jejíž společníkem je společnost **VH Konstrukce s.r.o.** (IČO: 255 41 471, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno).

### **Závěr:**

**Na základě výše uvedeného je Zastupitelstvu předkládán materiál, kterým je navrhováno, aby ZMB schválilo:**

#### **1. odejmutí svěřených pozemků v k. ú. Královo Pole:**

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

se souhlasem městské části Brno-Královo Pole z kategorie 3. Ostatní nemovitý majetek, uvedený v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

#### **2. budoucí směnu pozemků v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví statutárního města Brna**

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

za

spoluvlastnické podíly o velikosti

- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>
- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Královo Pole, nyní ve vlastnictví [REDAKCE] které společnost CHOR investment s.r.o. (IČO: 099 81 896, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno) získá v budoucnu na základě uzavřené kupní smlouvy, a to za splnění podmínek vyplývajících ze Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2025 ve znění Dodatku č. 1 uzavřené mezi touto společností a [REDAKCE] a to s doplatkem na straně společnosti CHOR investment s.r.o. ve výši **nejméně 20.883.926,50 Kč**

MČ Brno-Královo Pole souhlasí se změnou obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.20/2001, kterou se vydává Statut města, v platném znění, ve vztahu k předmětným pozemkům v k. ú. Královo Pole.

Přílohou usnesení je návrh Smlouvy o smlouvě budoucí směnné, vč. konceptu Smlouvy o směně.

**Materiál je předložen RMB na její R9/171. schůzi konanou dne 8. 4. 2026.**

Z časového důvodu nebyl návrh budoucí směny předkládán KM RMB.

### Aktuální projednávání v orgánech města – budoucí směna:

**KM RMB na svém R9/KM/64. zasedání konaném dne 8. 1. 2026** hlasovala o předloženém návrhu usnesení, kde byl doplněn text: „**nejméně za částku 20.883.926,50 Kč**“.

### **Rada města Brna**

#### **1. bere na vědomí skutečnost, že**

- společnost CHOR investment s.r.o. (IČO: 099 81 896) jako žadatel o směnu pozemků p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole, nabízí spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole, které získá do vlastnictví uzavřením kupní smlouvy s [REDAKCE] pokud statutární město Brno schválí budoucí směnu pozemků p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole, za spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole
- společnost uzavřela s [REDAKCE] Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2025, dle které musí dojít k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 31. 3. 2026, jinak závazek k prodeji zanikne, pokud se strany nedohodnou jinak – bylo doporučeno společnosti dohodnout se na prodloužení stanovené lhůty
- dle Znaleckého posudku číslo položky: 077684/2025 vypracovaného dne 27. 10. 2025 pro statutární město Brno znalcem [REDAKCE] činí cena obvyklá pozemků statutárního města Brna celkem 37.610.000 Kč (tj. cca 20.736 Kč/m<sup>2</sup>) a cena obvyklá nabízených spoluvlastnických podílů o velikosti id. 3/4 na každém pozemku činí celkem 16.770.000 Kč (tj. cca 18.745 Kč/m<sup>2</sup>)
- společnost k uvedeným cenám obvyklým zjištěným dle Znaleckého posudku číslo položky: 077684/2025 ze dne 27.10. 2025 dodala Odborný posudek číslo položky: TV-36/2025 vypracovaný dne 29. 12. 2025 pro společnost CHOR investment s.r.o. společností [REDAKCE] jako protinávrh, dle kterého činí cena obvyklá pozemků statutárního města Brna celkem 22.312.200 Kč (tj. cca 12.300 Kč/m<sup>2</sup>) a nabízených spoluvlastnických podílů id. 3/4 na každém pozemku činí celkem 16.284.450 Kč (tj. cca 18.200 Kč/m<sup>2</sup>)
- společnost je vlastníkem stavby občanské vybavenosti č. p. 2653 stojící na pozemku p. č. 2373/8 ve vlastnictví statutárního města Brna a že jako funkční celek využívá i pozemek p. č. 2373/24 ve vlastnictví statutárního města Brna, vše v k. ú. Královo Pole

#### **2. souhlasí se záměrem budoucí směny pozemků v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví statutárního města Brna**

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup> za

spoluvlastnické podíly o velikosti

- id. 3/4 na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>

- id. 3/4 na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Královo Pole,

nyňi ve vlastnictví [redacted] které společnost CHOR investment s.r.o. (IČO:

099 81 896, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno) získá v budoucnu na

základě uzavřené kupní smlouvy, a to za splnění podmínek vyplývajících ze Smlouvy o

smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2025 uzavřené mezi touto společností a [redacted]

[redacted] nejméně za částku 20.883.926,50 Kč.

Hlasování: 13 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejč	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Štěpánek
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

**Rada města Brna na své R9/160. schůzi konané dne 14. 1. 2026 hlasovala o upraveném usnesení dle předloženého doplňku.**

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

- společnost CHOR investment s.r.o. (IČO: 099 81 896) jako žadatel o směnu pozemků p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba k. ú. Královo Pole, nabízí spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole, které získá do vlastnictví uzavřením kupní smlouvy s [redacted]

[redacted] pokud statutární město Brno schválí budoucí směnu pozemků p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole, za spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 973 a p. č. 972, oba v k. ú. Královo Pole

- společnost uzavřela s [redacted] Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2025, dle které musí dojít k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 31. 3. 2026, jinak závazek k prodeji zanikne, pokud se strany nedohodnou jinak – bylo doporučeno společnosti dohodnout se na prodloužení stanovené lhůty

- dle Znaleckého posudku, číslo položky: 077684/2025, vypracovaného dne 27. 10. 2025 pro statutární město Brno znalcem [redacted] činí cena obvyklá pozemků statutárního města Brna celkem 37.610.000 Kč (tj. cca 20.736 Kč/m<sup>2</sup>) a cena obvyklá nabízených spoluvlastnických podílů o velikosti id. 3/4 na každém pozemku činí celkem 16.770.000 Kč (tj. cca 18.745 Kč/m<sup>2</sup>)

- společnost k uvedeným cenám obvyklým zjištěným dle Znaleckého posudku, číslo položky: 077684/2025, ze dne 27.10. 2025 dodala Odborný posudek číslo položky: TV-36/2025 vypracovaný dne 29. 12. 2025 pro společnost CHOR investment s.r.o. společností Ing. Tomáš Volek s.r.o. jako protínávrh, dle kterého činí cena obvyklá pozemků statutárního města Brna celkem 22.312.200 Kč (tj. cca 12.300 Kč/m<sup>2</sup>) a nabízených spoluvlastnických podílů id. 3/4 na každém pozemku činí celkem 16.284.450 Kč (tj. cca 18.200 Kč/m<sup>2</sup>)

- společnost je vlastníkem stavby občanské vybavenosti č. p. 2653 stojící na pozemku p. č. 2373/8 ve vlastnictví statutárního města Brna a že jako funkční celek využívá i pozemek p. č. 2373/24 ve vlastnictví statutárního města Brna, vše v k. ú. Královo Pole

2. souhlasila

se záměrem budoucí směny pozemků v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví statutárního města Brna

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>

- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

za  
 spoluvlastnické podíly o velikosti  
 - id. 3/4 na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>  
 - id. 3/4 na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>  
 oba v k. ú. Královo Pole,  
 nyní ve vlastnictví [REDAKCE] které společnost CHOR investment s.r.o.  
 (IČO: 099 81 896, sídlo: Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno) získá v budoucnu na základě  
 uzavřené kupní smlouvy, a to za splnění podmínek vyplývajících ze Smlouvy o smlouvě budoucí kupní  
 ze dne 18. 2. 2025 uzavřené mezi touto společností a [REDAKCE] **nejméně za částku  
 20.883.926,50 Kč**

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem **od 16. 1. 2026 do 2. 2. 2026.**

KM RMB - z časového důvodu nebyl návrh budoucí směny předkládán KM RMB.

**RMB - R9/171** dne 8. 4. 2026 – předloženo k projednání.  
 Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

#### **Předchozí projednávání prodeje pozemků:**

**KM RMB na svém R9/KM/10. zasedání konaném dne 11. 5. 2023 doporučila RMB vzít na vědomí skutečnost, že**

- původní žádost o odkoupení pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24, oba v k. ú. Královo Pole, podala společnost AVOL and DOSS, a.s. (IČO: 25541854, sídlo: Havlíčkova 188/91, Stránice, 602 00 Brno), která byla k datu podání vlastníkem stavby č.p. 2653, občanská vybavenost, stojící na pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole

- v důsledku převodu vlastnictví ke stavbě č.p. 2653 na společnost CHOR investment s.r.o. (IČO: 09981896, sídlo: Havlíčkova 188/91, Stránice, 602 00 Brno) tato společnost dle přípisu ze dne 25. 11. 2022 vstoupila na místo původního žadatele a požádala o prodej uvedených pozemků

#### **VARIANTA A**

##### **souhlasit**

##### **se záměrem prodeje pozemků**

- p. č. 2373/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

- p. č. 2373/24 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 432 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Královo Pole

společnosti CHOR investment s.r.o. (IČO: 09981896, sídlo Havlíčkova 188/91, Stránice, 602 00 Brno) jako vlastníku budovy občanské vybavenosti č.p. 2653 stojící na p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole

#### **VARIANTA B**

##### **nesouhlasit**

##### **se záměrem prodeje pozemků**

- p. č. 2373/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>

- p. č. 2373/24 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 432 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Královo Pole

společnosti CHOR investment s.r.o. (IČO: 09981896, sídlo Havlíčkova 188/91, Stránice, 602 00 Brno) jako vlastníku budovy občanské vybavenosti č.p. 2653 stojící na p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole

Hlasování Var. A: 6 - pro, 0- proti, 2 - se zdržel

**Usnesení nebylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek 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	pro	zdržel se	omluvena	zdržel se	omluven	omluven	omluven	pro

Hlasování Var. B: 0 - pro, 1- proti, 7 - se zdržel

**Usnesení nebylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
proti	omluvena	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	omluvena	zdržel se	omluven	omluven	omluven	zdržel se

**RMB na své R9/034. schůzi konané dne 31. 5. 2023 hlasovala o stažení materiálu.**

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

**Vyjádření dotčených orgánů:**

**MČ Brno-Královo Pole** – v zaslaném usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Královo Pole, konaného dne 23. dubna 2025 k návrhu směny pozemků v k. ú. Královo Pole, obec Brno – LV ■■■■■, Příloha č. 1 (25Z15-P4) Chor Investment, p. č. 972, 973 za 2373-24, v k. ú. Královo Pole, č. usnesení **25Z15/03** bylo uvedeno následující - citace:

„Zastupitelstvo MČ Brno-Královo Pole doporučuje kompetentním orgánům SMB schválit směnu ¾ pozemků p. č. 972 a 973 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, za pozemky p. č. 2373/8 a 2373/24 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, za podmínky, jak je navrženo v Příloze č. 25Z15-P4 zápisu. První část návrhu usnesení byla přijata.“

**OD MMB** – dle vyjádření ze dne 1. 9. 2025, pod č.j. MMB/0373144/2025, k budoucí směně v k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující - citace:

„Odbor dopravy MMB obdržel Vaši žádost o vyjádření k budoucí směně pozemků p. č. 2373/8 (zastavena plocha a nádvoří) a p. č. 2373/24 (ostatní plocha, jiná plocha) k. ú. Královo Pole za podíly ve výši 3/4 na pozemcích p. č. 972 (ostatní plocha, jiná plocha) a p. č. 973 (zahrada) v k. ú. Královo Pole do vlastnictví SMB. Na navrhovaném pozemku p. č. 2373/8 k. ú. Královo Pole je situována stavba obč. vyb. č.p. 2653, která je ve vlastnictví společnosti dle LV 3938. Pozemek p. č. 2373/24 k. ú. Královo Pole je využíván k zásobování, příjezdu a parkování v rámci zázemí stávajícímu objektu Srbská 51, Brno v návaznosti na evidovaný pronájem.

Dotčené pozemky p. č. 972 a p. č. 973 k. ú. Královo Pole jsou aktuálně ve spoluvlastnictví SMB (podíly 1/4) a ■■■■■ (podíly 3/4) viz LV č. ■■■■■. K návrhu dispozice byla doložena smlouva o

uzavření budoucí kupní smlouvy mezi vlastníkem navrhovaných vlastnických podílů a společností CHOR investment s.r.o. s návazností na projednání navrhované směny.

Účelem podaného návrhu je sjednocení vlastnictví stavby a pozemků při ulici Srbská a současně sjednocení vlastnictví pozemků při ulici Mojžírovo náměstí a případná možnost rozšíření sousedícího areálu školského zařízení.

Z dopravního hlediska odbor dopravy nemá námitek k budoucí směně pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24 za podíly ve výši 3/4 na pozemcích p. č. 972 a p. č. 973 vše v k. ú. Královo Pole.“

**OSM MMB – dle vyjádření ze dne 7. 8. 2025, pod č.j. MMB/0383667/2025**, k návrhu směny pozemků v k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující - citace:

„Reagujeme na Vaši žádost výše uvedené značky, týkající se návrhu směny pozemků v lokalitě k. ú. Královo Pole na návrh společnosti CHOR investment s.r.o.

Pozemky SMB p. č. 2373/8 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 2373/24 (ostatní plocha, jiná plocha) v k. ú. Královo Pole jsou ve správě MČ Brno Královo Pole.

Předmětem směny jsou podíly 3/4 pozemků p. č. 972 (ostatní plocha, jiná plocha) a p. č. 973 (zahrada) v k. ú. Královo Pole.

OSM má aktuálně ve správě id. 1/4 pozemků p. č. 972 a p. č. 973 na základě Žádosti z MO ze dne 3.9.2018 (zasíláme v příloze). V této žádosti je uvedeno, že v době předání jsou pozemky upraveny na veřejné parkování, s tím, že podíly SMB budou předmětem dispozice.

OSM MMB nebyl do dnešního informován, zda k uzavření NS z pozice MO došlo.

OSM MMB k navrhované směně nemá z hlediska správy námítky.“

**OŠML MMB – dle vyjádření ze dne 15. 8. 2025** k budoucí směně v k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující - citace:

„Odbor školství a mládeže Magistrátu města Brna obdržel dne 4.8.2025 žádost o vyjádření k budoucí směně v k. ú. Královo Pole. OŠML MMB po prostudování zaslané žádosti vydává následující stanovisko Odbor školství a mládeže MMB bere na vědomí navrhovanou budoucí směnu v k. ú. Královo Pole.“

**Technické sítě Brno, akciová společnost – dle vyjádření ze dne 12. 8. 2025, pod zn. TSB/09395/2025**, k budoucí směně pozemků p. č. 972, p. č. 973, p. č. 2373/8, p. č. 2373/24, k. ú. Královo Pole, ul. Mojžírovo náměstí, Srbská, bylo uvedeno následující - citace:

„Pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna (SMB pozbude):

- p. č. 2373/8 a 2373/24 – dle podkladů z GIS je pozemek p. č. 2373/8 dotčen ochranným pásmem veřejného osvětlení a pozemek p. č. 2373/24 je dotčen zařízením veřejného osvětlení (podzemní kabel) a ochranným pásmem VO. Podklady k přesnému uložení kabelů poskytnou pracovníci GIS – tel. 604223465, 734354224, [podatelna@tsb.cz](mailto:podatelna@tsb.cz)

V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, požadujeme spolu se smlouvou nebo před prodejem **uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti**. Přesnou polohu a rozsah služebnosti určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud se nebude břemenit celý pozemek). Případně navrhujeme, pokud je to možné, oddělit část pozemku dotčeného zařízením VO (kabel se nachází v okrajové části pozemku) a prodat pouze část pozemku nedotčeného zařízením VO.

Podíly na pozemcích ve výši 3/4 na pozemcích (SMB nabude):

- p. č. 972, 973 – souhlasíme - pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Výše uvedené pozemky jsou označeny v situaci se sítěmi veřejného osvětlení – viz příloha.“

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle vyjádření ke směně pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24** vše k. ú. Královo Pole ve vlastnictví statutárního města Brna a podílů pozemků p. č. 972 a p. č. 973, vše v k. ú. Královo Pole, ve vlastnictví [REDAKCE] (p. č. 972 a p. č. 973) a SMB (podíl 1/4) bylo uvedeno následující - citace:

- 1) „Se směnou podílů pozemků p. č. 972 a p. č. 973 vše v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví [REDAKCE] (podíl 3/4) a statutárního města Brna (podíl 1/4) do výhradního vlastnictví statutárního města Brna souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Upozorňujeme: Na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.

- 2) Se směnou pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole ve vlastnictví statutárního města Brna souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací a.s.

Upozorňujeme:

Na pozemku se nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.

- 3) Pozemek p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole je dotčen uložením kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu včetně jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3 písm. a), v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu. Kanalizační stoka DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací a.s. (viz příložená ověřená situace). **Požadujeme zřízení služebnosti.**

Pozn.:

*Obsah služebnosti je uveden v předmětném vyjádření, které je uloženo ve spise.*

*Na základě předběžné projektové dokumentaci ohledně výstavby nového polyfunkčního domu bylo sděleno, že bude nutné změnit trasu umístění inženýrské sítě BVK především vedené pod stávající stavbou (zaslepení původní). S ohledem na plánovanou výstavbu je možné, že BVK nebude na zřízení služebnosti následně trvat.*

**Brněnské komunikace, a.s. – dle vyjádření ze dne 8. 9. 2025, pod č.j. BKOM/21634/2025**, k budoucí směně v k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující - citace:

„Sdělujeme Vám, že na části pozemku p. č. 972 v k. ú. Královo Pole se nachází MK III. tř. ul. Mojmírovo náměstí (chodník) ve správě BKOM.

Na části pozemku p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole se nachází MK III. tř. ul. Srbská (chodník ve správě BKOM).

Na pozemcích p. č. 973 a p. č. 2373/24 v k. ú. Slatina se nenachází žádná komunikační stavba ve správě BKOM.

Na pozemcích p. č. 2373/8, p. č. 2373/24, p. č. 972 a p. č. 973 vše v k. ú. Královo Pole nejsou evidovány žádné objekty odvodnění ani se zde nenachází kabelová vedení ve správě BKOM. Z dopravně-inženýrského hlediska nemáme námitek ke směně předmětných pozemků.“

**Teplárny Brno, a.s. – dle vyjádření ze dne 12. 8. 2025, pod zn. 13405/2025/TB**, ke směně pozemků z hlediska dotčení tepelnými rozvody k návrhu společnosti CHOR investment s.r.o. ve věci budoucí směny pozemků statutárního města Brna p. č. 2373/8 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 2373/24 (ostatní plocha, jiná plocha) v k. ú. Královo Pole za podíly ve výši ¾ na pozemcích p. č. 972 (ostatní plocha, jiná plocha) a p. č. 973 (zahrada) v k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující - citace:

„Objekt na pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole je zásobován horkovodní přípojkou v majetku společnosti Teplárny Brno, a.s. Ke směně výše uvedených pozemků nemáme námitek.“

**EG.D, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 4. 8. 2025, pod zn. B6941-2693758**, ke směně pozemků p. č. 2373/8, p. č. 2373/24 k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující:

V zájmovém území výše uvedené stavby se nachází:

Podzemní vedení VN

Podzemní vedení NN

Podzemní sdělovací vedení.

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

*Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.*

**EG.D, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 4. 8. 2025, pod zn. B6941-26393762**, ke směně podílů na pozemcích p. č. 972 a p. č. 973 k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující:

V zájmovém území výše uvedené stavby se nachází Podzemní vedení NN.

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

*Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.*

**GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 4. 8. 2025, pod zn. 5003384412**, ke směně pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24 k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující:

V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto vyjádření nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o. – viz příloha s informativní polohou PZ a informací v legendě.

Upozorňujeme, že v zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto vyjádření mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví. Tato PZ nejsou v příloze vyznačena a nejsou předmětem tohoto vyjádření.

*Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.*

**GasNet, s.r.o.** – dle vyjádření ze dne 4. 8. 2025, pod zn. 5003384427, ke směně podílů na pozemcích p. č. 972 a p. č. 973 k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující:

V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto vyjádření nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví, anebo správě GasNet, s.r.o.

Mohou se zde nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční / neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

**CETIN a.s.** – dle vyjádření ze dne 4. 8. 2025, pod č.j. 213081/25, ke směně pozemků p. č. 2373/8 a p.č. 2373/24 k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující:

Společnost CETIN potvrzuje, že v zájmovém území je umístěno SEK, v rozsahu určeném v situačním výkresu.

*Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.*

**CETIN a.s.** – dle vyjádření ze dne 04.08.2025, pod č.j. 213113/25, ke směně podílů pozemků p. č. 972 a p. č. 973 k. ú. Královo Pole bylo uvedeno následující:

Společnost CETIN potvrzuje, že v zájmovém území je umístěno SEK, v rozsahu určeném v situačním výkresu.

*Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.*

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY****Předávací dopis – znalecký posudek č. 077684/2025, o stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 972, 973, 2373/8 a 2373/24 k.ú. Královo Pole**

Zpracováno na žádost: [REDACTED]

Vypracováno dne: 3.11.2025

Vážená paní Navrátilová,

dne 29.10.2025 jsme obdrželi znalecký posudek č. 077684/2025, který vypracoval pan [REDACTED] ke dni 27.10.2025. Znalecký posudek pojednává o obvyklé ceně pozemků p.č. 972, 973, 2373/8 a 2373/24 k.ú. Královo Pole.

**Cena stanovená ve znaleckém posudku:**

A) Pozemky p.č. 972 a 973 k.ú. Královo Pole

Jednotková cena dle ZP

18 745 Kč/m<sup>2</sup>**Obvyklá cena id podílu 3/4 na pozemcích po zaokrouhlení****16 770 000 Kč**

B) Pozemky p.č. 2373/8 a 2373/24 k.ú. Královo Pole

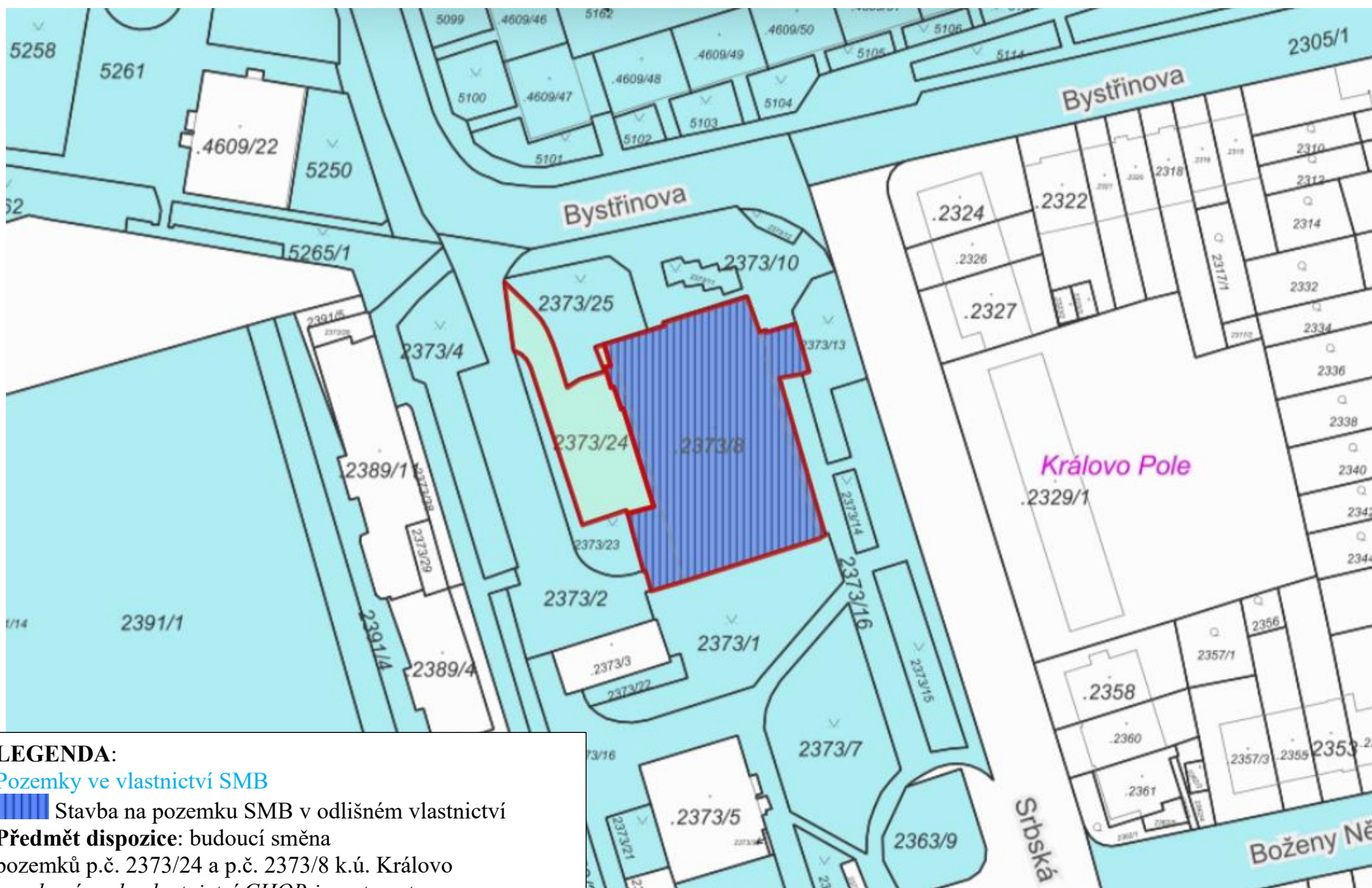
Jednotková cena dle ZP

20 736 Kč/m<sup>2</sup>**Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení****37 610 000 Kč**Dle sdělení znalce se jedná cenu konečnou, tedy včetně případné DPH.

[REDACTED]  
Ing. Marek Pospisil  
referent oceňování


[REDACTED]  
**Ing. Ivana Vidovičová**  
vedoucí oddělení realitní ekonomiky

Příloha: 1 × ZP č. 077684/2025 ze dne 27.10.2025

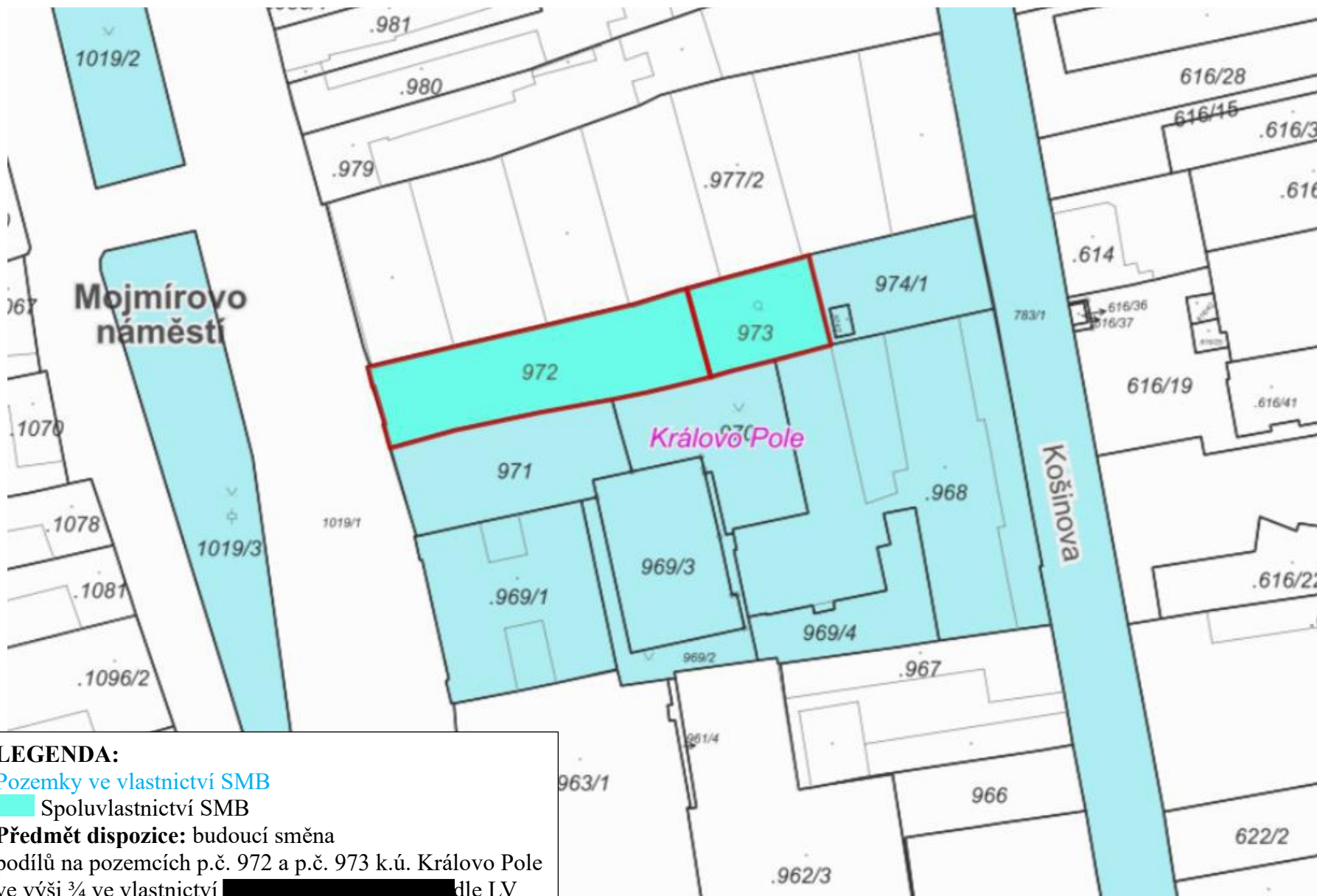


**LEGENDA:**

Pozemky ve vlastnictví SMB

 Stavba na pozemku SMB v odlišném vlastnictví

**Předmět dispozice:** budoucí směna  
pozemků p.č. 2373/24 a p.č. 2373/8 k.ú. Královo  
navrhováno do vlastnictví CHOR investment s.r.o.  
Na pozemku p.č. 2373/8 situována stavba obč. vyb. č.p. 2653  
ve vlastnictví společnosti dle LV č. 3938



**LEGENDA:**

Pozemky ve vlastnictví SMB

Spoluvlastnictví SMB

**Předmět dispozice:** budoucí směna

podílů na pozemcích p.č. 972 a p.č. 973 k.ú. Královo Pole

ve výši  $\frac{3}{4}$  ve vlastnictví [redacted] dle LV

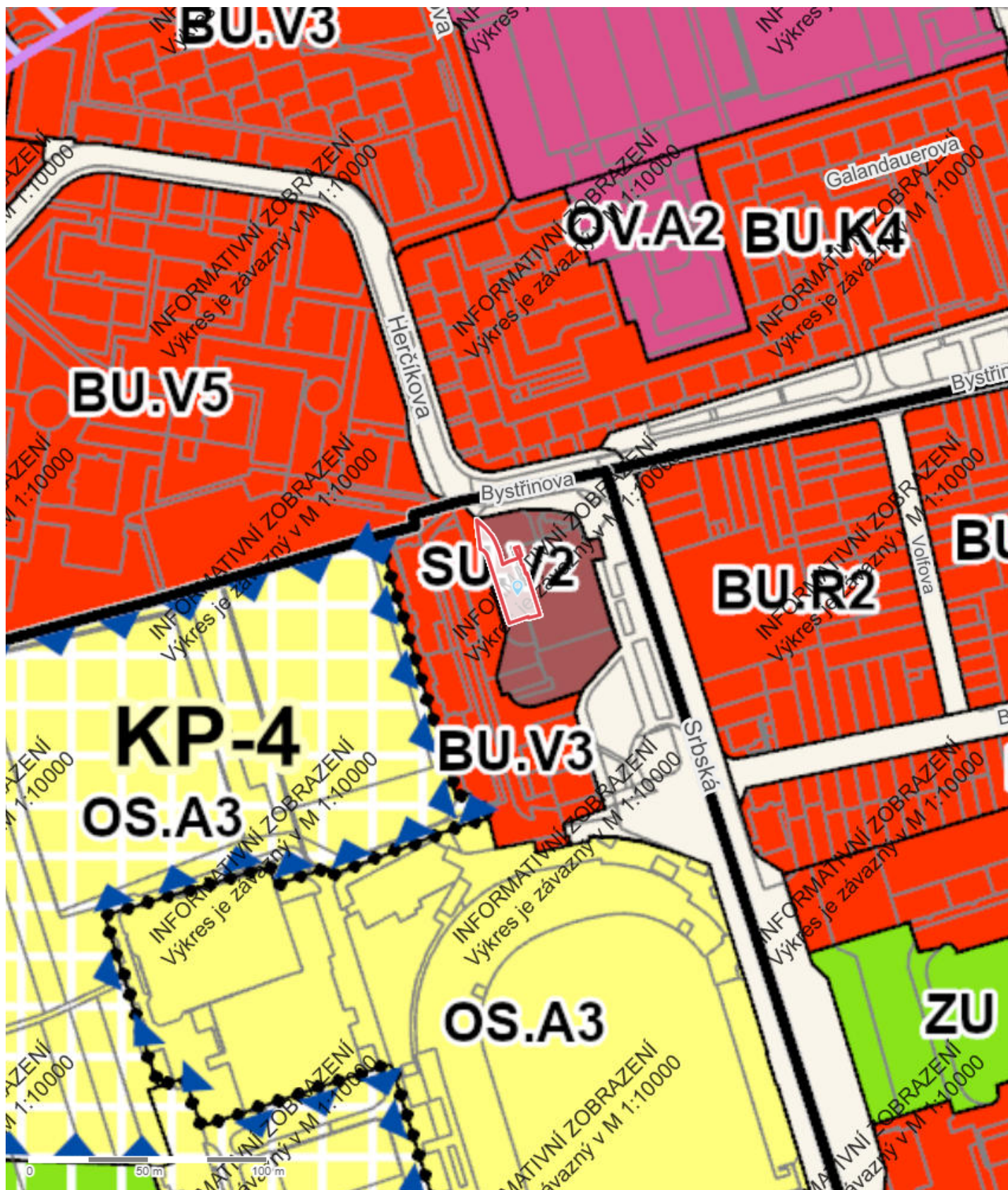
č. [redacted]

Navrhováno společností CHOR investment s.r.o. do

vlastnictví SMB, které na pozemcích p.č. 972 a p.č. 973

k.ú. Královo Pole vlastní podíl ve výši  $\frac{1}{4}$  dle LV č. [redacted]

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .2373/24, k.ú. Královo Pole



## Parcela

Katastrální území	Královo Pole
Číslo parcely	.2373/24
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	společný dvůr
Výměra dle KN	432 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	432 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.05.2025

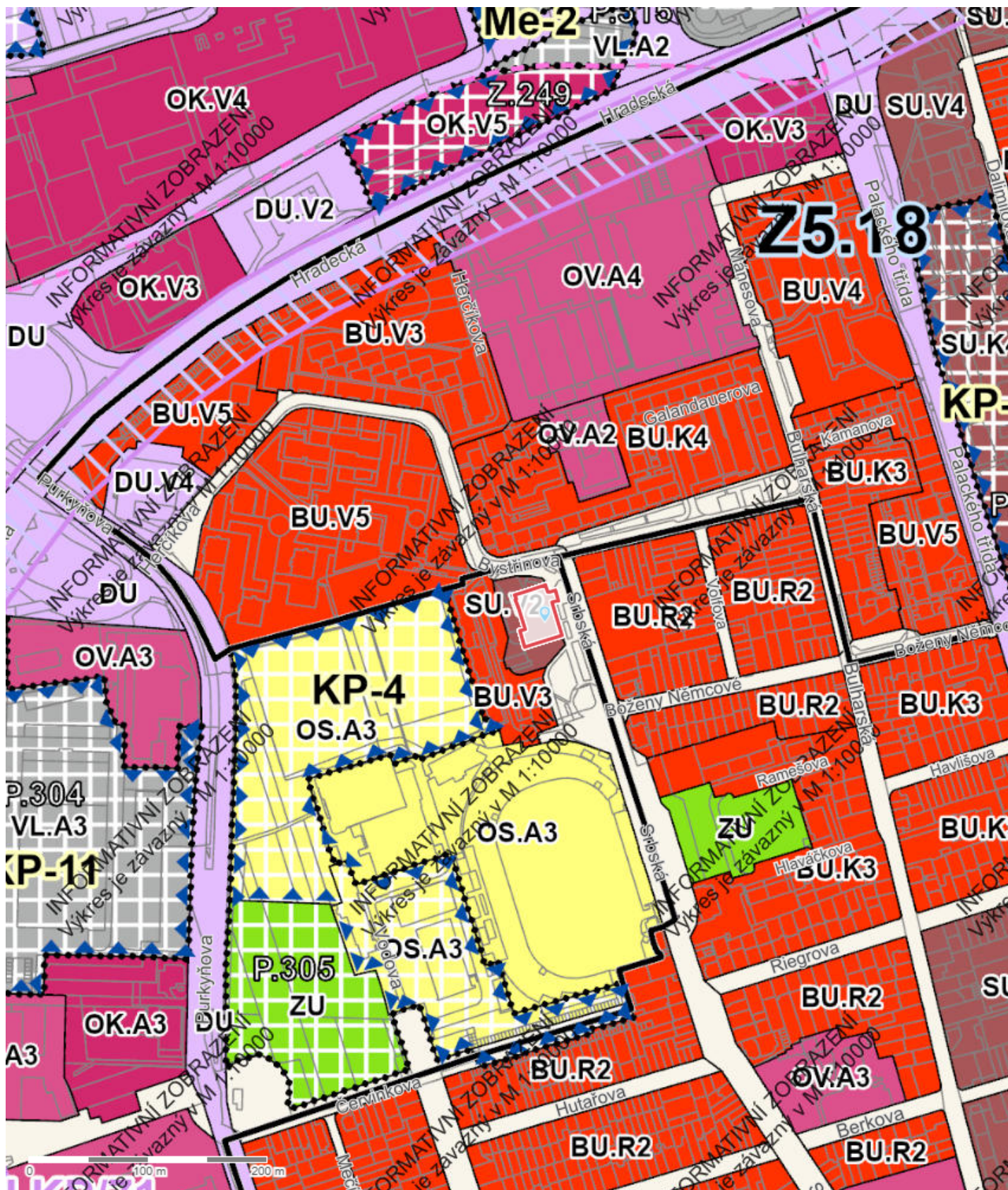
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	432 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.2 Areály Hradecká
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .2373/8, k.ú. Královo Pole



## Parcela

Katastrální území	Královo Pole
Číslo parcely	.2373/8
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	1 382 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	1 382 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.05.2025

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

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 381 m <sup>2</sup> (100%)

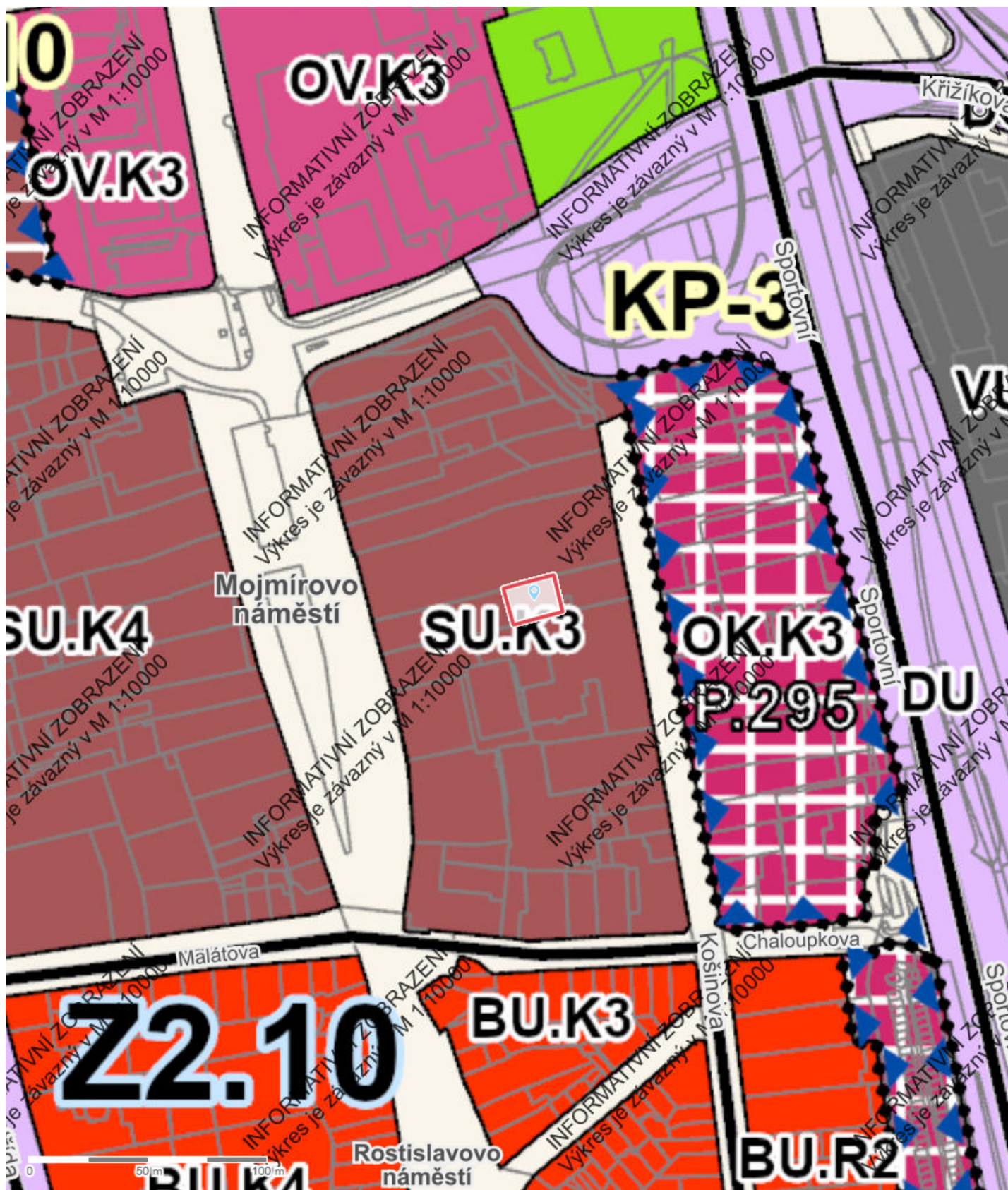
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.2 Areály Hradecká
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 973, k.ú. Královo Pole



## Parcela

Katastrální území	Královo Pole
Číslo parcely	973
List vlastnictví	■
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	348 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	348 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.07.2025

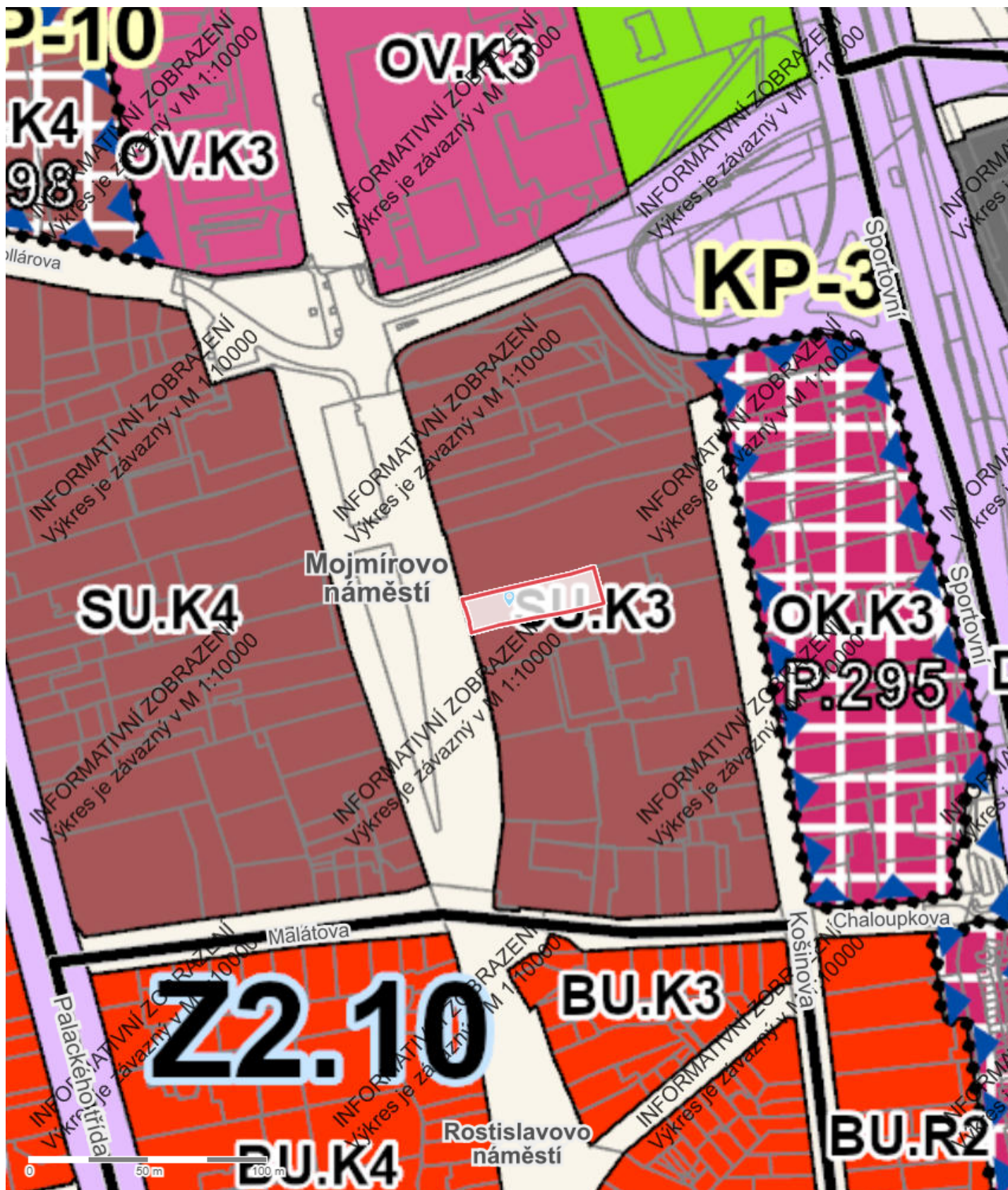
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	348 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.3 Božetěchova, Semilasso
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 972, k.ú. Královo Pole



## Parcela

Katastrální území	Královo Pole
Číslo parcely	972
List vlastnictví	■
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	845 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	845 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.07.2025

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

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

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

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	845 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.3 Božetěchova, Semilasso
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–



0 25 m 50 m

1 : 944



0 25 m 50 m

1 : 944





smlouva č.

### Smlouva o budoucí smlouvě směnné

uzavřená ve smyslu § 1785 a násl. zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „smlouva“)

mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno  
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 449 92 785

(dále jen jako „strana první dle této smlouvy“ nebo „budoucí strana první“)

2. CHOR investment s.r.o.  
se sídlem Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno  
IČO: 099 81 896  
zastoupená jednatelem Mgr. Vladimírem Šteklem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 121974

(dále jen jako „strana druhá dle této smlouvy“ nebo „budoucí strana druhá“)

takto:

#### Čl. I.

#### Zásadní skutečnosti pro budoucí směnu

1. Budoucí strana první prohlašuje, že vlastní pozemky v k. ú. Královo Pole, a to  
- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>,  
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>,  
zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Obě smluvní strany této smlouvy jsou si vědomy, že na pozemku p. č. 2373/8 stojí stavba č. p. 2653, obč. vyb., dle LV č. 3938 pro k. ú. Královo Pole ve vlastnictví strany druhé.  
Strana první dle této smlouvy prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výhradním vlastníkem obou výše uvedených pozemků v k. ú. Královo Pole, a zavazuje se do okamžiku podpisu směnné smlouvy předmětné pozemky nezcizit a nezatížit.

2. Budoucí strana druhá prohlašuje a strana první bere na vědomí, že ke dni podpisu této smlouvy není vlastníkem spoluvlastnických podílů na pozemcích v k. ú. Královo Pole, a to o velikosti  
- id. 3/4 na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>,  
- id. 3/4 na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>,  
které jsou dle této smlouvy předmětem budoucí směny /dále jen shodně „spoluvlastnické podíly“/.  
Dle LV č. [REDAKCE] pro k. ú. Královo Pole jsou aktuálně dotčené pozemky p. č. 973 a p. č. 972 ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id. 1/4) a [REDAKCE]

Strana druhá též prohlašuje, že uzavřela s [REDAKCE] jako výhradním vlastníkem specifikovaných spoluvlastnických podílů, které budou předmětem budoucí směny, Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2025 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 19. 3. 2026 /dále vše jen jako „budoucí kupní smlouva“, ze které vyplývá povinnost pro budoucí stranu druhou dle této smlouvy uzavřít s vlastníkem předmětných spoluvlastnických podílů kupní smlouvu nejpozději do 30. 6. 2026 s tím, že v případě, že nedojde v této lhůtě k uzavření kupní smlouvy, pak toto právo dle budoucí kupní

smlouvy zanikne, nedohodnou-li se strany budoucí kupní smlouvy jinak a pokud není důvodem, že se budoucí strana druhá doposavad nestala vlastníkem spoluvlastnických podílů.

3. Budoucí strana první prohlašuje, že bere na vědomí, že není ke dni podpisu této smlouvy budoucí strana druhá vlastníkem předmětných spoluvlastnických podílů a že předmětné spoluvlastnické podíly budoucí strana druhá nabude do vlastnictví až na základě podmínek uzavřené budoucí kupní smlouvy výše specifikované a že podmínkou, aby budoucí strana druhá nabyla do vlastnictví předmětné spoluvlastnické podíly za účelem převodu do vlastnictví strany první, je uzavření této smlouvy.

4. Za účelem uzavření této smlouvy a pro podmínky budoucí smlouvy směnné byl dne 27. 10. 2025 vypracován znalecm [REDAKCE] Znalecký posudek číslo pol.: 077684/2025 o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. ¼ nemovitých věcí – pozemků p. č. 972, p. č. 973, zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a dále o obvyklé ceně pozemků p. č. 2373/8, p. č. 2373/24, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vše v k. ú. Královo Pole, tj. za účelem zjištění ceny obvyklé předmětu budoucí směny byl pro účel této smlouvy /dále jen „znalecký posudek“/.

5. Budoucí strana druhá bere na vědomí, že ke dni podpisu této smlouvy činí doplatek jako rozdíl hodnot stanovených ve znaleckém posudku, vč. nákladů a ve smyslu ujednání uvedených v čl. III. této smlouvy, celkem 20.883.926,50 Kč, a dále bere na vědomí, že Rada města Brna na své R9/160. schůzi konané dne 14. 1. 2026 souhlasila se záměrem budoucí směny budoucího předmětu směny uvedeného v čl. II. odst. 1. a 2. této smlouvy za doplatek nejméně ve výši 20.883.926,50 Kč.

6. Obě smluvní strany této smlouvy si vzájemně jejím podpisem stvrzují, že jsou s faktickým a právním stavem srozuměni, a že na základě nabytí vlastnictví ke spoluvlastnickým podílům ve prospěch budoucí strany druhé dojde následně k uzavření předpokládané smlouvy směnné mezi oběma smluvními stranami této smlouvy a za jejich podmínek, k čemuž se obě smluvní strany zavazují podpisem této smlouvy.

7. Obě smluvní strany této smlouvy se zavazují uzavřít předpokládanou smlouvu směnnou nejpozději do 30. 6. 2027 a berou na vědomí pro případ, že nedojde v této lhůtě k jejímu uzavření, že závazek uzavřít směnnou smlouvu zaniká, pokud se smluvní strany této smlouvy dodatkem k této smlouvě nedohodnou jinak.

Na základě této skutečnosti se obě smluvní strany této smlouvy dohodly, že budoucí strana druhá je oprávněna písemně vyzvat budoucí stranu první k uzavření předpokládané smlouvy směnné nejpozději do 28. 2. 2027, a to s ohledem na projednávání budoucí dispozice s majetkem města v orgánech statutárního města Brna jako budoucí strany první dle harmonogramu jejich jednání, které bude uzavření smlouvy směnné opět předcházet, přičemž zásadním je usnesení Zastupitelstva města Brna.

8. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že právo uzavřít smlouvu směnnou vzniká pouze za předpokladu, že na příslušném listu vlastnictví bude budoucí strana druhá uvedena jako výhradní vlastník spoluvlastnických podílů nejpozději do 31. 12. 2026.

Smluvní strany této smlouvy výslovně prohlašují a berou na vědomí, že pokud nebude ve lhůtě nejpozději do 30. 6. 2027 uzavřena předpokládaná budoucí smlouva směnná z důvodu, že se budoucí strana druhá nestala vlastníkem předmětu budoucí směny, tj. spoluvlastnických podílů specifikovaných v této smlouvě, že tato smlouva zaniká k 1. 7. 2027.

9. Budoucí strana první se zavazuje na základě doručené žádosti o uzavření předpokládané budoucí smlouvy učinit veškeré potřebné kroky k jejímu uzavření a zároveň se budoucí strana první zavazuje projednat v co nejkratším možném termínu předmětnou směnu a návrh předpokládané budoucí smlouvy v orgánech statutárního města Brna.

10. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že oprávněná strana z této smlouvy nebude ve smyslu §1787 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, požadovat, aby obsah této smlouvy o smlouvě budoucí určil soud, pokud nebude na základě objektivních skutečností nezaviněných na straně budoucí strany druhé možné závazek z ní splnit, a to proto, že se budoucí strana druhá nestala vlastníkem předmětu budoucí směny.

## Čl. II.

### Předmět budoucí směny a předmět budoucí smlouvy směnné

1. Budoucí strana první touto smlouvou za podmínek uvedených dále převede formou směny vlastnické právo k pozemkům v k. ú. Královo Pole:

- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>,

- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>.

/dále vše jen „předmět budoucí směny na straně budoucí první“/

Budoucí strana první se touto smlouvou zavazuje, že budoucí straně druhé následně na základě předpokládné budoucí smlouvy převede do výhradního vlastnictví předmětné pozemky specifikované v odst. 1. tohoto článku jako předmět budoucí směny na straně budoucí první a budoucí strana druhá se touto smlouvou zavazuje za podmínek této smlouvy uzavřít předpokládanou budoucí smlouvu a na základě ní následně směnou nabýt předmět budoucí směny specifikovaný v odst. 1. tohoto článku do svého výhradního vlastnictví.

2. Budoucí strana druhá touto smlouvou za podmínek uvedených dále převede formou směny vlastnické právo ke spoluvlastnickým podílům o velikosti:

- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>, k. ú. Královo Pole,

- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>, k. ú. Královo Pole.

/dále vše jen „předmět budoucí směny na straně budoucí druhé“/

Budoucí strana druhá se touto smlouvou zavazuje, že budoucí straně první následně na základě předpokládné budoucí smlouvy převede do výhradního vlastnictví předmětné spoluvlastnické podíly specifikované v odst. 2. tohoto článku jako předmět budoucí směny na straně budoucí druhé a budoucí strana první se touto smlouvou zavazuje za podmínek této smlouvy uzavřít předpokládanou budoucí smlouvu a na základě ní následně směnou nabýt předmět budoucí směny specifikovaný v odst. 2. tohoto článku do svého výhradního vlastnictví.

## Čl. III.

### Stanovení doplatku rozdílu hodnot předmětů směny a hrazení nákladů budoucí směny

1. Dle znaleckého posudku specifikovatelného v čl. I. odst. 4. této smlouvy byla porovnávací metodou tržních cen stanovena jednotková kupní cena obvyklá k datu ocenění takto:

- na pozemky p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24, oba k. ú. Královo Pole, ve výši 20.736 Kč/m<sup>2</sup>, čímž cena obvyklá činí ke dni podpisu této smlouvy celkem za oba pozemky 37.610.000 Kč (slovy: třicetsedmimilionšestsetdeset tisíc korun českých), včetně případné DPH,

- na pozemky p. č. 972 a p. č. 973, oba k. ú. Královo Pole, ve výši 18.745 Kč/m<sup>2</sup>, čímž cena obvyklá činí ke dni podpisu této smlouvy celkem za oba pozemky 22.362.785 Kč (slovy: dvacetdvamilionytřistašedesátdvatisícsetosmdesát pět korun českých), včetně případné DPH, a cena obvyklá spoluvlastnických podílů o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na každém pozemku pak činí poměrnou část v celkové výši 16.770.000 Kč (slovy: šestnáctmilionšestsetdesát tisíc korun českých), vč. případné DPH.

2. Na základě výše uvedeného předpokládaný doplatek ležící na budoucí straně druhé jako rozdíl hodnot obou předmětů budoucí směny představuje ke dni podpisu této smlouvy částku ve výši 20.840.000 (slovy: dvacetmilionšestsetčtyřicet tisíc korun českých), tj. předpokládaný doplatek stanovený znaleckým posudkem.

Budoucí strana druhá této smlouvy prohlašuje, že se zavazuje před uzavřením předpokládané budoucí smlouvy uhradit veškeré náklady spojené s budoucí směnou vynaložené ke dni podpisu této smlouvy, tj. náklady za vyhotovení znaleckého posudku ze dne 27. 10. 2025 ve výši 41.926,50 Kč, a případné další nutné náklady vynaložené do doby uzavření předpokládané budoucí smlouvy, jako např. náklady za případnou aktualizaci cen obvyklých formou znaleckého posudku, a též za správní poplatek katastrálního úřadu, a bere na vědomí, že na základě výše uvedeného činí ke dni podpisu této smlouvy rozdíl hodnot předmětů směny jako případný doplatek částku ve výši 20.883.926,50 Kč (slovy: dvacetmilionšestsetosmdesát tisíc devětsetdvacet šest korun českých a 50 haléřů).

3. Smluvní strany této smlouvy se výslovně dohodly, že s ohledem na datum znaleckého posudku bude předcházet projednávání návrhu směny Radou města Brna aktualizace obou cen obvyklých stanovených znaleckým posudkem ze dne 27.10. 2025.

4. Obě smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že případná daň z přidané hodnoty bude vyčíslena následně, a to v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty ve znění platném v době přípravy uzavření předpokládané budoucí smlouvy směnné, pokud bude dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění uplatňována na jedné či obou smluvních stranách.

5. Smluvní strany se dohodly, že doplatek rozdílů hodnot mezi předmětem budoucí směny na straně budoucí strany první a předmětem směny na straně budoucí strany druhé bude uhrazen před podpisem budoucí smlouvy budoucí stranou druhou na účet budoucí strany první.

6. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že oprávněná strana z této smlouvy nebude ve smyslu §1787 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, požadovat, aby obsah této smlouvy o smlouvě budoucí určil soud, pokud nebude na základě objektivních skutečností nezaviněných na straně budoucí strany druhé možné závazek z této smlouvy splnit, a to proto, že se budoucí strana druhá nestala vlastníkem předmětu budoucí směny porušením smluv uzavřených mezi budoucí stranou druhou dle této smlouvy a současným vlastníkem spoluvlastnických podílů.

7. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že stanovení způsobu určení výše ceny obvyklé na obou stranách a způsobu výpočtu doplatku je dle § 2080 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, stanoveno v této smlouvě dostatečně určitě, a to vč. lhůt a způsobu úhrady.

#### Čl. IV.

##### Dohoda o zřízení služebností a obecné podmínky služebností

1. Budoucí strana druhá této smlouvy prohlašuje, že jako vlastník stavby občanské vybavenosti č. p. 2653 stojící na pozemku p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole užívá pozemek p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole jako funkční celek za účelem zajištění provozu stavby, a bere na vědomí omezení, která se váží na předmět budoucí směny ve vlastnictví budoucí strany první, zapsaná na LV č. 10001 v části C jako povinnost k pozemku p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole, a to:

- věcné břemeno vedení, oprav a údržby plynovodu distribuční soustavy a plynovodních přípojek v rozsahu dle GP č. 2704-39/2012 zřízené dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 27. 11. 2012 ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o.,
- věcné břemeno vedení a oprávnění mít na služebném pozemku vedení optické telekomunikační sítě a oprávnění na služební pozemek vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav, zřízeného v rozsahu dle GP č. 3977-310/2023 a Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23. 11. 2023 ve prospěch společnosti CETIN a.s. jako právního nástupce společnosti DeCeTel s.r.o.

2. Dále budoucí strana druhá bere na vědomí, že je předmět budoucí směny ke dni podpisu této smlouvy, a to konkrétně pozemek:

- p. č. 2373/8, k. ú. Královo Pole, dotčen ochranným pásmem veřejného osvětlení a pozemek p. č. 2373/24, k. ú. Královo Pole, je dotčen zařízením veřejného osvětlení (podzemní kabel) a jeho ochranným pásmem, a že společnost Technické sítě, akciová společnost, požaduje uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti v rozsahu geometrického plánu,
- p. č. 2373/24, k. ú. Královo Pole, dotčen uložením kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3 písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu, přičemž je kanalizační stoka DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu v majetku statutárního města Brna, a že společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jako její provozovatel požaduje zřízení služebnosti k této inženýrské síti, přičemž provozovatel může s ohledem na plánovanou výstavbu svůj požadavek změnit.

3. Obě smluvní strany této smlouvy se dohodly pro případ, že do doby projednávání touto smlouvou předpokládané budoucí směny v orgánech města Brna nedojde k zápisu požadovaných věcných břemen (služebností) do katastru nemovitostí, že budou tato věcná břemena (služebnosti) zřízena společně s uzavřením předpokládané budoucí smlouvy, to znamená, že budou její součástí jedna nebo dvě smlouvy o zřízení služebností za stanovení běžných podmínek oprávněných společností a že

společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. budou v tomto případě dalšími účastníky předpokládané budoucí smlouvy uzavírané na základě této smlouvy mezi jejími smluvními stranami na náklady oprávněných ze zřízení věcného břemene.

Dále budoucí strana druhá bere na vědomí, že návrh budoucí smlouvy o směně, který je součástí této smlouvy, by byl v uvedeném případě doplněn o kompletní ustanovení jednotlivých smluv o zřízení služebností za každého oprávněného samostatně, jejichž běžný obsah je uveden v odst. 4. tohoto článku.

4. Strana budoucí druhá prohlašuje, že bere na vědomí běžně uváděné podmínky zatížení předmětu budoucí směny, kterými jsou především povinnosti a práva o tomto obsahu:

- služebnosti budou zřízeny bezúplatně jako služebnosti (věcná břemena) na dobu neurčitou, přičemž budou zřízeny jako věcné právo a budou působit i vůči právnímu nástupci společnosti,
- respektování umístění a vedení inženýrských sítí a ochranného pásma,
- jen s písemným souhlasem vlastníka a provozovatele bude moci vlastník pozemku na služebném pozemku v ochranném pásmu inženýrské sítě provádět zemní práce, stavby (vč. oplocení), umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti, anebo které by mohly ohrozit její technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy,
- strpět umístění tabulek vyznačující polohu inženýrské sítě,
- strpět umístění a vedení inženýrské sítě, vč. ochranného pásma, strpět obhlídky, kontroly, opravy a údržbu související s provozem, vč. stavebních, za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti,
- umožnit vstup a vjezd po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu s tím, že vlastník pozemku bude o tomto předem informován, přičemž v případě havárie bude mít vlastník inženýrské sítě oprávnění vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, přičemž po odstranění havárie bude povinen vstup a vjezd na pozemek dodatečně oznámit vlastníkovu pozemku,
- provozovatel inženýrské sítě bude oprávněn na služebném pozemku provádět obhlídky a kontroly inženýrské sítě, údržbu, opravy, to vše za účelem jejího provozování, přičemž bude oprávněn po předchozím oznámení vlastníkovu pozemku na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, a v případě havárie bude provozovatel inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení s tím, že bude povinen následně svůj vstup a vjezd na služební pozemek vlastníkovu pozemku dodatečně oznámit.

Zároveň budoucí strana druhá bere na vědomí, že tyto podmínky mohou být dál v rámci obou smluv o zřízení služebností v předpokládané budoucí smlouvě směnné, vč. smluv o zřízení služebností /dále vše jako „předpokládaná budoucí smlouva“/, upřesněny a doplněny dle požadavku ze služebností oprávněných stran.

#### Čl. IV.

##### Zásadní ujednání této smlouvy

1. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. .. – koncept Směnné smlouvy, která může být dle výše uvedeného případně modifikována o ustanovení týkajících se věcných břemen / služebností.

2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že tento koncept směnné smlouvy obsahuje podstatné náležitosti budoucí směnné smlouvy (především předmět směny, ujednání o určení ceny a doplatku, zániku smlouvy, splatnosti doplatků, zatížení předmětu směny), jejichž obsah je závazný pro budoucí smluvní vztah, ale že včetně výše uvedeného jsou vzájemně přípustné úpravy a doplnění textu v obsahu nepodstatných ujednání po vzájemné dohodě.

3. Není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu a být doručeny buď osobně, nebo doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy toho účastníka, který je adresátem, nebo v případě změny uvedené adresy ve smlouvě na aktuální adresu adresáta uvedenou ve veřejném rejstříku, přičemž je shodně oběma stranami sjednáno, že v případě vrácení zásilky jako nedoručené je zásilka považována za doručenu třetím dnem ode dne jejího odeslání, tj. dnem odevzdání k poštovní přepravě.

Dále je možné prioritně korespondenci doručovat druhé straně jako adresátovi prostřednictvím datové zprávy skrze veřejnou datovou síť do datové schránky druhé strany jako adresáta, pokud to objem zásilky umožní. V tomto případě je považováno za doručené desátým dnem.

Budoucí strana první jako korespondenční adresu uvádí:

Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, Brno PSČ 601 67.

4. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

5. Obě smluvní strany této smlouvy jejím podpisem prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, která je smlouvou o smlouvě budoucí směnné (případně i zřízení služebnosti), než jsou uvedena v tomto textu. Tato smlouva obsahuje důležitá ujednání za účelem uzavření předpokládané budoucí smlouvy o všech náležitostech, které budoucí smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy uzavřené na dobu určitou za účelem uzavření předpokládané budoucí smlouvy.

Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné z budoucích stran.

6. Strana druhá bere na vědomí, že dnem právních účinků zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí zanikne nájemní vztah z:

- Nájemní smlouvy č. 62042007 ze dne 27. 5. 2004 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a právním předchůdcem strany druhé společností AVOL and DOSS, a.s. na pozemek p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole, a
- Nájemní smlouvy č. 62032060 ze dne 15.4. 2004 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a právním předchůdcem strany druhé společností AVOL and DOSS, a.s. na pozemek p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole.

Do té doby se zavazuje budoucí strana druhá hradit nájemné z obou nájemních smluv.

## Čl. VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, přičemž se smluvní strany této smlouvy dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv budoucí strana první, která zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření smlouvy.

2. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma budoucími smluvními stranami ve smyslu této smlouvy a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

4. Strana první této smlouvy předá straně druhé této smlouvy doklad o uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

5. Druhá strana této smlouvy bere na vědomí, že strana první této smlouvy je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

6. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

7. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany této smlouvy zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran této smlouvy příslušný soud.

Předmětem soudního sporu nebude dle dohody smluvních stran této smlouvy nárok na uzavření předpokládané budoucí smlouvy směnné v případě, že se jako budoucí strana druhá nestane vlastníkem předmětu budoucí směny specifikované v čl. I. odst. 2. této smlouvy.

8. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených oběma účastníky této smlouvy jako budoucími účastníky předpokládané budoucí smlouvy.

9. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, přičemž tři vyhotovení jsou určena pro stranu první dle této smlouvy a dvě pro stranu druhou dle této smlouvy.

10. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – koncept Směnné smlouvy.

11. Smluvní strany této smlouvy úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

#### Doložka

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

1. Záměr statutárního města Brna v budoucnu směnit nemovitý majetek specifikovaný v článku II. odst.1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 16. 1. 2026 do 2. 2. 2026.

2. Budoucí směna pozemků města Brna byla schválena Z9/... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaném dne ..... 2026.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

---

statutární město Brno  
zastoupené primátorkou  
JUDr. Markétou Vaňkovou  
(jako strana první této smlouvy)

---

CHOR investment s.r.o.  
zastoupená jednatelem  
Mgr. Vladimírem Šteklem  
(jako strana druhá této smlouvy)

*Koncept Směnné smlouvy jako Příloha č. 1 Smlouvy o budoucí smlouvě směnné  
(proloženým písmem je smluvní stav, který může a nemusí nastat)*

Sml. č.....

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno  
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 449 92 785  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
Olbrachtova 1929/62  
140 00 Praha 4  
číslo účtu: .....  
variabilní symbol: .....

(dále jen jako „strana první“ a „strana první oprávněná“)

2. CHOR investment s.r.o.  
se sídlem Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno  
IČO: 099 81 896  
zastoupená jednatelem Mgr. Vladimírem Šteklem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 121974

(dále jen jako „strana druhá“ a „strana první povinná“)

.....  
3. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.  
se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno  
IČO: 463 47 275  
DIČ: CZ46347275  
zastoupená Ing. Danielem Stružem, MBA, předsedou představenstva  
k podpisu smlouvy je na základě zmocnění ze dne ..... oprávněn .....  
subjekt zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 783

(dále jako „strana druhá oprávněná“)

4. Technické sítě města Brna, akciová společnost  
Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno  
IČO: 255 12 285  
DIČ: CZ25512285  
zastoupená předsedou/místopředsedou představenstva ..... a členem představenstva .....  
subjekt zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500

(dále jako „strana třetí oprávněná“)

.....

uzavřely tuto

SMĚNNOU SMLOUVU A SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

SMLOUVA SMĚNNÁ

## I. Úvodní ustanovení

1. Strana první je vlastníkem pozemků v k. ú. Královo Pole, a to  
- p. č. 2373/24, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 432 m<sup>2</sup>,  
- p. č. 2373/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1382 m<sup>2</sup>,  
zapsaných na LV č. 10001 pro k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.  
Na pozemku p. č. 2373/8 stojí stavba občanské vybavenosti č. p. 2653 dle LV č. 3938 ve vlastnictví strany druhé.

2. Strana druhá prohlašuje, že je vlastníkem spoluvlastnických podílů na pozemcích v k. ú. Královo Pole o velikosti

- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 973, zahrada o výměře 348 m<sup>2</sup>,  
- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 972, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 845 m<sup>2</sup>,  
/dále jen jako "spoluvlastnické podíly"/

zapsaných na LV č. ..... pro k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

3. Obě smluvní strany prohlašují, že uzavřely mezi sebou Smlouvu o budoucí smlouvě směnné ze dne ...../dále jen „budoucí smlouva“/ a že před jejím uzavřením za účelem zjištění ceny obvyklé předmětu směny uvedeného v této smlouvě byl pro účel budoucí směny vypracován znalec [REDACTED] dne 27. 10. 2025 Znalecký posudek číslo pol.: 077684/2025 o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id.  $\frac{3}{4}$  nemovitých věcí – pozemků p. č. 972, p. č. 973, zapsaných na listu vlastnictví č. [REDACTED] a dále o obvyklé ceně pozemků p. č. 2373/8, p. č. 2373/24, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vše v k. ú. Královo Pole /dále jen „znalecký posudek“/.

4. Dle znaleckého posudku specifikovaného v odst. 3. tohoto článku byla porovnávací metodou tržních cen stanovena jednotková kupní cena obvyklá k datu ocenění takto:

- na pozemky p. č. 2373/8 a p. č. 2373/24, oba k. ú. Královo Pole, ve výši 20.736 Kč/m<sup>2</sup>, čímž cena obvyklá činí dle znaleckého posudku celkem za oba pozemky 37.610.000 Kč (slovy: třicetsedmimilionšestsetdesettisíc korun českých), včetně případné DPH,

- na pozemky p. č. 972 a p. č. 973, oba k. ú. Královo Pole, ve výši 18.745 Kč/m<sup>2</sup>, čímž cena obvyklá činí dle znaleckého posudku celkem za oba pozemky 22.362.785 Kč (slovy: dvacetdvamilionytřistašedesátdvatisícšedesát pět korun českých), včetně případné DPH, a cena obvyklá spoluvlastnických podílů o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na každém pozemku tak činí poměrnou část v celkové výši 16.770.000 Kč (slovy: šestnáctmilionšedemsetšedesát tisíc korun českých), vč. případné DPH.

Rozdíl hodnot předmětu budoucí směny tak k datu ocenění činil dle znaleckého posudku 20.840.000 Kč (slovy: dvacetmilionosmsetčtyřicettisíc korun českých), vč. případné DPH, jako předpokládaný minimální doplatek ze strany druhé ke dni podpisu budoucí smlouvy.

5. Strana druhá se dle budoucí smlouvy zavázala uhradit veškeré náklady vynaložené ke dni podpisu této smlouvy, tj. náklady za vyhotovený Znalecký posudek ze dne 27. 10. 2025 ve výši 41.926,50 Kč a případné další nutné náklady vynaložené do doby uzavření smlouvy směnné, jako je např. aktualizace cen obvyklých formou znaleckého posudku, vč. správního poplatku katastrálního úřadu.

Na základě této skutečnosti činil ke dni podpisu smlouvy o smlouvě doplatek rozdílů hodnot obou předmětů budoucí směny částku ve výši 20.883.926,50 Kč, přičemž Rada města Brna na své R9/160. schůzi konané dne 14. 1. 2026 souhlasila se záměrem budoucí směny za doplatek minimálně ve výši 20.883.926,50 Kč (slovy: dvacetmilionosmsetšedesáttřicetdevětsetdvacetšest korun českých a 50 haléřů), to znamená že se počítá i s případným navýšením (aktualizací ceny, inflací).

6. Strana první prohlašuje, že obdržela od strany druhé dne ..... výzvu k uzavření této smlouvy, a na základě splnění podmínek budoucí smlouvy přistupuje k uzavření této směnné smlouvy se stranou druhou.

## II. Předmět směny

1. Předmětem směny na straně první jsou pozemky:

- p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole

- p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole

/dále jen jako „předmět směny na straně první“ nebo jen „předmět směny“/

Strana první se touto smlouvou ve smyslu § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně druhé odevzdá předmět směny a umožní straně druhé jej nabýt do výhradního vlastnictví, a strana druhá se zavazuje touto smlouvou za podmínek uvedených dále přijmout předmět směny do svého výhradního vlastnictví.

2. Předmětem směny na straně druhé jsou spoluvlastnické podíly o velikosti:

- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 973 v k. ú. Královo Pole

- id.  $\frac{3}{4}$  na pozemku p. č. 972 v k. ú. Královo Pole

/dále jen jako "spoluvlastnické podíly" nebo "předmět směny na straně druhé" nebo "předmět směny"/.

Strana druhá se touto smlouvou ve smyslu § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně první odevzdá předmět směny a umožní straně první nabýt jej do výhradního vlastnictví, a strana první se zavazuje touto smlouvou za podmínek uvedených dále přijmout předmět směny do svého výhradního vlastnictví.

### III. Směna

1. Strana první směňuje předmět směny specifikovaný v čl. I. odst. 1. této smlouvy se stranou druhou za její předmět směny specifikovaný v čl. I. odst. 2. této smlouvy a strana druhá směňuje své nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 2. této smlouvy se stranou první za její nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1. této smlouvy.

2. Na základě této směny strana první se zavazuje přijmout do svého výhradního vlastnictví nemovitou věc uvedenou v čl. I. odst. 2. této smlouvy a strana druhá se zavazuje přijmout do svého výhradního vlastnictví nemovitou věc uvedenou v čl. I. odst. 1. této smlouvy.

### IV. Hodnoty předmětu směny

1. Výměra předmětu směny na straně první specifikovaného v čl. II. odst. 1. této smlouvy činí celkem 1814 m<sup>2</sup> a jeho dohodnutá hodnota činí celkem ..... Kč, tj. .... Kč/m<sup>2</sup>.

Dohodnutá cena je cena obvyklá v místě a čase.

Dohodnutá cena cenou konečnou, tj. včetně případné DPH.

Dodání předmětu směny dle tohoto odstavce *bude / nebude* předmětem DPH.

2. Celková dohodnutá hodnota předmětu směny na straně druhé specifikovaného v čl. II. odst. 2. této smlouvy činí celkem ..... Kč, tj. poměrná hodnota pozemků, která činí celkem za výměru 1193 m<sup>2</sup> částku ve výši.....Kč.

Dohodnutá cena je cena obvyklá v místě a čase.

Dohodnutá cena je cenou konečnou, tj. včetně případné DPH.

Převod předmětu směny dle tohoto odstavce *bude / nebude* předmětem DPH.

3. Tímto rozdílem mezi hodnotou předmětu směny na straně první a hodnotou předmětu směny na straně druhé vznikl doplatek za předmět směny na straně druhé, a to ve výši.....Kč (slovy:.....Kč).

4. Strana první a strana druhá se dohodly, že náklady spojené se směnou obou předmětů směny nese strana druhá a že tak strana druhá uhradí straně první náklady, kterými jsou úhrada za vyhotovení výše specifikovaného znaleckého posudku ve výši 41.926,50 Kč, správní poplatek katastrálního úřadu ve výši ..... Kč a .....Kč, čímž straně druhé vzniká povinnost uhradit straně první částku celkem ve výši.....Kč (slovy: .....Kč).

5. Strana druhá se zavazuje uhradit doplatek, jež je rozdílem hodnot předmětu směny na straně první uvedené v odst. 1. tohoto článku a předmětu směny na straně druhé uvedené v odst. 2. tohoto článku, v celkové výši.....Kč (slovy:.....Kč) před podpisem této smlouvy na účet strany první uvedený v záhlaví této smlouvy.

*Bude-li uplatněno DPH, bude se zdanitelné plnění dle § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považovat za uskutečněné dnem doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.*

## V. Ujednání v souvislosti se směnou

1. Předmět směny dle této smlouvy uvedený v čl. II. si každá ze smluvních stran směňuje a vzájemně si převádí v tom rozsahu, v němž byla oprávněna předmět směny, jež byl dosud v jejím vlastnictví, držet, užívat a nakládat s ním, se všemi právy a závazky s ním spojenými, se všemi součástmi a příslušenstvím a ve stavu, ve kterém se předmět směny nachází ke dni podpisu této smlouvy.

2. Strana první prohlašuje, že předmět směny, který dosud byl v jejím vlastnictví a dle této smlouvy směňuje, že není zatížen: dluhy, daňovými nedoplatky, zástavním právem, vyjma zatížení zřízenými věcnými břemeny zapsanými na LV č. 10001 v části C jako povinnost k pozemkům tvořících předmět směny na straně první ve prospěch oprávněných společností.  
Aktuální LV č. 10001 je Přílohou č. 1 této smlouvy.

Pokud se na předmětu směny vyskytují inženýrské sítě či s nimi související objekty, mohou zde být věcná břemena vzniklá na základě zákona, která nemusí být zapsána v katastru nemovitostí, nebo se mohou vyskytovat též inženýrské sítě neevidované, nepoužívané a neznámého vlastníka, či doposavad majetkoprávně nevypořádané.

Dále strana první prohlašuje, že její právo převádět předmět směny způsobem uvedeným v této smlouvě není nijak omezeno, žádná třetí osoba k němu neuplatňuje dle jejího vědomí své vlastnické či jiné obdobné právo a nevážnou na něm ani jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly převod vlastnického práva dle této smlouvy, a není jí znám žádný důvod, proč by jakákoli jiná osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu, a ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečné zmaření této směnné smlouvy.

3. Strana druhá prohlašuje, že její právo převádět předmět směny způsobem uvedeným v této smlouvě není nijak omezeno, žádná třetí osoba k němu neuplatňuje dle jejího vědomí své vlastnické či jiné obdobné právo a nevážnou na něm ani jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly převod vlastnického práva dle této smlouvy, a není jí znám žádný důvod, proč by jakákoli jiná osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu, a ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečné zmaření této smlouvy o směně.

4. Strana první a strana druhá společně dále prohlašují, že je jim znám faktický i právní stav předmětů směny na obou stranách, který na straně jedné takto strana první do svého výhradního vlastnictví nabývá a na straně druhé je do svého vlastnictví takto nabývá strana druhá.

5. První strana a druhá strana této smlouvy o směně se zavazují, že ani po podpisu této smlouvy do doby převodu vlastnického práva na příslušném katastrálním úřadě nezatíží předmět směny na své straně žádným právem zřízeným ve prospěch třetích osob ani předmět směny nezciží třetí osobě.

## SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

*(obsah bude doplněn pro každou smlouvu zvlášť v případě, že v době schvalování směny nebudou věcná břemena zapsána na LV č. 10001)*

## VI. Úvodní ustanovení

1. Strana druhá bere na vědomí, že část pozemku:  
- p. č. 2373/24, k. ú. Královo Pole, je dotčena uložením kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3 písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu, přičemž je kanalizační stoka DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu v majetku statutárního města Brna, a že společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jako její provozovatel požaduje zřízení služebnosti v rozsahu geometrického plánu, který bude nedílnou součástí této smlouvy.

- p. č. 2373/8, k. ú. Královo Pole, je dotčena ochranným pásmem veřejného osvětlení a pozemek p. č. 2373/24, k. ú. Královo Pole, je dotčen zařízením veřejného osvětlení (tj. umístěním podzemního kabelu) a jeho ochranným pásmem, a že společnost Technické sítě, akciová společnost jako druhý oprávněný požaduje spolu se smlouvou směnnou uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti v rozsahu geometrického plánu, který bude nedílnou součástí této smlouvy.

2. Za účelem zřízení služebnosti ve prospěch prvního oprávněného a druhého oprávněného byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. ...., zhotovený ....., ověřený dne ..... autorizovaným zeměměřičkým inženýrem ....., potvrzený KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, pod č. ...., který je nedílnou součástí této smlouvy a který vymezuje rozsah stávajícího umístění inženýrské sítě na pozemku ve vlastnictví strany první, a to pozemku p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole. Dotčený pozemek je předmětem směny ve smyslu části A/ této smlouvy. Změnou vlastnictví pozemku se p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole stane služebným pozemkem ve prospěch prvního a druhého oprávněného ze služebnosti.

Věcné břemeno pro účely této smlouvy je dále označováno jako služebnost a dotčený pozemek p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole je pozemkem služebným.

Povinným ze služebnosti je strana druhá, která se na základě smlouvy o směně uvedené v části A/ této smlouvy stane vlastníkem tohoto zatíženého pozemku p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole.

3. Za účelem zřízení služebnosti ve prospěch třetího oprávněného byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. ...., zhotovený ....., ověřený dne ..... autorizovaným zeměměřičkým inženýrem ....., potvrzený KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, pod č. ...., který je nedílnou součástí této smlouvy a který vymezuje rozsah stávajícího umístění inženýrské sítě, včetně ochranného pásma, na pozemcích p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole. Dotčené pozemky jsou předmětem směny ve smyslu části A/ této smlouvy. Změnou vlastnictví pozemků se p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole, stanou služebními pozemky ve prospěch třetího oprávněného ze služebnosti.

Věcné břemeno pro účely této smlouvy je dále označováno jako služebnost a dotčené pozemky p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole, jsou pozemky služebními.

Povinným ze služebnosti je strana druhá, která se na základě smlouvy o směně uvedené v části A/ této smlouvy stane vlastníkem těchto zatížených pozemků p. č. 2373/24 a p. č. 2373/8, oba v k. ú. Královo Pole.

## VII.

### Obsah služebností (bude upřesněn)

1. Strana druhá prohlašuje, že bere na vědomí běžně uváděné podmínky zatížení předmětu směny, kterými jsou především povinnosti a práva o tomto obsahu:

- služebnosti jsou zřízeny bezúplatně jako služebnosti (věcná břemena) na dobu neurčitou, přičemž jsou zřízeny jako věcné právo a jejich zřízení má právní účinky i vůči právnímu nástupci společnosti,

- respektuje umístění a vedení inženýrských sítí a ochranného pásma,

- jen s písemným souhlasem vlastníka a provozovatele může vlastník pozemku na služebném pozemku v ochranném pásmu inženýrské sítě provádět zemní práce, stavby (vč. oplocení), umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti, anebo které by mohly ohrozit její technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy,

- strpět umístění tabulek vyznačující polohu inženýrské sítě,

- strpět umístění a vedení inženýrské sítě, vč. ochranného pásma, strpět obhlídky, kontroly, opravy a údržbu související s provozem, vč. stavebních, za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti,

- umožnit vstup a vjezd po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu s tím, že vlastník pozemku bude o tomto předem informován, přičemž v případě havárie má vlastník inženýrské sítě oprávnění vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení a po odstranění havárie je povinen vstup a vjezd na pozemek dodatečně oznámit vlastníkovu pozemku,

- provozovatel inženýrské sítě je oprávněn na služebném pozemku provádět obhlídky a kontroly inženýrské sítě, údržbu, opravy, to vše za účelem jejího provozování, přičemž je oprávněn po předchozím oznámení vlastníkovu pozemku na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, a v případě havárie je provozovatel inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení s tím, že je povinen následně svůj vstup a vjezd na služební pozemek vlastníkovu pozemku dodatečně oznámit.

Zároveň strana druhá bere na vědomí, že tyto podmínky mohou být v rámci obou smluv o zřízení služebnosti upřesněny a doplněny.

2. Strana druhá jako povinná ze služebnosti jakožto nový vlastník pozemků p. č. 2373/8 a p. č. 2373/4, oba v k. ú. Královo Pole, a společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jako druhá oprávněná strana ze služebnosti a společnost Technické sítě Brno, akciová společnost, jako třetí oprávněná strana ze služebnosti a obě společnosti jako provozovatelé inženýrské sítě a strana první jako první oprávněná ze služebnosti jako vlastník se zřízením služebností na částech dotčených pozemků p. č. 2373/8 a p.č. 2373/4, oba v k. ú. Královo Pole, za výše uvedených podmínek souhlasí.

3. Společnosti jakožto druhá a třetí oprávněná ze služebnosti inženýrské sítě a strana první jako první oprávněná ze služebnosti inženýrské sítě právo odpovídající služebnosti tak, jak je popsáno v této části smlouvy, v plném rozsahu přijímají.

4. Služebnost se zřizuje na dobu existence inženýrské sítě a bezplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce první, druhé i třetí oprávněné strany ze služebnosti i na každého následného vlastníka pozemků dotčených zřízením těchto služebností.

5. Právo odpovídající oběma služebnostem vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy, jejíž součástí jsou geometrické plány pro vymezení rozsahu věcného břemene k části obou pozemků, a která je přílohou návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

#### VIII.

##### Společná ujednání

1. Strana první nabude vlastnictví k převáděným nemovitým věcem zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí a strana druhá nabude vlastnictví k převáděným nemovitým věcem zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy, která je přílohou návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a který dle dohody podá strana první.

2. Účastníci smlouvy souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy provedl příslušný katastrální úřad odpovídající zápisy na změnou dotčených listech vlastnictví. Poplatek za správní řízení uhradí strana první. Účastníci smlouvy si poskytnou vzájemnou součinnost pro podání návrhu na příslušný katastrální úřad a po dobu celého vkladového řízení.

3. Strana první a strana druhá se dohodla, že dnem doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí ve smyslu této smlouvy je dnem vzájemného předání a převzetí předmětu směny s tím, že protokolární předání nebude realizováno.

4. Strana druhá bere na vědomí, že dnem právních účinků zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí zaniká nájemní vztah z:

- Nájemní smlouvy č. 62042007 ze dne 27. 5. 2004 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a právním předchůdcem strany druhé společností AVOL and DOSS, a.s. na pozemek p. č. 2373/8 v k. ú. Královo Pole, a
- Nájemní smlouvy č. 62032060 ze dne 15.4. 2004 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a právním předchůdcem strany druhé společností AVOL and DOSS, a.s. na pozemek p. č. 2373/24 v k. ú. Královo Pole. ■

■

#### IX.

##### Závěrečná ujednání

1. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- Příloha č. 1 – aktuální LV č. 10001 – předmět směny strany první
- Příloha č. 2 – aktuální LV č. .... – předmět směny strany druhé

- Příloha č. 4 – originál Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. ...

- Příloha č. 5 - originál Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. ....

2. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

*Strana třetí a čtvrtá jsou povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.*

3. Účastníci této smlouvy shodně konstatují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a proto tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření smlouvy.

Všechny smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

5. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených všemi účastníky smlouvy.

6. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

7. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

8. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než ta co jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

9. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřených v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

10. Není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu a být doručeny buď osobně, nebo doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy toho účastníka, který je adresátem, nebo v případě změny uvedené adresy ve smlouvě na aktuální adresu adresáta uvedenou ve veřejném rejstříku, přičemž je shodně oběma stranami sjednáno, že v případě vrácení zásilky jako nedoručené je zásilka považována za doručenu třetím dnem ode dne jejího odeslání, tj. dnem odevzdání k poštovní přepravě.

Dále je možné prioritně korespondenci doručovat druhé straně jako adresátovi prostřednictvím datové zprávy skrze veřejnou datovou síť do datové schránky druhé strany jako adresáta, pokud to objem zásilky umožní. V tomto případě je považováno za doručené desátým dnem.

Budoucí strana první jako korespondenční adresu uvádí:

Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, Brno PSČ 601 67.

11. Smlouva je sepsána v ...vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží strana první, z toho jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru

nemovitostí, jedno vyhotovení smlouvy obdrží strana druhá a po jednom vyhotovení obdrží strana třetí a čtvrtá.

12. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že ji porozuměly a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

#### Doložka

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

1. Záměr obce směniti nemovité věci specifikované v článku I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od ..... do .....

2. Směna nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1. této smlouvy byla schválena Z9/... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaném dne.....

V Brně dne .....

V Brně dne .....

-----  
statutární město Brno  
zastoupené .....  
.....  
(jako strana první)

-----  
CHOR investment s.r.o.  
zastoupena jednatelem  
Mgr. Vladimírem Šteklm  
(jako strana druhá)

.....

V Brně dne .....

V Brně dne .....

-----  
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.  
zastoupena na základě zmocnění  
Ing. Jakubem Kožnárkem  
(jako strana třetí)

-----  
Technické sítě Brno, akciová společnost  
zastoupena .....  
.....  
(jako strana čtvrtá)



o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 3/4 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 972, parc.č. 973, zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a dále pozemků parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský a dále o obvyklé ceně pozemků parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

**Znalec:**

[REDAKCE]

**Obor, odvětví, specializace:**

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

**Zadavatel:**

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

**Objednávka:**

9632500124

**Vyhotovení číslo:**

1 – 2 – 3

**Datum:**

27. 10. 2025

**Posudek obsahuje:**

43 stran, včetně strany titulní a příloh

**Seznam příloh:**

1. Výpis z KN pro LV č. [REDAKCE], k.ú. Královo Pole
2. Částečný výpis z KN pro LV č. 10001, k.ú. Královo Pole
3. Výřez z katastrální mapy
4. Fotodokumentace
5. Mapa oblasti
6. Vývoj cen nemovitostí
7. Objednávka č. 9632500124 ze dne 17. 09. 2025

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	3
<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 Omezení užívání z titulu pronájmů	7
3.3.4 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku	7
3.3.5 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	8
3.3.6 Použité předpisy, literatura a další podklady	8
3.3.7 Místní šetření	8
3.4. SITUACE	8
3.4.1 Popis města Brna	8
3.4.2 Umístění pozemků	9
3.5. CELKOVÝ POPIS POZEMKŮ	10
3.5.1 Pozemky souboru A	10
3.5.2 Pozemky souboru B	11
3.5.3 Popis z hlediska územního plánování	11
3.5.4 Přístup a příjezd	13
3.5.5 Inženýrské sítě	13
3.5.6 Povodňová situace	14
3.5.7 Omezení užívání pozemků	14
<b>4. POSUDEK</b>	<b>15</b>
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	15
4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti	15
4.1.2 Určení obvyklé ceny	15
4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním	15
4.1.4 Zařídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a postup ocenění	16
4.1.5 Znalecké standardy AZO	16
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	17
4.2.1 Pozemky v ploše SU	17
4.2.2 Přímé porovnání pozemků souboru A	21
4.2.3 Přímé porovnání pozemků souboru B	23
4.2.4 Rekapitulace	25
<b>5. ODŮVODNĚNÍ</b>	<b>26</b>
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	26
5.1.1 Pozemky souboru A	26
5.1.2 Pozemky souboru B	26
5.2. KONTROLA POSTUPU	27
<b>6. ZÁVĚR</b>	<b>28</b>
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	28
6.2. ODPOVĚĎ	28
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	28
6.4. CENA A DPH	28
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>29</b>

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632500124 ze dne 17. 09. 2025. Znaleckým úkolem je určit:

- **obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 3/4 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 972, parc.č. 973, zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a dále**
- **obvyklou cenu pozemků parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.**

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

Úkolem znalce je určení obvyklé ceny bez zohlednění vlivu plánované směny vlastnictví oceňovaných pozemků.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely majetkové dispozice.

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

#### 1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

#### 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 ve formě dalších zapsaných staveb. To, co z KN získat nelze a pro samotné ocenění patří mezi zásadní údaje, jsou informace o existujících nezapsaných stavbách či příslušenství a další detailní informace o předmětu prodeje.

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.

### 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 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 z ostatních veřejných zdrojů - <https://upmb.brno.cz/> (územní plán, změna územního plánu), [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 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.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 12. 09. 2025		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 611484 Královo Pole		List vlastnictví: 10001		
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>	<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>		
Vlastnické právo				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		44992785	1/4	
<b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>				
<b>B Nemovitosti</b>				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2373/8	1382	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
Na pozemku stojí stavba: Královo Pole, č.pop. 2653, obč.vyb., LV č. 3938				
2373/24	432	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
<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 – viz LV v příloze posudku</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 – viz LV v příloze posudku</b>				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhotoveno:	12. 09. 2025

### 3.3.2 Omezení vlastnického práva

#### 3.3.2.1 Právní závady, evidované v KN

Ve výpisu z katastru nemovitostí č. 10001 k datu 12. 09. 2025 jsou uvedena následující věcná práva, zatěžující oceňované nemovité věci:

o Věcné břemeno vedení

oprav a údržby plynovodu, distribuční soustavy a plynovodních přípojek dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2704-39/2012

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2373/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2013.

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.

V-372/2013-702

Z-31988/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



### 3.3.5 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 prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace z místního šetření ze dne 23.10. 2025.
- Informace z nového Územního plánu města Brna, dostupného na webových stránkách [www.brno.cz](http://www.brno.cz).
- Informace z povodňové mapy, zajištěné ze serveru <https://data.brno.cz/>

### 3.3.6 Použité předpisy, literatura a další podklady

#### 3.3.6.1 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. 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., vyhlášky č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 370/2024 Sb.
- **Znalecký standard POSN č. 5 „Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka“** Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s., schválený 11/2013.

#### 3.3.6.2 Výpočetní programy

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

#### 3.3.6.3 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
- [7] INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, EUROPEAN VALUATION INSTITUTE z.ú.: *Mezinárodní oceňovací standardy*. Nakladatelství Ekopress, 2025.

### 3.3.7 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 23. 10. 2025 za účasti znalce [REDAKCE] a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byly prohlédnut 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 MLO 2024 má k datu 01. 01. 2025 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

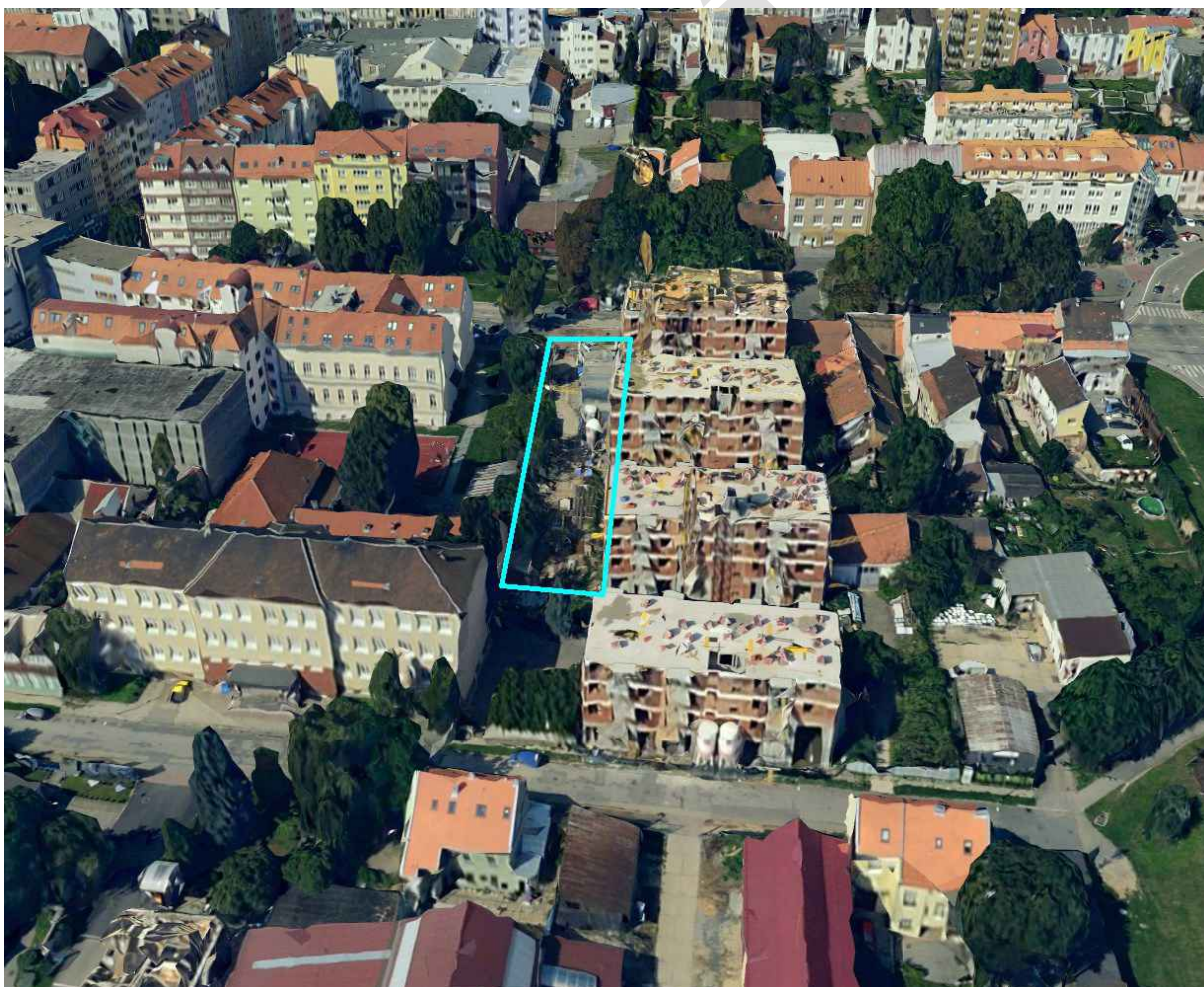
na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy: v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného 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

V rámci města Brna se oceňované pozemky nacházejí v městské části Brno-Královo Pole. Městská část Brno-Královo Pole se rozkládá severně od centra města Brna a zahrnuje celá katastrální území Královo Pole, Ponava, Sadová a malou část území Černá Pole. Zástavba této části je tvořena zejména objekty pro bydlení (bytové domy a RD) vhodně doplněnými objekty sportovními (sportovní haly a stadiony) a komerčními či výrobními (např. Boby centrum, Technologický park, Královopolská strojírna). Městská část má širokou občanskou vybavenost, veškerá ostatní vybavenost města Brna je snadno dostupná MHD. Tato městská část je v rámci Brna jedna z nejoblíbenějších pro bydlení, zejména pro charakter zástavby, tvořený zejména obytnou zástavbou a snadnou dostupností centra (jižní část MČ tvoří širší centrum Brna) a relativně dobré parkovací možnosti na komunikacích. Obyvatelstvo této části je bezproblémové.

#### 3.4.2.1 Pozemky parc.č. 972, parc.č. 973

Pozemky parc.č. 972, parc.č. 973 se nacházejí v jihovýchodní části Králova Pole při ulici Mojžírovo náměstí. V docházkové vzdálenosti se nachází městský park na Slovanském náměstí. Ulice Mojžírovo náměstí je rušnější, s vyšším počtem projíždějících vozidel, která slouží nejen obyvatelům a zákazníkům této lokality, ale i jako napojení na městský okruh. Od zastávky MHD Husitská jsou pozemky vzdáleny do 330 m. V krátké docházkové vzdálenosti je také většina občanské vybavenosti se službami, obchody a restauracemi. Úřad městské části Brno-Královo Pole se nachází ve vzdálenosti 400 m.



### 3.4.2 Pozemky parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24

Pozemky parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24 se nacházejí v severní části Králova Pole při ulici Srbská a Bystřínova. Přímou na oceňovaném pozemku se nachází objekt se supermarketem Billa, restaurací a prodejnou pečiva. V krátké docházkové vzdálenosti se nacházejí zastávky MHD Srbská, ZŠ Hečikova či Technické muzeum. Ostatní občanská vybavenost se nachází v krátké dojezdové vzdálenosti. V blízkém okolí se dále nachází mateřská školka, základní škola, městský fotbalový stadion či sportovní hala Vodova. Úřad městské části Brno-Královo Pole se nachází ve vzdálenosti 1,1 km.



## 3.5. Celkový popis pozemků

Pro potřeby znaleckého posudku byly oceňované pozemky rozděleny do dvou souborů:

- A. Pozemky souboru A, zahrnující pozemky parc.č. 972, parc.č. 973
- B. Pozemky souboru B, zahrnující pozemky parc.č. 0,73/8, parc.č. 2373/24

### 3.5.1 Pozemky souboru A

**Pozemek parc.č. 972, k.ú. Královo Pole**, o výměře 845 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha-jiná plocha. Pozemek je v celé ploše tvořen zpevněnou prašnou plochou, užívanou jako parkoviště. Pozemek obdélníkového půdorysu se nachází v rovinatém terénu. Pozemek je od sousedních pozemků oddělen plotem, vyjma pozemku parc.č. 973.

**Pozemek parc.č. 973, k.ú. Královo Pole**, o výměře 348 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha-zeleň. Pozemek je v celé ploše tvořen zpevněnou prašnou plochou, užívanou jako parkoviště. Pozemek obdélníkového půdorysu se nachází v rovinatém terénu. Pozemek je od sousedních pozemků oddělen plotem, vyjma pozemku parc.č. 972.

**Celková plocha pozemků parc.č. 972, parc.č. 973 činí celkem 1 193 m<sup>2</sup>.**

### 3.5.2 Pozemky souboru B

**Pozemek parc.č. 2373/8, k.ú. Královo Pole**, o výměře 1 382 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je v celé ploše zastavěn stavbou č.p.p. 2653 (stavba občanského vybavení), která je ve vlastnictví třetí osoby. Pozemek téměř obdélníkového půdorysu se dvěma výstupky v podobě přístřešků se nachází v rovinatém terénu. Pozemek ze třech stran sousedí s veřejným prostranstvím, z východu pak sousedí s pozemkem parc.č. 2373/24, který s ním tvoří funkční celek a je s ním užíván jako parkovací, manipulační a zásobovací plocha.

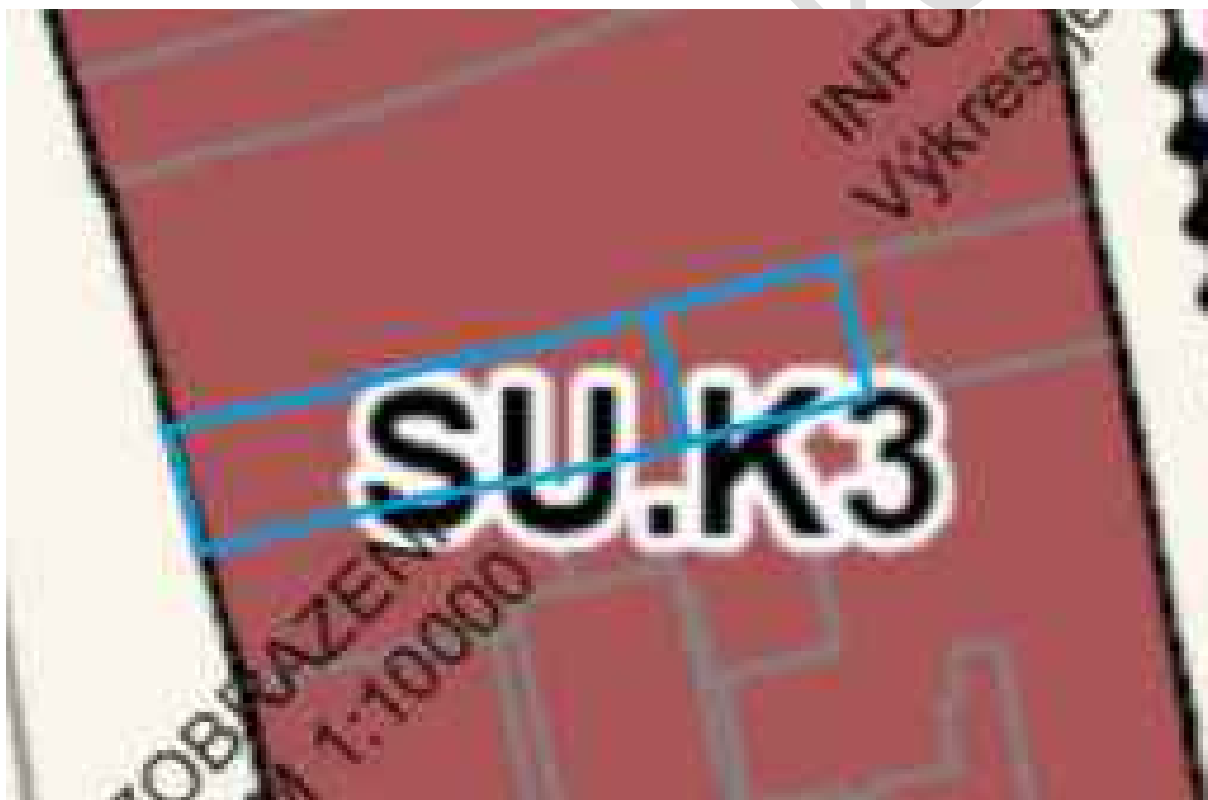
**Pozemek parc.č. 2373/24, k.ú. Královo Pole**, o výměře 432 m<sup>2</sup> je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha-jiná plocha. Pozemek je v celé ploše tvořen zpevněnou prašnou plochou, užívanou jako parkoviště. Pozemek nepravidelného půdorysu se nachází v mírně svažitém terénu. Pozemek je od veřejného prostranství oddělen plotem, vjezd je vybaven bránou. Pozemek je užíván jakoparkovací, manipulační a zásobovací plocha ve funkčním celku s pozemkem parc.č. 2373/8.

**Plocha oceňovaných pozemků činí celkem 1 814 m<sup>2</sup>.**

### 3.5.3 Popis z hlediska územního plánování

#### 3.5.3.1 Využití pozemků souboru A dle platného ÚPmB (OOP č. 1/2025)

Pozemky parc.č.972, parc.č. 973, se dle platného Územního plánu města Brna nacházejí ve stabilizované ploše SU – smíšená obytná všeobecná. Výšková úroveň zástavby pozemků činí 6-16 m.



### 3.5.3.2 Využití pozemků souboru B dle platného ÚPmB (OOP č. 1/2025)

Pozemky parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24, se dle platného Územního plánu města Brna nacházejí ve stabilizované ploše SU – smíšená obytná všeobecná. Výšková úroveň zástavby pozemků činí 3-10 m.



#### SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ – SU

##### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
  - služby a nerušící výrobu,
  - sport.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m<sup>2</sup> do 5 000 m<sup>2</sup>, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného OX.

##### ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být využité pro zeď na terénu minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby.
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

### 3.5.4 Přístup a příjezd

#### 3.5.4.1 Pozemky souboru A

Přístup a příjezd je umožněn z ulic Srbská či Bystřínova, z místní komunikace přes pozemky parc.č. 2373/2 či parc.č. 2373/13, ve vlastnictví Statutárního města Brna.

#### 3.5.4.2 Pozemky souboru B

Přístup a příjezd je umožněn přímo z místní komunikace na ulici Mojžírovo náměstí z pozemku parc.č. 1019/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna.

### 3.5.5 Inženýrské sítě

#### 3.5.5.1 Pozemky souboru A

Napojení na inženýrské sítě je možné v běžném rozsahu a v dostatečné kapacitě pro smíšenou zástavbu:



### 3.5.5.1 Pozemky souboru B

Napojení na inženýrské sítě je možné v běžném rozsahu a v dostatečné kapacitě pro smíšenou zástavbu:



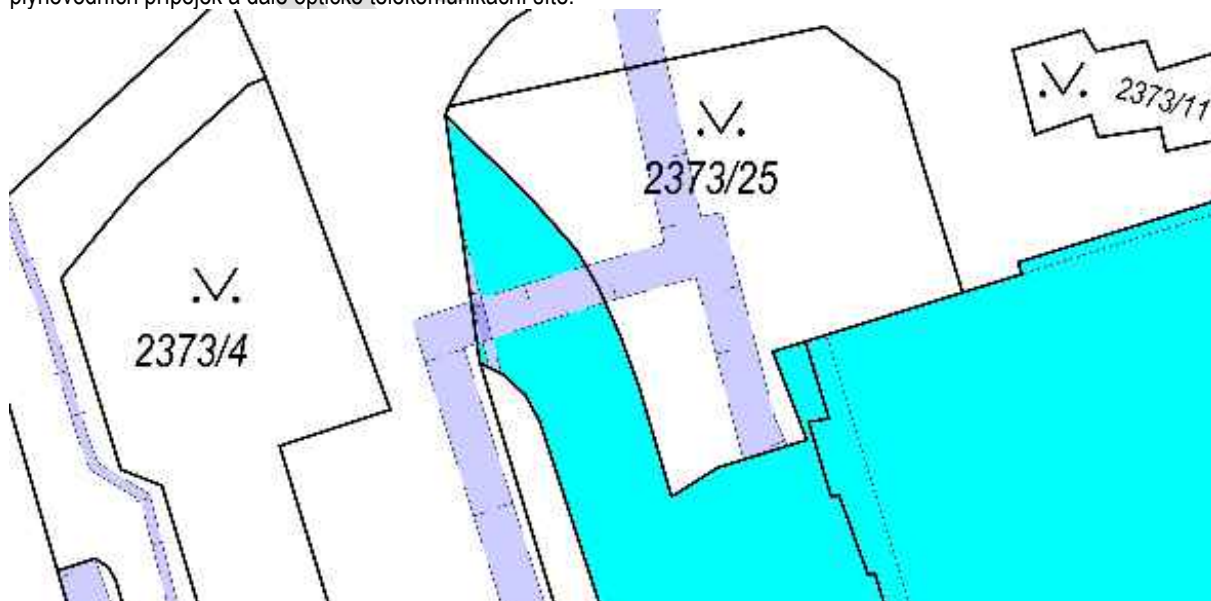
### 3.5.6 Povodňová situace

Znalec provedl zkoumání rizika záplavové a zátopové oblasti. Dle mapových podkladů, dostupných na adrese <https://data.brno.cz/> (Záplavová území Q100, Aktivní zóna záplavového území), se oceňované pozemky nacházejí mimo aktivní zónu a mimo území s povodňovým rizikem.

### 3.5.7 Omezení užívání pozemků

Pozemek parc.č. 2373/8, který je předmětem ocenění, je ve vlastnictví Statutárního města Brna a je v celé své ploše zastavěn stavbou č.pop. 2653. Stavba je ve vlastnictví třetí osoby (CHOR investment s.r.o.). **Rozdílné vlastnictví pozemku a stavby má vliv na obvyklou cenu pozemku.**

Předmětný pozemek parc.č. 2373/24, který je předmětem ocenění protínají věcná břemena vedení distribuční soustavy a plynovodních přípojek a dále optické telekomunikační sítě:



Existence věcných břemen nemá dle názoru znalce zásadní vliv na obvyklou cenu pozemku.

## 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 kalami. 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 srovnávací 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 rozdíl 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 prodejkách 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 předmětných pozemků jsou dle zadání možnosti jeho využití, daného novým Územním plánem města Brna, v rámci kterého se nacházejí v ploše změn SU – smíšené obytné všeobecné.

S ohledem na odlišné charakteristiky předmětů ocenění bude pro každý soubor pozemků provedeno samostatné přímé porovnání, vycházející z jedné databáze srovnávacích vzorků, sestavené z realizovaných prodejů pozemků, určených k umístění stavby/staveb pro rezidenční či smíšené využití.

Při porovnání **pozemků souboru A** s realizovanými prodeji budou zohledněny mimo jiné tyto vlastnosti oceňovaných pozemků:

- Dle ÚPmB jsou situovány v ploše SU, určené primárně k bydlení, občanskému vybavení, maloobchodu, službám, sportu či nerušící výrobě.
- Rozsah zástavby je omezen existencí stávající okolní zástavby
- Dle ÚPmB je výšková úroveň zástavby do 16 m.
- Přístup či příjezd je umožněn z veřejné komunikace na ulici Mojžírovo náměstí.
- Napojení na inženýrské sítě je možné v potřebném rozsahu a dostatečné kapacitě.
- Pozemky jsou situovány v atraktivní lokalitě městské části Brno-Královo Pole.

Při porovnání **pozemků souboru B** s realizovanými prodeji budou zohledněny mimo jiné tyto vlastnosti oceňovaných pozemků:

- Dle platného ÚPmB jsou situovány v ploše SU, určené primárně k bydlení, občanskému vybavení, maloobchodu, službám, sportu či nerušící výrobě.
- Pozemek parc.č. 2373/8 je zastavěn stavbou ve vlastnictví třetí osoby.
- Dle ÚPmB je výšková úroveň zástavby do 10 m.
- Přístup či příjezd je umožněn z veřejné komunikace na ulici Bystřínova/Srbská.
- Napojení na inženýrské sítě je možné v potřebném rozsahu a dostatečné kapacitě.
- Pozemky jsou situovány v atraktivní lokalitě městské části Brno-Královo Pole.

Skutečnost, že pozemek parc.č. 2373/8 je zastavěn stavbou č.p.p. 2653 (stavba občanského vybavení) ve vlastnictví třetí osoby znalec zohlední na základě Znaleckého standardu č. 5 v samostatné kapitole po určení porovnávací jednotkové ceny s nezbytným zdůvodněním.

#### 4.1.5 Znalecké standardy AZO

AZO (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) je zapsaný spolek, který sdružuje znalce a odhadce zabývající se znaleckou a odhadcovskou činností v oborech ekonomika a stavebnictví. Znalecké standardy slouží jako návod při oceňování atypických nemovitých věcí či specifických vztahů k nemovitým věcem. Standardy jsou vytvářeny znalci a odhadci na základě jejich odborných znalostí a zkušeností a jsou neustále konzultovány.

##### 4.1.5.1 Znalecký standard AZO č. 1

Tento znalecký standard popisuje a řeší problematiku, která souvisí se zohlednění vlivu spoluvlastnického podílu v obvyklé ceně nemovitých věcí.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitých věcí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat.

### Typ nemovitosti

U nemovitostí komerčních, které přinášejí výnos, např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitost přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí nekomerčních, které nepřinášejí výnos je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který nemovitost užívá, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

### Výše spoluvlastnického podílu

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

### ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je znaleckým standardem navrženo stanovovat následovně:

Komerční nemovitosti:

- Většinový podíl – snížení aritmetického podílu do 5 %
- Menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 5-10 %

Nekomerční nemovitosti

- Většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- Menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

#### 4.1.5.2 Znalecký standard AZO č. 5

Tento znalecký standard popisuje a řeší problematiku, která souvisí s oceňováním pozemku pod stavbou cizího vlastníka. Obvyklá cena pozemku se stanovuje nejčastěji při odkupu pozemku vlastníkem stavby a bývá častým předmětem soudních sporů. Znalecký standard se nevztahuje na pozemky s regulovaným nájmem.

Znalecké standardy popisují důvody snižující hodnotu pozemku pod stavbou cizího vlastníka. Vlastník pozemku je limitován stavbou, a to omezuje jeho investiční záměry. Při případném prodeji pozemku je vlastník stavby prakticky jediným možným kupujícím. Vlastník pozemku se musí s vlastníkem stavby dohodnout na nájmu, což také může vést k soudním sporům.

Z výše uvedených důvodů vyplývá, že hodnota pozemku pod stavbou cizího vlastníka by měla být nižší než hodnota volného pozemku. Znalecké standardy doporučují snížit hodnotu pozemku do 15 % z obvyklé ceny volného pozemku a toto procento stanovit na základě lokality, velikosti, zastavěnosti pozemku či možnosti jeho dělení.

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 4.2.1 Pozemky v ploše SU

S ohledem na možnosti zástavby provedl znalec PRIMÁRNĚ analýzu trhu se zaměřením na nabídku či prodeje pozemků, situovaných v ploše SU, určených umístění staveb pro bydlení, občanské vybavení, maloobchod, služby, nerušící výrobu a sport.

Z uvedeného důvodu je tedy pro sestavení databáze nutné vybírat pozemky, které:

- V novém ÚPmB se nacházejí v ploše SU
- Pokud možno mají obdobné charakteristiky (plocha, dopravní dostupnost, možnost napojení na IS)
- Nacházejí se v širším centru města Brna, navazující na okraj historického jádra města Brna, v lokalitě s vysokým potenciálem atraktivity, s výbornou pěší dostupností centra i veškeré potřebné občanské vybavenosti

#### 4.2.1.1 Analýza trhu

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů pozemků v katastrálním území Královo Pole. Pro účely sestavení plnohodnotné databáze znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje z katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2025. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených novým ÚPmB k umístění staveb, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly prioritní tyto ukazatele:






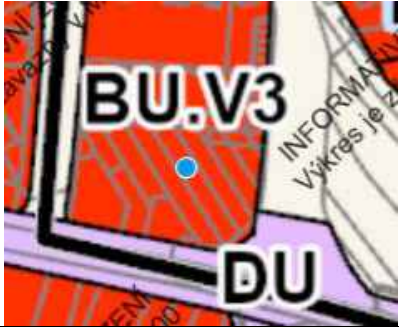

- Pozemky situované ve funkční ploše SU dle nového ÚPmB
- Pozemky situované v území s dobrým dopravním napojením a možností napojení na potřebné IS
- Pozemky, rozkládající se v rovinatém terénu bez složitých zakládacích podmínek
- Pozemky s obdobnou výškovou úrovní zástavby.
- Pozemky, jejichž prodej byl realizován v co nejbližším horizontu od data ocenění

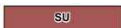



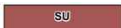


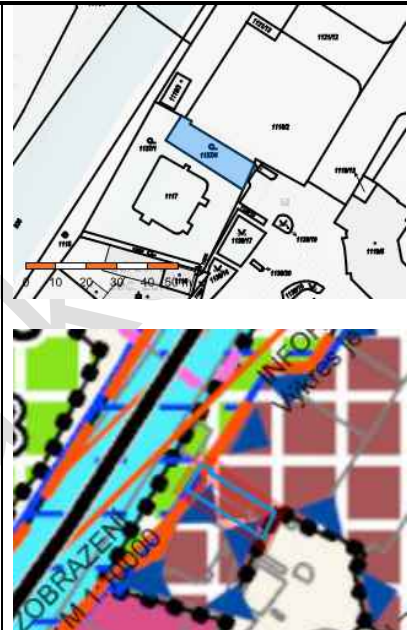
Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

#### 4.2.1.2 Databáze sjednaných cen pozemků pro rezidenční výstavbu

1	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 19 872 000 Kč  <b>Jednotková cena: 32 000 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Novotného, Černá Pole</p> <p>Datum prodeje: 20. 03. 2025                  Prodaná část: 100 %                  Plocha celkem: 621 m<sup>2</sup>                  Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Prodávající 1 a Prodávající 2 shodně prohlašují, že mají ve svém podílovém vylučném vlastnictví nemovité věci zapsané na listu vlastnictví [redacted] Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Bmo-město, pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okr. Bmo-město, a to:  <b>pozemek parc.č.</b> [redacted] zahrada, o výměře 341 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult, pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult, pam., zemědělský půdní fond  <b>pozemek parc.č.</b> [redacted] zahrada, o výměře 280 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult, pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult, pam., zemědělský půdní fond</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 19 872 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>Nový ÚP:  </p> <p>Výšková úroveň zástavby: 3-10 m</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitém věcem zapsán cenový údaj [redacted]		
2	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 80 977 280 Kč  <b>Jednotková cena: 18 560 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Nové Sady, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 04. 07. 2025                  Prodaná část: 100%                  Plocha celkem: 4 363 m<sup>2</sup>                  Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc. č. [redacted] - ostatní plocha, o výměře 958 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. [redacted] - ostatní plocha, o výměře 3405 m<sup>2</sup>, to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, na listu vlastnictví č. [redacted].</p>	

	<p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 80 977 280,- Kč (konečná cena).</p> <p>Nový ÚP:</p> <p>   SU - Smíšené obytné všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 9-22 m</p> <p>   DU - Doprava všeobecná</p> <p>   PU - Veřejná prostranství všeobecná</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>		
<p>3</p>	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 12 500 000 Kč  <b>Jednotková cena: 29 691 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Bulharská, Královo Pole</p> <p>Datum vkladu: 22. 11. 2024                  Prodaná část: 100 %                  Plocha celkem: 421 m<sup>2</sup>                  Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc.č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parc. č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> zahrada, to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, to vše se všemi součástmi a příslušenstvím.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 12 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>Nový ÚP:</p> <p>   BU - Bydlení všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 6-16 m</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>		
<p>4</p>	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 14 679 000 Kč  <b>Jednotková cena: 21 000 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Provazníkova, Husovice</p> <p>Datum vkladu: 03. 02. 2025                  Prodaná část: 100%                  Plocha celkem: 699 m<sup>2</sup>                  Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemek parc. č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> o výměře 333 m<sup>2</sup>, zahrada a pozemek parc. č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> o výměře 366 m<sup>2</sup>, zahrada, tyto všechny zapsané na LV č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> pro k. ú. Husovice, obec Brno.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 14 679 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>Nový ÚP:</p> <p>   SU - Smíšené obytné všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 6-16 m</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1984/2025-702</p>		










5	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 6 500 000 Kč  <b>Jednotková cena: 13 105 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Ladova, Řečkovice</p> <p>Datum vkladu: 13. 02. 2024                  Prodaná část: 100%                  Plocha celkem: 496 m<sup>2</sup>                  Kupující: fyzická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Prodávající výslovně prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví níže blíže specifikované nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, jmenovitě se pak jedná o:  <b>pozemek parc. č. 3696/4</b> o výměře 476 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,  <b>pozemek parc. č. 3699/6</b> o výměře 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 6 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>Nový ÚP:   BU - Bydlení všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 3-10 m</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>		
6	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 20 000 000 Kč  <b>Jednotková cena: 16 653 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Hlavní, Komín</p> <p>Datum vkladu: 17. 01. 2025                  Prodaná část: 100%                  Plocha celkem: 1 201 m<sup>2</sup>                  Kupující: fyzická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky parc.č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>, o celkové výměře 1 201 m<sup>2</sup>, orná půda a ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Komín, obec Brno, okres 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>Nový ÚP:   BU - Bydlení všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 6-16 m</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>		
7	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 61 400 676,81 Kč  <b>Jednotková cena: 20 985 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Lazaretní, Zábrdovice</p> <p>Datum vkladu: 30. 12. 2024                  Prodaná část: 100%                  Plocha celkem: 2926 m<sup>2</sup>                  Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Pozemky parc.č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> parc.č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>, parc.č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>, ostatní plocha, o celkové výměře 2 926 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 61 400 676,81,- Kč (konečná cena).</p>	

	<p>Nový ÚP:</p> <p>   SU - Smíšené obytné všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>		
<p>8</p>	<p><b>Prodej pozemků</b></p> <p>Kupní cena: 7 450 420 Kč  <b>Jednotková cena: 28 009 Kč/m<sup>2</sup></b>                  Adresa: Lazaretní, Zábrdovice</p> <p>Datum vkladu: 18. 07. 2024                  Prodaná část: 100%                  Plocha celkem: 266 m<sup>2</sup>                  Kupující: právnická osoba</p> <p><b>Popis:</b> Předmětem převodu vlastnického práva dle této smlouvy jsou:                  - část pozemku p. č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> o výměře 197 m<sup>2</sup>, označená v geometrickém plánu jako díl „a“, - část pozemku p. č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> o výměře 69 m<sup>2</sup>, označená v geometrickém plánu jako díl „b“, které se dle geometrického plánu slučují do pozemku p. č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span> zahrada, o výměře 266 m<sup>2</sup>, v k. ú. Zábrdovice, spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 7 450 420,- Kč (konečná cena).</p> <p>Nový ÚP:</p> <p>   SU - Smíšené obytné všeobecné</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů pozemků je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v lokalitách s obdobnými charakteristikami jako Královo Pole, se pohybují v období 2024 – 2025 v rozmezí od 13 105 Kč/m<sup>2</sup> do 28 009 Kč/m<sup>2</sup>.

## 4.2.2 Přímé porovnání pozemků souboru A

### 4.2.2.1 Souhrn srovnávacích vzorků

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Výměra (m <sup>2</sup> )	Územní plán		Vlastnosti
			Kód fce	Funkční typ	
Oceň. objekt	Mojmírovo náměstí, Královo Pole	1 193		Smíšené obytné všeobecné	Viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)		(5)
1	Novotného, Černá Pole	621		Bydlení všeobecné	Q1/2025
2	Nové Sady, Staré Brno	4 363		Smíšené obytné všeobecné Doprava všeobecná Veřejné prostranství všeobecné	Q3/2025
					
					
3	Bulharská, Královo Pole	421		Bydlení všeobecné	Q4/2024
4	Provazníková, Husovice	699		Smíšené obytné všeobecné	Q1/2025
5	Ladova, Řečkovice	496		Bydlení všeobecné	Q1/2024
6	Hlavní, Komín	1201		Bydlení všeobecné	Q1/2025

7	Lazaretní, Zábrdovice	2926	SU	Smíšené obytné všeobecné	Q4/2024
8	Lazaretní, Zábrdovice	266	SU	Smíšené obytné všeobecné	Q3/2024

#### 4.2.2.2 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 (Cenový index nemovitostí České spořitelny, HB index, ČSOB index bydlení, apod.).

U jednotlivých srovnávacích objektů je dále 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 INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ

Vliv výškové regulace neboli výškové úrovně zástavby, dané novým ÚPmB. Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov. Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Dále koeficient zohledňuje reálné možnosti zastavění pozemku z pohledu okolní zástavby či stavebního řádů (brněnské stavební předpisy).

##### K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP A PŘÍJEZD

Koeficient zohledňuje možnosti dopravního napojení předmětných pozemků na veřejnou komunikaci v rozsahu potřebném pro danou funkční plochu.

##### K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠESNOSTI

Koeficient zohledňuje možnosti napojení na inženýrské sítě, existenci dalších venkovních úprav či jiných staveb a vybavení.

##### K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A SVAŽITOST

Vliv zohledňující rozsah a možnosti využití, vzhledem k rozloze a tvaru pozemku, tedy skutečnost, zda je vlastník omezen v běžném užívání v současném stavu či např. jsou zhoršené základové podmínky a šíře pozemků pro umístění stavby.

##### K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce (např. povodňová situace, možnost využití, apod.).

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Skutečná kupní/nabídková cena		Vývoj cen	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC K1...K6	Cena jednotková odvozená
	Kč	Kč / m <sup>2</sup>										
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	19 872 000	32 000	1,016	32 512	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,33	24 445
2	80 977 280	18 560	1,000	18 560	1,20	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,03	18 019
3	12 500 000	29 691	1,036	30 770	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	1,21	25 430
4	14 679 000	21 000	1,016	21 336	1,00	1,00	1,10	1,00	0,75	1,00	0,83	25 706
5	6 500 000	13 105	1,078	14 130	0,85	1,10	0,95	1,00	0,90	1,00	0,80	17 663
6	20 000 000	16 653	1,016	16 919	0,90	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	0,89	19 010
7	61 400 677	20 985	1,036	21 747	1,05	1,30	1,00	1,00	1,00	0,95	1,30	16 728
8	7 450 420	28 009	1,051	29 432	1,05	1,30	1,00	1,00	1,10	1,00	1,50	19 621
<b>Průměr</b>											<b>Kč / m<sup>2</sup></b>	<b>20 828</b>

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků souboru A v ploše SU, ve výši **20 828 Kč/m<sup>2</sup>**.

**4.2.2.1 Vliv spoluvlastnického podílu na cenu pozemku**

Oceňované pozemky parc.č. 972, parc.č. 973 jsou k datu ocenění ve spoluvlastnictví, přičemž předmětem ocenění je majoritní spoluvlastnický podíl id. 3/4. Tato skutečnost má vliv na vyšší porovnávací jednotkové ceny/obvyklé ceny pozemků.

Znalec při zohlednění vlivu spoluvlastnického podílu vychází ze znaleckého standardu č. AZO, dle kterého by „obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitých věcí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat.

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.“

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemky, situované v ploše smíšené obytné, předpokládá se na nich umístění stavby/staveb, kde převažujícím účelem využití bude bydlení v bytových domech, doplněných prostory služeb či obchodů.

Dle znaleckého standardu Asociace znalců a odhadců POSN č. 1 „Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka“ činí doporučené snížení (dle typu nemovitosti a většinového spoluvlastnického podílu) od 5 do 20 % z obvyklé ceny volného pozemku.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti zvolil znalec **snížení o 10%**.

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků se zohledněním vlivu spoluvlastnického podílu:

$$0,90 \times 20\,828,00 \text{ Kč/m}^2 = 18\,745,20 \text{ Kč/m}^2$$

**Porovnávací jednotková cena pozemku v ploše SU s vlivem spoluvl. podílu k datu ocenění činí ..... 18 745,20 Kč/m<sup>2</sup>.**

**4.2.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků souboru A**

Výpočet porovnávací hodnoty spoluvlastnického podílu id. 3/4 pozemků se zohledněným vlivem spoluvlastnického podílu:

$$3/4 \times 1\,193 \text{ m}^2 \times 18\,745,20 \text{ Kč/m}^2 = 16\,772\,267,70 \text{ Kč}$$

**Porovnávací hodnota spoluvl. podílu id. 3/4 pozemků souboru A k datu ocenění činí.....16 772 267,70 Kč.**

**4.2.3 Přímé porovnání pozemků souboru B****4.2.3.1 Souhrn srovnávacích vzorků**

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Výměra (m <sup>2</sup> )	Územní plán		Vlastnosti
			Kód fce	Funkční typ	
Oceň. objekt	Srbská, Královo Pole	1 814	SU	Smíšené obytné všeobecné	Viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)		(5)
1	Novotného, Černá Pole	621	BU	Bydlení všeobecné	Q1/2025
2	Nové Sady, Staré Brno	4 363	SU	Smíšené obytné všeobecné Doprava všeobecná Veřejné prostranství všeobecné	Q3/2025
			DU		
			PU		
3	Bulharská, Královo Pole	421	BU	Bydlení všeobecné	Q4/2024
4	Provazníková, Husovice	699	SU	Smíšené obytné všeobecné	Q1/2025
5	Ladova, Řečkovice	496	BU	Bydlení všeobecné	Q1/2024
6	Hlavní, Komín	1201	BU	Bydlení všeobecné	Q1/2025
7	Lazaretní, Zábrdovice	2926	SU	Smíšené obytné všeobecné	Q4/2024
8	Lazaretní, Zábrdovice	266	SU	Smíšené obytné všeobecné	Q3/2024

**4.2.3.2 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 (Cenový index nemovitostí České spořitelny, HB index, ČSOB index bydlení, apod.).

U jednotlivých srovnávacích objektů je dále 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 INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ**

Vliv výškové regulace neboli výškové úrovně zástavby, dané novým ÚPmB. Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov. Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Dále koeficient zohledňuje reálné možnosti zastavění pozemku z pohledu okolní zástavby či stavebního řádů (brněnské stavební předpisy).

**K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP A PŘÍJEZD**

Koeficient zohledňuje možnosti dopravního napojení předmětných pozemků na veřejnou komunikaci v rozsahu potřebném pro danou funkční plochu.

**K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠESNTVÍ**

Koeficient zohledňuje možnosti napojení na inženýrské sítě, existenci dalších venkovních úprav či jiných staveb a vybavení.

**K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A SVAŽITOST**

Vliv zohledňující rozsah a možnosti využití, vzhledem k rozloze a tvaru pozemku, tedy skutečnost, zda je vlastník omezen v běžném užívání v současném stavu či např. jsou zhoršené základové podmínky a šíře pozemků pro umístění stavby.

**K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE**

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce (např. povodňová situace, možnost využití, prodej spoluvlastnického podílu, apod.).

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Skutečná kupní/nabídková cena		Vývoj cen	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC K1...K6	Cena jednotková odvozená
	Kč	Kč / m <sup>2</sup>										
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	19 872 000	32 000	1,016	32 512	1,08	0,95	1,00	1,00	0,95	1,15	1,12	29 029
2	80 977 280	18 560	1,000	18 560	1,15	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,98	18 939
3	12 500 000	29 691	1,036	30 770	1,02	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,01	30 465
4	14 679 000	21 000	1,016	21 336	1,00	0,95	1,05	1,00	0,70	1,00	0,70	30 480
5	6 500 000	13 105	1,078	14 130	0,85	0,95	0,90	1,00	0,85	1,00	0,62	22 790
6	20 000 000	16 653	1,016	16 919	0,95	0,95	1,00	1,00	0,85	1,00	0,77	21 973
7	61 400 677	20 985	1,036	21 747	1,05	1,20	1,00	1,00	0,95	1,00	1,20	18 123
8	7 450 420	28 009	1,051	29 432	1,05	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26	23 359
<b>Průměr</b>											<b>Kč / m<sup>2</sup></b>	<b>24 395</b>

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků souboru B v ploše SU, ve výši **24 395 Kč/m<sup>2</sup>**.

**4.2.3.1 Vliv zastavění pozemků souboru B stavbou ve vlastnictví třetí osoby**

Oceňovaný pozemek parc.č. 2373/8 je k datu ocenění v celé ploše zastavěn budovou s číslem popisným 2653, která je v KN evidována jako stavba občanského využití. Ve skutečnosti se jedná o objekt s prostor supermarketu a pohostinského zařízení. Pozemek parc.č. 2373/24, včetně součástí a příslušenství (venkovní úpravy či drobné stavby) je ve funkčním celku s výše uvedeným zastavěným pozemkem. Stavba, další součásti a příslušenství je ve vlastnictví třetí osoby. Mimo výše uvedené skutečnosti mají na obvyklou cenu vliv i následující:

- vlastník pozemků je limitován stavbou cizího vlastníka na pozemcích, která omezuje jeho záměry využití vlastníkem - snižující vliv
- při případném prodeji je vlastník stavby prakticky jediným možným kupujícím - snižující vliv
- vlastník pozemků se musí dohodnout s vlastníkem stavby na nájmu - v případě sporu soud - snižující vliv.

Z výše uvedených omezení vlastníka pozemků, které mají snižující vliv, je zřejmé, že cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka vč. pozemku ve funkčním celku by měla být nižší než cena volného pozemku, který lze okamžitě plnohodnotně využít.

Dle znaleckého standardu Asociace znalců a odhadců POSN č. 5 „Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka“ činí doporučené snížení (dle velikosti, lokality, zastavěnosti pozemku, možnosti jeho dělení) do cca 15 % z obvyklé ceny volného pozemku.

S ohledem na skutečnost, že výše uvedené vlivy naplňují oceňované pozemky souboru B ve všech případech, zvolil znalec **snížení** v úrovni horní hranice uváděného rozpětí **o 15%**.

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku, zastavěného stavbou ve vlastnictví třetí osoby:

$$0,85 \times 24\,395,00 \text{ Kč/m}^2 = 20\,735,75 \text{ Kč/m}^2$$

**Porovnávací jednotková cena pozemku v ploše SU s vlivem zastavění stavbou cizího vlastníka k datu ocenění činí ..... 20 735,75 Kč/m<sup>2</sup>.**

**4.2.3.1 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků souboru B**

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků se zohledněným vlivem zastavění stavbou ve vlastnictví třetí osoby:

$$1\,814 \text{ m}^2 \times 20\,735,75 \text{ Kč/m}^2 = 37\,614\,650,50 \text{ Kč}$$

**Porovnávací hodnota pozemků souboru B k datu ocenění činí .....37 614 650,50 Kč.**

**4.2.4 Rekapitulace**

Na základě výše uvedených výpočtů dospěl znalec k následujícímu výsledku:

Souhrn porovnávacích hodnot pozemků souborů A a B	
Porovnávací hodnota spoluvl. podílu id. 3/4 pozemků souboru A (parc.č. 972, parc.č. 973)	<b>16 772 267,70 Kč</b>
Porovnávací hodnota pozemků souboru B (parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24)	<b>37 614 650,50 Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků

#### 5.1.1 Pozemky souboru A

Na obvyklou cenu pozemků souboru A má rozhodný vliv:

- Dle ÚPmB jsou situovány v ploše SU, určené primárně k bydlení, občanskému vybavení, maloobchodu, službám, sportu či nerušící výrobě.
- Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 3/4.
- Rozsah zástavby je omezen existencí stávající okolní zástavby.
- Dle ÚPmB je výšková úroveň zástavby do 16 m.
- Přístup či příjezd je umožněn z veřejné komunikace na ulici Mojžírovo náměstí.
- Napojení na inženýrské sítě je možné v potřebném rozsahu a dostatečné kapacitě.
- Pozemky jsou situovány v atraktivní lokalitě městské části Brno-Královo Pole.

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 vyšší 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 oceňovaných pozemků, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na reálním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 3/4 pozemků souboru A, zaokrouhleně ve výši **16 770 000,00 Kč.**

#### 5.1.2 Pozemky souboru B

Na obvyklou cenu pozemků souboru A má rozhodný vliv:

- Dle platného ÚPmB jsou situovány v ploše SU, určené primárně k bydlení, občanskému vybavení, maloobchodu, službám, sportu či nerušící výrobě.
- Pozemek parc.č. 2373/8 je zastavěn stavbou ve vlastnictví třetí osoby.
- Dle ÚPmB je výšková úroveň zástavby do 10 m.
- Přístup či příjezd je umožněn z veřejné komunikace na ulici Bystřínova/Srbská.
- Napojení na inženýrské sítě je možné v potřebném rozsahu a dostatečné kapacitě.
- Pozemky jsou situovány v atraktivní lokalitě městské části Brno-Královo Pole.

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 vyšší 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 oceňovaných pozemků, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na reálním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu pozemků souboru B, zaokrouhleně ve výši **37 610 000,00 Kč.**

## 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.

elektronická kopie

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je určit:

- obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 3/4 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 972, parc.č. 973, zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a dále
- obvyklou cenu pozemků parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

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

Úkolem znalce je určení obvyklé ceny bez zohlednění vlivu plánované směny vlastnictví oceňovaných pozemků.

### 6.2. Odpověď

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 3/4 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 972, parc.č. 973, vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**16 770 000,00 Kč (konečná cena)**

(slovy: šestnáct miliónů sedm set sedmdesát tisíc korun českých)

Obvyklá cena pozemků parc.č. 2373/8, parc.č. 2373/24, vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

**37 610 000,00 Kč (konečná cena)**

(slovy: třicet sedm miliónů šest set deset tisíc korun českých)

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Obvyklá cena je určena bez zohlednění vlivu plánované směny vlastnictví oceňovaných pozemků.
- Rozsah možností zástavby, sdělený pracovníci Odboru stavebního řádů Obvodu II stavebního úřadu – Brno, je v souladu s podmínkami pro daný typ zástavby dle Brněnských stavebních předpisů .
- Oceňované pozemky jsou prosté právních závad, neuvedených v tomto znaleckém posudku či evidovaných v KN, jako např. nájmy, pacht, neevidovaná zástavní či předkupní práva či jiné právní vady.
- Oceňované pozemky jsou posuzovány jako bez kontaminace či vady jiného charakteru.
- Obvyklá cena je určena v cenové úrovni Q4/2025.

### 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.

## ZNALECKÁ 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 077684/2025.

V Brně dne 27. 10. 2025

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

## PŘÍLOHY

elektronická kopie

## 1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. [REDAKCE] k.ú. Královo Pole

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2025 09:55:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611484 Královo Pole List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDAKCE]	630130/0786	3/4
60300 Brno Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	1/4

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
972	845	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
973	348	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací 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:1194/1999 [REDAKCE]

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

- o Dohoda o vypořádání SJ ze dne 07.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2012.

Pro: [REDAKCE] RČ/IČO: 630130/0786  
Brno

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
973	20100	348

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



## 2. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Královo Pole

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2025 09:55:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611484 Královo Pole 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	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

## B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2373/8	1382	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: Královo Pole, č.p. 2653, obč.vyb., LV 3938				
2373/24	432	ostatní plocha	jiná plocha	ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Věcné břemeno vedení

oprav a údržby plynovodu, distribuční soustavy a plynovodních přípojek dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2704-39/2012

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2373/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2013.

V-372/2013-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.

Z-31988/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno vedení

oprávnění mít na služebném pozemku vedení optické telekomunikační sítě a na služební pozemek je oprávněn vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav, v rozsahu dle GP č.: 3977-310/2023

Oprávnění pro

DeCeTel s.r.o., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 03213595

Povinnost k

Parcela: 2373/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5623064568 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 10:50:00. Zápis proveden dne 15.12.2023.

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 12.09.2025 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611484 Královo Pole List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-21709/2023-702

Pořadí k 23.11.2023 10:50

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací 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:241/1993 Z-1500241/1993-702

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:60/2001 Z-1500060/2001-702

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

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.09.2025 10:03:16

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

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

### 3. Výřez z katastrální mapy

Pozemky souboru A



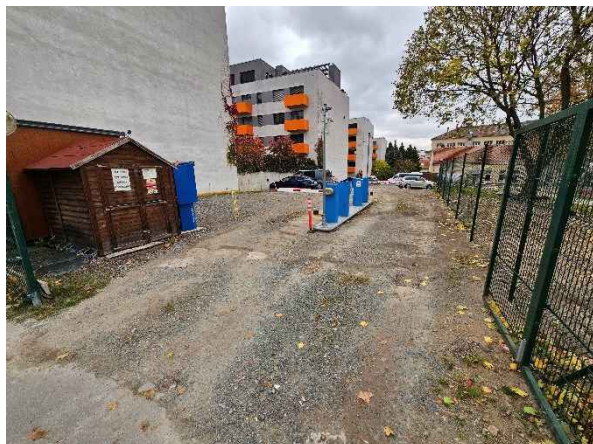
Pozemky souboru B



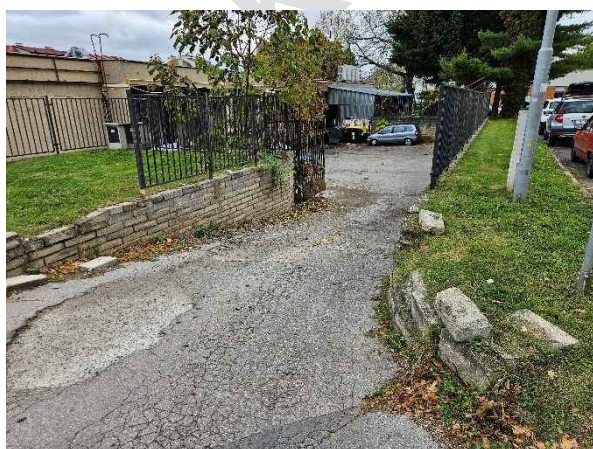
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis
Kat. území Královo Pole	Mapový list č. BLANSKO 9-8/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k části pozemku zobrazených v katastrální mapě			
Stav k 31.07.2025 07:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 31.07.2025 07:43:18	

#### 4. Fotodokumentace

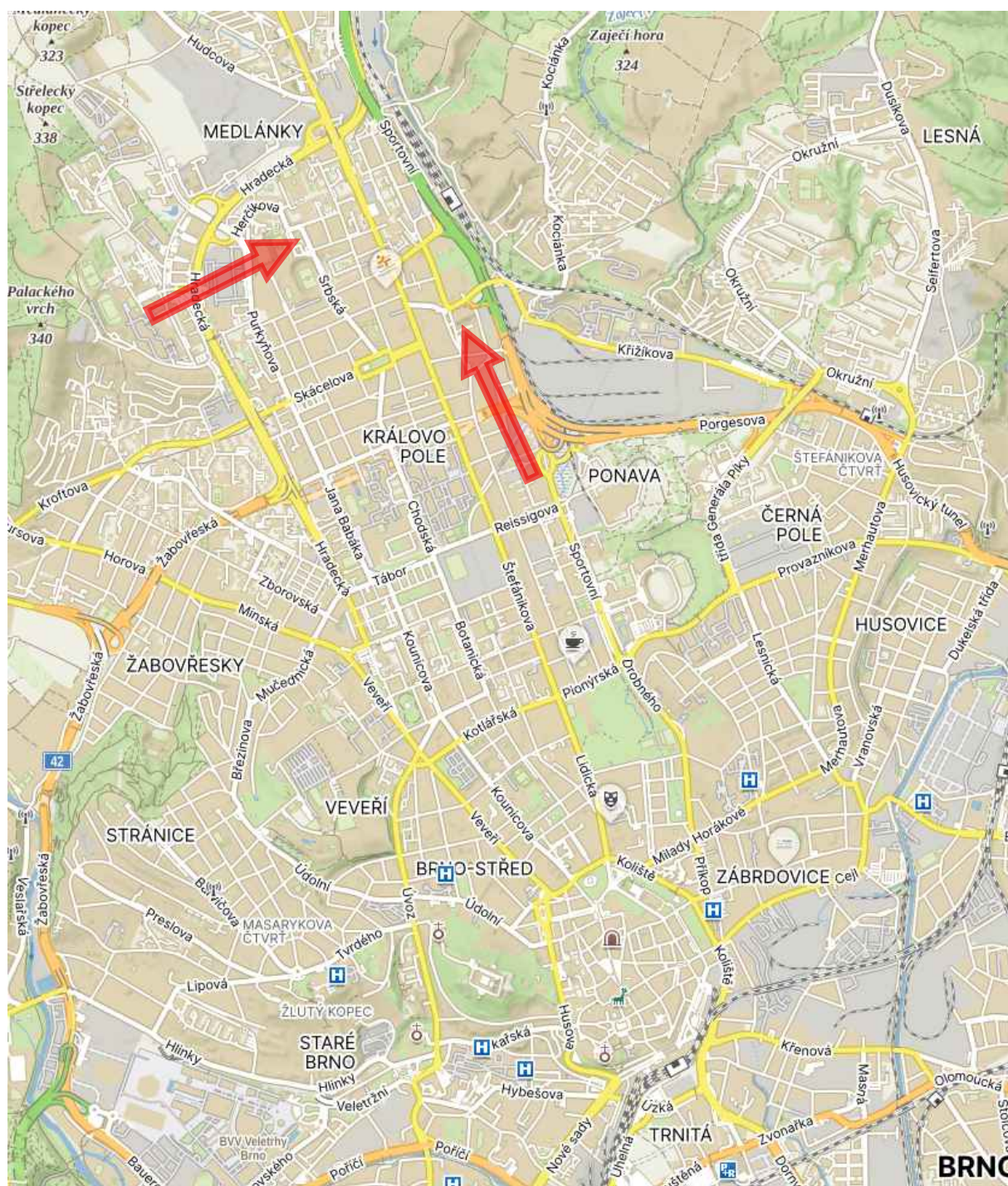
##### Pozemky souboru A



Pozemky souboru B







## 6. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí

### Pozemky: Poptávka převyšuje nabídku

Také ceny pozemků nadále rostly, a to zejména v důsledku nedostatečné nabídky, zastaralých územních plánů a zaostávající infrastruktury. Zájem kupujících se tak soustředí i na pozemky nacházející se dále od větších měst. Na cenu pozemků mají největší vliv velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, orientace a svažitost. „Jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na veřejné inženýrské sítě, protože díky rozvoji technologií už to není vždy nezbytně nutné. V mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky, existují i energeticky soběstačné domy,“ dodává [REDAKCE]

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2/td>	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	+2,5 %
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	

### Pozemky meziročně vyskočily o 7,2 procenta

Rekordní cenové hladiny jsou i na trhu s pozemky, kde poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku. Na tu negativně působí hlavně zastaralé územní plány a omezené kapacity stávajících inženýrských sítí. Kupující se tak zajímají i o místa dále od měst nebo pozemky, které nejsou připojené na veřejné sítě. S pomocí moderních technologií jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy je možné se bez napojení na sítě obejít.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	+7,2
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	

**ČSOB Index bydlení** sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB Index.

## 7. Objednávka č. 9632500124 ze dne 17. 09. 2025

### Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :

IČO: 40455556 DIČ: CZ6607310908

VYŘIZUJE:

TELEFON :

E-MAIL :

FAX :

**Fakturujte na adresu:**

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1/196

602 00 Brno 2

**OBJEDNÁVKA: 9632500124**

ZE DNE: 17.09.2025

**Dodací adresa:**

Majetkový odbor MMB

Malinovského náměstí 3

601 67 Brno

Termín dodání : 29.10.2025

Měna objednávky: CZK

#### Objednáváme u Vás:

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemků, které se týkají směny mezi SMB a společností CHOR investment s.r.o.

#### Předmět směny:

a) Budoucí vlastník pozemku CHOR investment s.r.o. (současný vlastník Jindřich Pláteník):

- podíl 3/4 na pozemku p.č. 972 (ostatní plocha, jiná plocha) v k.ú. Královo Pole
- podíl 3/4 na pozemku p.č. 973 (zahrada) v k.ú. Královo Pole

b) Vlastník SMB:

- pozemek p.č. 2373/8 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Královo Pole
- pozemek p.č. 2373/24 (ostatní plocha, jiná plocha) v k.ú. Královo Pole

Dotčené pozemky p.č. 972 a p.č. 973 k.ú. Královo Pole jsou aktuálně ve spoluvlastnictví SMB (podíly 1/4) a [redacted] (podíly 3/4) viz LV č. 3778. K návrhu dispozice byla doložena smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi vlastníkem navrhovaných vlastnických podílů a společností CHOR investment s.r.o. s návazností na projednání navrhované směny.

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

**Výsledkem navrhované směny pozemků má být pro zúčastněné následující:**

- **Statutární město Brno** se stane jediným výhradním vlastníkem pozemků v areálu Mojžírovo náměstí, čímž vznikne možnost rozšíření areálu školy.
- **Společnost CHOR investment s.r.o.** se stane vlastníkem pozemků v lokalitě Srbská, a dojde tak ke sjednocení vlastnictví budovy a přílehlých pozemků.

Prosíme uvést, zda jsou ceny ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.  
Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Maximální cena zakázky: 35 000 Kč + DPH

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
Ocenění k datu:	místního šetření
Zvláštní požadavek:	není
Dodací podmínky:	2 vyhotovení + elektronicky soubor .pdf
Znalečné:	dle Rámcové dohody
Předání:	ZP budou předány na MMB MO - Ing. Pošmura Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: mo-faktury@brno.cz

 Digitálně  
podepsal  
Mgr. Nikol  
Wagnerová  
18.09.2025 09:38

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

[REDACTED]  
(Budoucí prodávající)

**CHOR investment s.r.o.**  
(Budoucí kupující)

---

**S M L O U V A**  
**O U Z A V Ř E N Í B U D O U C Í K U P N Í S M L O U V Y**

---

## OBSAH

OBSAH .....	2
PREAMBULE .....	3
SMLUVNÍ STRANY .....	3
I. PŘEDMĚT SMLOUVY.....	4
II. KUPNÍ CENA .....	5
III. PODMÍNKY K UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY .....	6
IV. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN .....	7
V. TRVÁNÍ SMLOUVY .....	8
VI. DORUČENÍ LISTIN .....	8
VII. POUŽITÍ PRÁVA .....	9
VIII. ÚPLNOST SMLOUVY .....	9
IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....	10
PODPISY SMLUVNÍCH STRAN .....	11

### PŘÍLOHY:

Příloha č. 1:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LIST VLASTNICTVÍ Č. 3778 PRO K.Ú. KRÁLOVO POLE

Příloha č. 2:

KUPNÍ SMLOUVA

Příloha č. 3:

NÁJEMNÍ SMLOUVA (KOPIE)

Příloha č. 4:

SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

## SMLUVNÍ STRANY:

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Bydliště:

(dále jen „Budoucí prodávající“)

## A

Obchodní firma:

CHOR investment s.r.o.

Sídlo:

Havlíčková 107/88, Stránice, 602 00 Brno

Identifikační číslo:

099 81 896

Statutární orgán:

Mgr. Vladimír Štekl, jednatel

Registrace:

obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 121974

(dále jen „Budoucí kupující“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen jako „Smluvní strany“ příp. každý z nich samostatně jako „Smluvní strana“)

UZAVÍRAJÍ NA ZÁKLADĚ ÚPLNÉHO A VZÁJEMNÉHO KONSENSU O VŠECH NÍŽE UVEDENÝCH USTANOVENÍCH A V SOULADU S PŘÍSLUŠNÝMI USTANOVENÍMI OBECNĚ ZÁVAZNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, ZEJMÉNA VE SMYSLU USTANOVENÍ § 1785 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., O OBČANSKÝ ZÁKONÍK, V PLATNÉM ZNĚNÍ

tuto

# S M L O U V U O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

## PREAMBULE

- (A) Budoucí prodávající prohlašuje, že má ke dni podpisu této Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále jen „Smlouva“) ve svém výlučném vlastnictví ideální tři čtvrtiny (3/4) na nemovitých věcech, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro okres Brno - město, obec Brno a katastrální území Královo Pole na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a označených v části B (Nemovitosti) takto:

## Pozemky

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
972	845	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr. pásmo, nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.
973	348	zahrada		zemědělský půdní fond

(dále jen „Předmět budoucího převodu“)

Aktuální výpis z katastru nemovitostí, osvědčující vlastnické právo Budoucího prodávajícího k Předmětu budoucího převodu, tvoří jako **Příloha č.1** nedílnou součást této Smlouvy.

- (B) Budoucí prodávající nabyl Předmět budoucího převodu na základě nabývacího titulu, uvedeného v části E (Nabývací tituly a jiné podklady zápisu) takto:

### Listina

- Dohoda o vypořádání SJ ze dne 07. 06. 2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07. 06. 2012.

- (C) Budoucí prodávající má zájem za dohodnutou kupní cenu Předmět budoucího převodu spolu s veškerými dalšími součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi převést do výlučného vlastnictví Budoucího kupujícího.

- (D) Budoucí kupující se seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu budoucího převodu, tento si před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl a nemá k němu žádných připomínek.

- (E) Budoucí kupující má zájem s Budoucím prodávajícím uzavřít kupní smlouvu a Předmět budoucího převodu nabýt do svého výlučného vlastnictví se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím.

**S OHLEDEM NA VÝŠE UVEDENÉ UJEDNALY SMLUVNÍ STRANY, V ÚMYSLU BÝT PRÁVNĚ ZAVÁZÁNY, NÁSLEDUJÍCÍ:**

### Článek I.

#### PŘEDMĚT SMLOUVY

- (1) Úmyslem Smluvních stran je uzavřít za podmínek níže stanovených kupní smlouvu, na základě které Budoucí prodávající prodá a převede do výlučného vlastnictví Budoucího kupujícího Předmět budoucího převodu a Budoucí kupující Předmět budoucího převodu, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví od Budoucího prodávajícího převezme a zaplatí za něj sjednanou kupní cenu (dále jen „Kupní smlouva“).
- (2) Text Kupní smlouvy tvoří jako **Příloha č. 2** nedílnou součást této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do dne uzavření Kupní smlouvy doplní chybějící údaje, popřípadě upraví údaje obsažené v textu Kupní smlouvy podle skutečného stavu tak, aby odpovídal údajům aktuálním ke dni uzavření Kupní smlouvy.

## Článek II. **KUPNÍ CENA**

- (1) Převod Předmětu budoucího převodu je úplatný. Kupní cena za převod Předmětu budoucího převodu je Smluvními stranami sjednána ve výši **Kč** (slovy: : českých) (dále jen „**Kupní cena**“).
- (2) Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že Kupní cenu považují za zcela odpovídající stavu Předmětu budoucího převodu a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1793 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (neúměrné zkrácení). Změna ekonomické situace v České republice ani vývoj na trhu nemovitostí se nepovažuje za podstatnou změnu okolností, ze kterých Smluvní strany vycházely při uzavření této Smlouvy, a nemá vliv na povinnost plnit závazky z této Smlouvy. Budoucí prodávající proto výslovně prohlašuje, že souhlasí s výší Kupní ceny, i kdyby se později ukázalo, že skutečná hodnota Předmětu budoucího převodu je v důsledku skutečností nezávislých na vůli kterékoli ze Smluvních stran výrazně vyšší. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že souhlasí s výší Kupní ceny, i kdyby se později ukázalo, že skutečná hodnota Předmětu budoucího převodu v důsledku skutečností nezávislých na vůli kterékoli ze Smluvních stran je významně nižší.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena bude uhrazena **do 5 (slovy: pěti) pracovních dní** ode dne uzavření Kupní smlouvy oběma Smluvními stranami a to jejím složením do advokátní úschovy u [REDAKCE] Brno, ev. č. ČAK 04744, IČ: 662 42 703 (dále jen „**Advokátka**“) na její úschovní účet dle podmínek Kupní smlouvy a Smlouvy o advokátní úschově, která bude uzavřena bezprostředně po podpisu Kupní smlouvy.
- (4) Kupní cena složená do advokátní úschovy bude Advokátkou uvolněna z advokátní úschovy a vyplacena Budoucímu prodávajícímu poté, co v katastru nemovitostí bude Budoucí kupující zapsán jako výlučný vlastník Předmětu budoucího převodu a tento Předmět budoucího převodu bude bez jakýchkoliv omezení, s výjimkou zápisů a záznamů, ke kterým by dal podnět či zavedl příčinu Budoucí kupující, nebo které by vyplývaly z činnosti katastrálního úřadu (např. upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu).
- (5) Detailní podmínky advokátní úschovy včetně podmínek uvolnění Kupní ceny budou sjednány v samostatné Smlouvě o advokátní úschově, jejíž text tvoří jako **Příloha č. 4** nedílnou součást této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při zajištění advokátní úschovy u Advokátky. Smluvní strany berou na vědomí, že uzavření Smlouvy o advokátní úschově je nutnou podmínkou pro plnění platebních povinností Budoucího kupujícího z Kupní smlouvy. Náklady na zřízení a vedení advokátní úschovy bude hradit Budoucí prodávající.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud by Advokátka z jakéhokoli důvodu nemohla přijmout Kupní cenu do své úschovy a uzavřít Smlouvu o advokátní úschově, bude Kupní cena složena do notářské úschovy u [REDAKCE] a uvolněna za stejných podmínek, jak jsou uvedeny ve Smlouvě o advokátní úschově. V takovém případě hradí náklady notářské úschovy Kupující.

Článek III.  
**PODMÍNKY UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY**

- (1) Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají za účelem stanovení podmínek a postupu, který povede k uzavření Kupní smlouvy.
- (2) Smluvní strany se při plnění této Smlouvy zavazují postupovat ve vzájemné shodě a respektovat práva druhé Smluvní strany. Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
- (3) Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu nejpozději **do 31. 03. 2026**. Nedojde-li v této lhůtě k uzavření Kupní smlouvy, závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu zaniká, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- (4) Závazek Budoucího kupujícího uzavřít Kupní smlouvu podle ujednání této Smlouvy je podmíněn rozhodnutím příslušných orgánů statutárního města Brna (rada a zastupitelstvo) a jeho městské části Brno - Královo Pole (rada a zastupitelstvo) o povolení, schválení či jakéhokoli jiného úředního aktu, ze kterého bude zřejmé oprávnění směniti pozemky, které tvoří Předmět budoucího převodu (tj. parcelu č. 972 a parcelu č. 972 v k.ú. Králova Pole, které jsou ve vlastnictví Budoucího prodávajícího), za pozemky parcela č. 2373/8 o výměře 1382 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 2373/24 o výměře 432 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro okres Brno - město, obec Brno a katastrální území Královo Pole na listu vlastnictví č. 10001, které jsou ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví statutárního města Brna. Budoucí kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Budoucího prodávajícího o splnění této podmínky.
- (5) Vyzvat k uzavření Kupní smlouvy je oprávněn Budoucí kupující. Výzva k uzavření Kupní smlouvy musí být vyhotovena v písemné formě a doručena jedním ze způsobů uvedených v článku VI. této Smlouvy, pokud se Smluvní strany operativně nedohodnou jinak (např. telefonicky, emailovou zprávou).
- (6) Smluvní strany jsou povinny nejpozději **do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů** ode dne doručení písemné výzvy k uzavření Kupní smlouvy, Kupní smlouvu uzavřít. Místo a čas podpisu Kupní smlouvy bude Smluvními stranami dodatečně dohodnut. Pokud se tak nestane, bude místem a datem pro uzavření Kupní smlouvy kancelář Advokátky na adrese Havlíčkova 198, 664 42 Modřice a poslední den pro uzavření Kupní smlouvy dle první věty tohoto odstavce v 15:00 hodin, přičemž v případě, že mezi doručením výzvy k uzavření Kupní smlouvy a datem 31. 03. 2026 bude méně než 15 (slovy: patnáct) pracovních dnů, bude tímto dnem 31. 03. 2026.
- (7) V případě, že Budoucí prodávající poruší svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu z důvodů ležících na jeho straně v dohodnuté lhůtě a za podmínek, jak vyplývají z tohoto článku, je Budoucí kupující oprávněn požadovat po Budoucím prodávajícím náhradu jemu prokazatelně vzniklé škody, která je splatná do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě. Nedílnou součástí této výzvy musí být doložení dokladů prokazujících vzniklou škodu.

Článek IV.  
**PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN**

- (1) Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, že všechna jeho prohlášení uvedená v tomto odstavci jsou ke dni podpisu této Smlouvy pravdivá, přičemž pokud ze Smlouvy nebo povahy prohlášení nevyplývá jinak, dané prohlášení bude přetrvávat i po uzavření této Smlouvy do dne uzavření Kupní smlouvy:
- 1.1 Budoucí prodávající není omezen ve svých dispozičních právech k Předmětu budoucího převodu a je tak bez dalšího oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně a včas splnit veškeré závazky pro ně z této Smlouvy vyplývající, a to včetně uzavření Kupní smlouvy.
  - 1.2 Předmět budoucího převodu není dělen, slučován s jiným pozemkem ani jinak není do jeho stávajícího určení zasahováno.
  - 1.3 Na Předmětu budoucího převodu nevázne žádné zatížení, neváznou na něm žádné dluhy, daňové ani jiné pohledávky či nedoplatky, ani jiné právní závady s výjimkou nájemního práva, zřízeného na základě nájemní smlouvy, uzavřené dne 27. 12. 2024 se společností Karen Consulting s.r.o., IČO: 081 31 988 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 (slovy: šest) měsíců. Kopie této smlouvy je **Přílohou č. 3** této Smlouvy.
  - 1.4 Ohledně Předmětu budoucího převodu není vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí, exekuční ani jiné řízení. Za porušení tohoto prohlášení se nepovažuje vedení řízení, které bude zahájeno Katastrální úřadem z jeho vlastní iniciativy (např. obnova katastrálního operátu).
  - 1.5 Budoucí prodávající žádným právním jednáním, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedl Předmět budoucího převodu ani jeho část na jinou osobu a zavazuje se, že po dobu trvání této Smlouvy takový právní úkon neučiní a ani nezatíží Předmět budoucího převodu žádným zatížením.
  - 1.6 Budoucí prodávající splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud mu uložené, související s vlastnictvím Předmětu budoucího převodu a nemá ani žádné jiné závazky vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na Předmětu budoucího převodu.
  - 1.7 Vůči Budoucímu prodávajícímu není vedeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení [insolvenční zákon] v platném znění.
- (2) Budoucí kupující prohlašuje, že má zajištěn dostatek finančních prostředků na úhradu Kupní ceny za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- (3) Smluvní strany prohlašují, že v okamžiku podpisu této Smlouvy:
- 3.1 nejsou v úpadku, ani v hrozícím úpadku,
  - 3.2 nemají daňové nedoplatky, ani proti nim není vedeno nalézací, exekuční, konkursní, vyrovnávací, insolvenční či jiné soudní, rozhodčí nebo správní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit existenci, platnost či účinnost této Smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

3.3 jsou oprávněny k právnímu jednání předvídanému touto Smlouvou a nejsou omezeny právními předpisy, rozhodnutími státního orgánu či souhlasem žádné třetí osoby ani smluvními závazky v uzavření a plnění této Smlouvy.

- (4) V případě nepravdivosti některého z prohlášení Budoucího prodávajícího uvedeného v preambuli, písmeno (A) této Smlouvy a/nebo v odstavci (1) tohoto článku a/nebo odstavci (3) tohoto článku, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit a požadovat po Budoucím prodávajícím náhradu jemu prokazatelně vzniklé škody.
- (5) V případě nepravdivosti některého z prohlášení Budoucího kupujícího uvedeného v odstavci (2) tohoto článku a/nebo v odstavci (3) tohoto článku, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a požadovat po Budoucím kupujícím náhradu jemu prokazatelně vzniklé škody.
- (6) Náhrada škody je splatná do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě. Nedílnou součástí této výzvy musí být doložení dokladů prokazujících vzniklou škodu.

#### Článek V. **TRVÁNÍ SMLOUVY**

- (1) Tato Smlouva zaniká s výjimkou ustanovení, která mají platit i po ukončení této Smlouvy:
  - 1.1 uzavřením Kupní smlouvy, nebo
  - 1.2 marným uplynutím lhůt sjednaných v článku III., odst. (3) nebo (6) této Smlouvy, nebo
  - 1.3 písemnou dohodou Smluvních stran; Smlouva zaniká dnem, který je jako den ukončení uveden v dohodě a není-li tento den uveden, dnem kdy tato dohoda byla uzavřena, nebo
  - 1.4 odstoupením Budoucího kupujícího od této Smlouvy z důvodu uvedených v článku IV., odst. (4) této Smlouvy, nebo
  - 1.5 odstoupením Budoucího prodávajícího od této Smlouvy z důvodu uvedených v článku IV., odst. (5) této Smlouvy.
- (2) Pro odstranění pochybností se sjednává, že tuto Smlouvu nelze po dobu jejího trvání vypovědět.

#### Článek VI. **DORUČOVÁNÍ LISTIN**

- (1) Smluvní strany se dohodly, že adresy uvedené v úvodu této Smlouvy jsou pro ně závazné pro doručení listin prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Jakákoliv ze Smluvních stran při změně adresy stanovené pro doručování listin je povinna tuto změnu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů oznámit druhé Smluvní straně. Po doručení oznámení o změně adresy jsou smluvní strany povinny používat tuto změněnou adresu pro doručování jakýchkoliv listin až do odvolání.

- (2) Pokud není nikde ve smlouvě uvedeno jinak, doručením jakékoliv listiny se pro účely této Smlouvy rozumí:
- 2.1 Osobní předání listiny smluvní straně proti podpisu na kopii listiny s uvedením data převzetí (popř. není-li datum uvedeno, má se za to, že listina byla doručena dnem uvedeným jako datum napsání této listiny).
  - 2.2 Dodání listiny v elektronické podobě do datové schránky Smluvní strany a následným přihlášením se pověřené osoby s právem přístupu ke zprávě ve smyslu ustanovení § 8, odst. (6) zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Nepřihlásí-li se z jakéhokoliv důvodu do datové schránky pověřená osoba ve lhůtě 10 (slovy: deseti) dnů ode dne, kdy byla listina v elektronické podobě dodána do datové schránky, považuje se tato listina za doručenou posledním dnem této lhůty.
  - 2.3 Doručení listiny Smluvní straně formou doporučené zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu určenou pro doručování. V případě nepřevzetí doporučené zásilky z jakéhokoliv důvodu mají Smluvní strany za to, že následky jejího doručení nastávají třetí (3.) pracovní den po odeslání.
- (3) Způsob doručení listiny uvedený v odstavci (2), bod 2.2. tohoto článku má přednost před způsobem doručení listiny uvedeným v odstavci (2), bod 2.3. tohoto článku. Pokud však nebude možné listinu takto doručit, například z důvodu omezení přijímání zásilky datovou schránkou, lze přistoupit k doručení listiny prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

## Článek VII. **POUŽITÍ PRÁVA**

- (1) Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- (2) Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Smluvní strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této Smlouvy bylo dosaženo.
- (3) Pokud v případech uvedených v odst. (2) tohoto článku nebude možné či vhodné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění nahradit tuto Smlouvou novou smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy, která nejlépe postihuje původní záměr této Smlouvy.
- (4) Smluvní strany se zavazují všechny případné spory vzniklé z této Smlouvy a v souvislosti s ní řešit přednostně společným jednáním. Teprve nepodaří-li se odstranit spor týkající se této Smlouvy či právních vztahů s ní souvisejících smírnou cestou, jsou Smluvní strany oprávněny řešit tento spor u věcně příslušného soudu v České republice. Místní příslušnost bude určena podle sídla či bydliště té Smluvní strany, která bude ve sporu aktivně legitimována.

Článek VIII.  
**ÚPLNOST SMLOUVY**

- (1) Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- (2) Změnit nebo doplnit tuto Smlouvu mohou Smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány a datovány, výslovně prohlášeny za dodatek této Smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Dodatky se vyhotovují ve stejném počtu jako Smlouva.

Článek IX.  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- (2) Každá Smluvní strana musí přijmout taková opatření (nebo zajistit, aby případně třetí strana, přijala taková opatření), která, ač nejsou výslovně stanovena touto Smlouvou, mohou být nezbytná nebo potřebná pro uskutečnění předmětu této Smlouvy nebo která mohou být jinak nezbytná pro naplnění této Smlouvy.
- (3) S výjimkou případů, kdy je v této Smlouvě výslovně stanoven opak, každá Smluvní strana je povinna nést veškeré náklady a výdaje, které jí vznikly v souvislosti s uzavřením a plněním dle této Smlouvy.
- (4) Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 (slovy: dvou) shodných stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží 1 (slovy: jedno) vyhotovení.
- (5) Nedílnou součástí této Smlouvy, závaznou pro Smluvní strany, jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1: Výpis katastru nemovitostí, LV č. [REDAKCE] pro k.ú. Královo Pole
  - Příloha č. 2: Kupní smlouva
  - Příloha č. 3: Nájemní smlouva (kopie)
  - Příloha č. 4: Smlouva o advokátní úschově
- (6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že:
  - 6.1 tato Smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, po vzájemném předchozím souhlasném projednání, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
  - 6.2 si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí;
  - 6.3 jejich svéprávnost uzavřít tuto Smlouvu, jakož i svéprávnost ke všem souvisejícím právním jednáním, není nijak omezena ani vyloučena.

- (7) Na důkaz pravosti, platnosti a účinnosti této Smlouvy opatřují Smluvní strany tuto Smlouvu pod jejím textem svými vlastnoručními podpisy, resp. oprávněným zástupcem, který garantuje, že je bez dalšího oprávnění za tuto Smluvní stranu jednat a tuto Smlouvu platně uzavřít.

**PODPISY SMLUVNÍCH STRAN:**

V Brně, dne 18. února 2025

V Brně, dne 18. února 2025

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ:

  
\_\_\_\_\_  


BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ:  
**CHOR investment s.r.o.**

  
\_\_\_\_\_  
Mgr. Vladimír Štekl, jednatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **20818/114/2025**.

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka se sídlem Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno, zapsaná v seznamu advokátů, vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 04744

Prohlašuji, že [REDAKCE]  
jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210744901,

tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně, dne 18. února 2025



JUDr. Světlana Žabenská  
advokátka  
Šumavská 618/3a, 602 00 Brno  
IČO: 662 42 703, ČAK: 04744

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **20818/115/2025**.

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka se sídlem Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno, zapsaná v seznamu advokátů, vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 04744

Prohlašuji, že **Mgr. Vladimír Štekl**, [REDAKCE]  
[REDAKCE] jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 215343043,

tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně, dne 18. února 2025



JUDr. Světlana Žabenská  
advokátka  
Šumavská 618/3a, 602 00 Brno  
IČO: 662 42 703, ČAK: 04744

## SMLUVNÍ STRANY:

*Jméno a příjmení:*

*Datum narození:*

*Bydliště:*

(dále jen „Budoucí prodávající“)

## A

*Obchodní firma:*

CHOR investment s.r.o.

*Sídlo:*

Bohunická 652/1, Horní Heršpice, 619 00 Brno

*Identifikační číslo:*

099 81 896

*Statutární orgán:*

Mgr. Vladimír Štekl, jednatel

*Registrace:*

obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 121974

(dále jen „Budoucí kupující“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen jako „Smluvní strany“ příp. každý z nich samostatně jako „Smluvní strana“)

UZAVÍRAJÍ NA ZÁKLADĚ ÚPLNÉHO A VZÁJEMNÉHO KONSENSU O VŠECH NÍŽE UVEDENÝCH USTANOVENÍCH A V SOULADU S PŘÍSLUŠNÝMI USTANOVENÍMI OBECNĚ ZÁVAZNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, ZEJMÉNA PŘÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 89/2012 SB., O OBČANSKÝ ZÁKONÍK, V PLATNÉM ZNĚNÍ

tento

## DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

---

### PREAMBULE

(A) Smluvní strany prohlašují, že uzavřely dne 18. 02. 2025 Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem je závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek ve Smlouvě stanovených kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k ideálním třem čtvrtinám nemovitých věcí v k.ú. Královo Pole, zapsaných na LV č. [REDACTED] (dále jen „Kupní smlouva“).

---

- (B) Vzhledem k probíhajícímu schvalovacímu procesu na straně statutárního města Brna, který je podmínkou pro uzavření Kupní smlouvy, se Smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty pro uzavření Kupní smlouvy a s tím související úpravě Kupní ceny.
- (C) Výrazy nedefinované tímto Dodatkem mají význam, který jim přikládá Smlouva.
- (D) Smluvní strany uzavírají mezi sebou v souladu s ustanovením článku VIII. odst. (2) Smlouvy tento „Dodatek č. 1 ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy“ (dále jen „**Dodatek**“).

## Článek I. **PŘEDMĚT DODATKU**

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách Smlouvy:

- (1) Stávající znění článku III. odst. (3) Smlouvy se v celém rozsahu ruší a nahrazuje novým následujícím zněním takto:

*Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do **30. 06. 2026**. Nedojde-li v této lhůtě k uzavření Kupní smlouvy, závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu zaniká, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.*

- (2) Stávající znění článku II. odst. (1) Smlouvy se v celém rozsahu ruší a nahrazuje novým následujícím zněním takto:

*Převod Předmětu budoucího převodu je úplatný. Kupní cena za převod Předmětu budoucího převodu je Smluvními stranami sjednána ve výši **Kč** (slovy: **korun českých**) (dále jen „**Kupní cena**“), která se v případě uzavření Kupní smlouvy v období od 01. 04. 2026 do 30. 06. 2026 navyšuje o kompenzaci za odklad úhrady ve výši **%** (slovy: **procenta**) p.a. z Kupní ceny za každý započatý kalendářní měsíc prodlení oproti původnímu termínu (31. 03. 2026).*

*Navýšení činí pevnou částku **Kč** (slovy: **korun českých**) za každý započatý kalendářní měsíc. Kupní cena bude v textu Kupní smlouvy (Příloha č. 2) doplněna následovně:*

- |                              |                   |                        |
|------------------------------|-------------------|------------------------|
| – při podpisu v dubnu 2026:  | <b>Kč</b> (slovy: | <b>korun českých</b> ) |
| – při podpisu v květnu 2026: | <b>Kč</b> (slovy: | <b>korun českých</b> ) |
| – při podpisu v červnu 2026: | <b>Kč</b> (slovy: | <b>korun českých</b> ) |

- (3) Stávající znění článku III. odst. (1) přílohy č. 2 Smlouvy (Kupní smlouva) se v celém rozsahu ruší a nahrazuje novým následujícím zněním takto:

*Kupní cena Předmětu převodu je stanovena dohodou Smluvních stran ve výši \_\_\_\_\_ **Kč** (slovy: \_\_\_\_\_ korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).*

*Pozn.: Výše Kupní ceny bude doplněna podle skutečného měsíce uzavření Kupní smlouvy.*

Článek II.  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem se nemění a jsou i nadále platná a účinná.
- (2) Tento Dodatek nabývá platnosti a právních účinků dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami.
- (3) Dodatek je vyhotoven ve 2 (slovy: dvou) shodných stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 1 (slovy: jednom) vyhotovení.
- (4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že:
  - 4.1 tento Dodatek byl uzavřen svobodně a vážně, po vzájemném předchozím souhlasném projednání, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
  - 4.2 si tento Dodatek před jeho podpisem řádně přečetly a s jeho obsahem bez výhrad souhlasí;
  - 4.3 jejich způsobilost a volnost uzavřít tento Dodatek, jakož i způsobilost ke všem souvisejícím právním jednáním, není nijak omezena ani vyloučena.
- (5) Na důkaz pravosti a platnosti tohoto Dodatku opatřují Smluvní strany tento Dodatek pod jeho textem svými vlastnoručními podpisy, resp. oprávněným zástupcem, který garantuje, že je bez dalšího oprávněn za tuto Smluvní stranu jednat a tento Dodatek platně uzavřít.

**PODPISY SMLUVNÍCH STRAN:**

Místo: Brno  
Datum: \_\_\_\_\_

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ:

\_\_\_\_\_

Místo: Brno  
Datum: \_\_\_\_\_

BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ:  
**CHOR investment s.r.o.**

\_\_\_\_\_

Mgr. Vladimír Štekl, jednatel

Pozemek p.č. 972 a v pozadí p.č. 973 k.ú. Královo Pole ve spoluvlastnictví



Plochy zřejmě slouží k parkování vozidel







Sousední pozemky SMB p.č. 971, p.č. 970 k.ú. Královo Pole - zázemí při nemovitosti Gymnázium Mojmírovo náměstí



Stavba občanské vybavenosti č.p. 2653 ve vlastnictví navrhovatele situovaná na pozemku p.č. 2373/8 k.ú. Kálovo Pole ve vlastnictví SMB – Srbská 51, Brno





Část stavby využívána jako restaurace



Pozemek p.č. 2373/24 k.ú. Královo Pole sloužící jako zpevněná plocha, vjezd



a oplocené zázemí stavby pro občanskou vybavenost, zásobování aj.



