

Z9/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 19.5.2026

## 71. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice (městská část Brno-Židenice) formou veřejné elektronické dražby

### Anotace

Opětovně je předkládán návrh zpeněžení (prodeje) formou veřejné elektronické dražby, neboť v červnu 2025 proběhla neúspěšná dražba za vyvolávací cenu obvyklou dle níže uvedeného znaleckého posudku ve výši 20.376.400 Kč, vč. DPH (tj. cca 28.261 Kč/m<sup>2</sup>). Pozemek je vhodný dle Územního plánu města Brna k výstavbě. Na základě ocenění ke dni 14. 1. 2026 je cena obvyklá stanovená uvedeným znaleckým posudkem snížena o 25 % a činí 15.300.000 Kč, vč. DPH, tj. cca 21.221 Kč/m<sup>2</sup> (DPH činí 2.655.371,90 Kč, základ daně činí 12.644.628,10 Kč).

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena ve výši 15.300.000 Kč (vč. DPH), tj. ve výši po snížení ceny v místě a čase obvyklé určené znaleckým posudkem o 25 %
  - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
  - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
  - dražební jistota 1.000.000 Kč
  - minimální příhoz 50.000 Kč

### Stanoviska

RMB - R9/174 dne 29. 4. 2026 projednala a doporučila ZMB schválit zcizení (prodej) pozemku formou veřejné el. dražby.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

12.5.2026 v 11:43

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

12.5.2026 v 10:15

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (CN P18 dražba volny pozemek 4701_4 zidenice.pdf)	13 - 13
Příloha (Pozemek p.č. 4701-4 k.ú. Židenice.pdf)	14 - 14
Příloha (ORTO - stav pozemku 47014 k.ú. Židenice.pdf)	15 - 15
Příloha (orto.pdf)	16 - 16
Příloha (Report z ÚPmB - Židenice - 4701_4.pdf)	17 - 18
Příloha (Svěřené pozemky MČ - kategorie 3. (ostatní nemovitý majetek) (1).pdf)	19 - 19
Příloha (fotodokumentace.pdf)	20 - 21

## Důvodová zpráva

### Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby podle zákona o veřejných dražbách č. 250/2023 Sb., v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161).

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

- vyvolávací cena bude stanovena ve výši **15.300.000 Kč (vč. DPH)**, tj. ve výši po snížení ceny v místě a čase obvyklé určené znaleckým posudkem o cca 25 %
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **45 dnů ode dne udělení příklepu**
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **1.000.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

### V dražební vyhlášce bude dále uvedeno mimo jiné:

- způsob licitace - anglický
- za účelem uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby  
*/informace k dražbě viz níže Pozn. 2/*

**RMB (R9/174 dne 29. 4. 2026)** doporučila ZMB schválit zcizení pozemku formou dražby.

### Předmět navrhované dispozice:

Jedná se o lukrativní pozemek nacházející se v zástavbě rodinných domů v klidné části města s přístupem možným přímo z komunikace, od které je oddělen oplocením.

Dle **reportu z ÚPMB** je předmětný pozemek součástí **stabilizované plochy BU, bydlení všeobecné, struktura zástavby volná, hladina zástavby 6-16 m.**

Předmětný pozemek je vkláněn mezi pozemky zahrady [redacted] [redacted] Do konce září 2023 byl předmětný pozemek SMB propachtován. Pozemky mezi sebou nejsou odděleny plotem */více viz níže Popis předmětu dražby/.*

### Projednání záměru v RMB:

S ohledem na dřívější stanovisko **městské části Brno-Židenice** byl **Radě města Brna (R9/164 dne 11.2.2026)** předložen **variantní materiál v režimu „dohodovacího řízení“** ve smyslu čl. 75 odst. 7 Statutu města Brna.

### Bylo navrhováno:

**VARIANTA A** – souhlasit se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou na základě ocenění ve výši **15.300.000 Kč (vč. DPH)**,

**VARIANTA B** – souhlasit se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby za vyvolávací cenu ve výši **12.000.000 Kč (vč. DPH)**,

**VARIANTA C** – nesouhlasit se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby.

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

Záměr byl zveřejněn na úřední desce SMB zákonem stanoveným způsobem od 12. 2. 2026 do 2.3.2026.

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

Dle této povinnosti byla **od 13. 12. 2025 do 13. 4. 2026** uvedena v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM informace o chystaném záměru zcizení předmětného pozemku.

Je navrhováno zpeněžení (prodej) předmětného pozemku, neboť Organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. neprojeví o předmětný pozemek zájem.

*/více viz pozn. 1/*

Protože se jedná o opakování dražby z důvodu, že v dražbě realizované 18. 6. 2025 nebyl předmětný pozemek za vyvolávací cenu ve výši 20.376.400 Kč (vč. DPH) vydražen (tj. cca za 28.261 Kč/m<sup>2</sup>), byla s přihlédnutím na tuto skutečnost provedena aktualizace ocenění předmětného pozemku.

Dle ocenění ze dne 14. 1. 2026 byla stanovena cena pozemku za účelem této dražby ve výši **15.300.000 Kč (vč. DPH), tj. cca 21.221 Kč/m<sup>2</sup>.**

Tato navrhovaná cena obvyklá nyní představuje snížení cca o 25 % původní ceny obvyklé stanovené Znaleckým posudkem č. 0264441/2024 ze dne 15. 4. 2024, který stanovil cenu obvyklou ve výši 16.840.000 Kč + DPH 21 %.

Nově stanovená cena obvyklá ve výši **15.300.000 Kč (vč. DPH)**, bude vyvolávací cenou pro tuto veřejnou el. dražbu.

*Pozn. 1:*

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

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

### **Dražba v roce 2025:**

**Dne 18. 6. 2025** proběhla prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. **veřejná elektronická dražba.**

Dle Protokolu o vydražení – dražba č. 6325171669 - **nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 20.376.400 Kč (vč. DPH) a předmět dražby tak zůstal nevydražen.**

Nejnižší podání bylo stanoveno na základě **Znaleckého posudku č. 0264441/2024 ze dne 15. 4. 2024 /ZP/**, dle kterého činila cena obvyklá **16.840.000 Kč, tj. cca 23.357 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH.** Uvedená cena obvyklá dle ZP nezahrnovala DPH. Dle platného zákona o DPH byla cena obvyklá navýšena o 21 % DPH ve výši 3.536.400 Kč.

**ZMB (Z9/23 dne 28. 1. 2025) schválila zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby za vyvolávací cenu ve výši 20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH).**

**RMB (R9/124 dne 19. 3. 2025) schválila dílčí smlouvu o provedení dražby následně uzavřenou s Realitní společností města Brna a.s.**

*/podrobně viz níže - předchozí projednávání/*

Informace o minulé elektronické dražbě byly zveřejněny na internetových stránkách SMB, na stránkách dražebníka dražby-brno.cz.

Konala se jedna prohlídka předmětného pozemku, a to 2. 6. 2025 v 10.00 hod. (pozemek lze shlédnout přes oplocení, bez možnosti přístupu).  
Termín konání elektronické dražby byl stanoven na **18. 6. 2025** od 10.00 do 10.30 hod.

*Evidovaný žadatel se dražby nezúčastnil (uvedl, že cena je vysoká), ani*

*Evidujeme minimálně dva potenciální zájemce.*

Pozn.:

*Bylo předloženo RMB variantně v režimu dohodovacího řízení, protože dle usnesení ze **43. zasedání RMČ** konaného dne 12. 8. 2024:*

- 1. RMČ Brno-Židenice nesouhlasila s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli,*
- 2. RMČ Brno-Židenice trvala na svěřeni pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice do hospodaření MČ Brno-Židenice (R9/43/2024.09).*

***Dle předchozího usnesení z 29. zasedání RMČ** konaného dne 18. 12. 2023:*

- 1. RMČ Brno-Židenice souhlasila s pronájem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice při ul. Slatinská,*
- 2. RMČ Brno-Židenice a požadovala svěřeni předmětného pozemku do hospodaření MČ Brno - Židenice (R9/29/2023.15).*

Pozn. 2:

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

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

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

Vlastnictví pozemku:

Statutární město Brno je dle LV č. 10001 pro k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, výhradním vlastníkem pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> (ZPF).

Dle LV není vlastnické právo omezeno.

Na předmětném pozemku se dle **technické mapy města Brna** ani dle vyjádření správců inženýrských sítí **nenachází žádné inženýrské sítě**. V těsné blízkosti je jen **elektrická přípojka** vedoucí na sousední pozemek p. č. 4700/3 v k. ú. Židenice.

Předmětný pozemek v k. ú. Židenice je ve vlastnictví SMB dle Smlouvy o převodu vlastnictví č. 6006-5-010 (zák. č. 95/1999 Sb.) ze dne 28. 6. 2006 (bezúplatný převod); právní účinky vkladu 4. 7. 2006. Ve smlouvě je stanovena podmínka využití pouze pro veřejně prospěšnou stavbu, bydlení nebo zeleň. Novelou zákona již byla tato omezení zrušena k 1. 1. 2024. Předmětný pozemek je ve správě **Odboru správy majetku MMB**. V současné době není pronajat ani propachtován.

### **Popis předmětu navrhované dispozice:**

Předmětný pozemek SMB se nachází při jednosměrné ul. Slatinská v klidné lokalitě bytové a rodinné zástavby. Pozemek je pravidelného podélného tvaru situovaný ve směru jihozápad-severovýchod. V KN je zapsaný jako orná půda, ale fakticky je využíván jako zahrada s mladými ovocnými stromy. Při jihovýchodní hranici se nachází okrasné keře a stromy. Pozemek je rovinatý. Z převážné části je zatravněn. Místy jsou menší záhony. Od uliční části je oddělen starým dřevěným plotem, který je místy poškozen a nerovný. Dřevěný plot navazuje na nové kovové oplocení s bránou a brankou k sousednímu pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. Židenice ve vlastnictví třetí osoby.

Bezprostředně za plotem je z ulice podélné parkovací stání. Přístup je teoreticky možný zřídit.

Dle sdělení původního žadatele o předmětný pozemek SMB je na zahradu možný přístup bránou z ul. Slatinská situovanou na pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. Židenice v jeho vlastnictví, tj. přes pozemek třetí osoby vpravo předmětného pozemku SMB. Plocha za branou je zpevněná s komerční stavbou. Od tohoto pozemku je předmětný pozemek SMB podélně oddělen železným tyčkovým plotem, kde je dle sdělení možný přístup uzavíratelný brankou. Z protější delší strany pozemku není žádné oplocení a pozemek tak může tvořit s ostatními pozemky třetích osob jednu velkou zahradu s přístupem z ul. Slatinská přes novou kovovou bránu na pozemku p. č. 4701/1 v k. ú. Židenice ve vlastnictví třetí osoby (zřejmě z ortomapy). Zřejmě tak mohl být přístupný [REDAKCE]

V současné době není přístup na předmětný pozemek SMB přes cizí pozemky umožněn. Dle stavu pozemek již není užíván.

### **Návrh ocenění:**

#### **a) Aktualizované ocenění pozemku ke dni 14. 1. 2026 – viz příloha**

*Po realizaci dražby bylo doporučeno snížit cenu obvyklou tak, aby byla minimálně stanovena cena obvyklá včetně DPH.*

S ohledem na neúspěšnou dražbu je nyní pro dražbu navrhována obvyklá cena snížena o cca 25 %, přičemž se vychází z ceny obvyklé stanovené Znaleckým posudkem č. 026441/2024 ze dne 15.4.2024 **Cena obvyklá je navržena ve výši .....15.300.000 Kč, vč. DPH, tj. 21.221 Kč/m<sup>2</sup>.**

*Navrhovaná cena pozemku tak leží v polovině intervalu použitých koeficienty neupravených vzorků k porovnání ve znaleckém posudku.*

*Uvedená cena obvyklá ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, podléhá DPH (DPH činí 2.655.371,90 Kč, základ daně činí 12.644.628,10 Kč).*

#### **b) Cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem ze dne 15. 4. 2024 – viz informativní dokument:**

Znalecký posudek - za účelem přípravy předchozí majetkové dispozice byl vyhotoven společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, **Znalecký posudek č. 026441/2024, o ceně pozemku p. č. 4701/4, zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.**

Cena obvyklá činila ..... 16.840.000 Kč

Jednotková cena činila ..... cca 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>

**Uvedená cena dle ZP nezahrnovala DPH.**

Uvedená cena obvyklá byla ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, navýšena o 21 % DPH ve výši 3.536.400 Kč.

Celkem pak vyvolávací cena činila **20.376.400 Kč, vč. DPH** (tj. cca 28.261 Kč/m<sup>2</sup>).

## Závěr:

Je navrhováno, aby Zastupitelstvo města Brna schválilo zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou na základě ocenění ve výši 15.300.000 Kč, vč. DPH (tj. cca 21.221 Kč/m<sup>2</sup>).

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

- vyvolávací cena bude stanovena ve výši **15.300.000 Kč (vč. DPH)**, tj. ve výši po snížení ceny v místě a čase obvyklé určené znaleckým posudkem o cca 25 %
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **45 dnů ode dne udělení příklepu**
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **1.000.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

Schválení dispozice s majetkem SMB nebrání ani povinnost vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, neboť na základě informace uvedené v období **od 13. 2. 2026 do 13. 4. 2026** v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM o chystaném záměru zcizení předmětného pozemku **neprojevily** organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. **o předmětný pozemek zájem.**

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

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

### Aktuální projednávání v orgánech města:

**KM RMB** - nebylo předloženo vzhledem k tomu, že ZMB již jednou schválilo zpeněžení pozemku formou veřejné el. dražby.

**RMB** na své R9/152. schůzi konané dne 12. 11. 2025 stáhla bod z projednávání.

**KM RMB** - nebylo předloženo vzhledem k tomu, že ZMB již jednou schválilo zpeněžení pozemku formou veřejné el. dražby.

### **RMB na své R9/164. schůzi konané dne 11. 2. 2026**

1. vzala na vědomí skutečnost, že

- dle usnesení ze 43. zasedání Rady městské části Brno-Židenice konané dne 12. 8. 2024 (R9/43/2024.09):

1. Rada městské části Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup>, formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli
2. Rada městské části Brno-Židenice trvá na svěření pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup>, do hospodaření městské části Brno-Židenice

- dne 18. 6. 2025 proběhla veřejná elektronická dražba předmětného pozemku za vyvolávací cenu 20.376.400 Kč, přičemž nebyl učiněn žádný příhoz a pozemek tak zůstal nevydražen

## 2. souhlasila

se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a. s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 15.300.000 Kč (vč. DPH), a s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení §39a, §39b a §39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Schváleno jednomyslně 6 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	---	nepřít.	pro	pro	pro	pro	---	---	pro

Záměr zpeněžení (prodeje) pozemku formou dražby byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od **12. 2. 2026 do 2. 3. 2026.**

V aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM je **od 13. 2. 2026 do 13. 4. 2026** uvedena informace o chystaném záměru SMB.

KM RMB - návrh zpeněžení (prodeje) pozemku formou veřejné elektronické dražby nebyl předložen KM RMB z důvodu, že ZMB již jednou schválilo zpeněžení pozemku formou veřejné el. dražby.

**RMB na své R9/174. schůzi konané dne 29. 4. 2026 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit**

zpeněžení (prodej) pozemku

p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

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

- vyvolávací cena bude stanovena ve výši 15.300.000 Kč (vč. DPH), tj. ve výši po snížení ceny v místě a čase obvyklé určené znaleckým posudkem o 25 %
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 1.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 10 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	pro

### **Předchozí projednávání v orgánech města – neúspěšná dražba:**

**KM RMB** byl ve věci předchozí dispozice s majetkem města předložen variantní materiál (var. A navrhována dražba pozemku, var. B navrhován prodej pozemku žadateli, var. C navrhován pronájem pozemku žadateli).

KM RMB na svém R9/KM/35. zasedání konaném dne 26. 9. 2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A, které znělo:

Rada města Brna

1. **bere na vědomí** - usnesení ze 43. zasedání Rady městské části Brno-Židenice konané dne 12. 8. 2024

(R9/43/2024.09), dle kterého

1. Rada městské části Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli

2. Rada městské části Brno-Židenice trvá na svěřeni pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, do hospodaření městské části Brno Židenice - Znalecký posudek č. 026441/2024 ze dne 15. 4. 2024, dle kterého byla stanovena cena obvyklá ve výši 16.840.000 Kč bez DPH (tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>) a skutečnost, že dle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude cena obvyklá navýšena o DPH 21 % - nejnižší podání, nebo kupní cena, pak budou stanoveny včetně DPH

### **Varianta A**

2. **souhlasí** se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zákona č. 250/2023 Sb. účinného od 1. 1. 2025) zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude stanoveno na základě ocenění pozemku

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

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

**RMB** byl ve věci předchozí dispozice s majetkem města předložen **variantní materiál v režimu dohodovacího řízení** (var. A navrhována dražba pozemku, var. B navrhován prodej pozemku žadateli, var. C navrhován pronájem pozemku žadateli).

RMB na své R9/101. schůzi konané dne 9. 10. 2024 hlasovala o variantě A

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- usnesení ze 43. zasedání Rady městské části Brno-Židenice konané dne 12. 8. 2024 (R9/43/2024.09), dle kterého

1. Rada městské části Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli

2. Rada městské části Brno-Židenice trvá na svěřeni pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice, ostatní plocha o výměře 721 m<sup>2</sup>, do hospodaření městské části Brno-Židenice

- Znalecký posudek č. 026441/2024 ze dne 15. 4. 2024, dle kterého byla stanovena cena obvyklá ve výši 16.840.000 Kč bez DPH (tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>) a skutečnost, že dle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude cena obvyklá navýšena o DPH 21 % - nejnižší podání, nebo kupní cena, pak budou stanoveny včetně DPH

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku

p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zákona č. 250/2023 Sb. účinného od 1. 1. 2025) zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude stanoveno na základě ocenění pozemku

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 16. 10. 2024 do 31. 10. 2024.

KM RMB - z časového důvodu nebyl návrh zpeněžení (prodeje) předložen KM RMB.

RMB na své R9/111. schůzi konané dne 11. 12. 2024

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

byl dne 15. 4. 2024 vypracován Znalecký posudek č. 026441/2024, dle kterého byla stanovena cena obvyklá ve výši 16.840.000 Kč bez DPH (tj. 23.356,45 Kč/m<sup>2</sup>) a že dle aktualizace výše ceny obvyklé ze dne 28. 11. 2024 s ohledem na krátký časový úsek se cena obvyklá nezměnila a že v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude připočteno 21 % DPH, které činí 3.536.400 Kč

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení (prodej) pozemku

p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH)

(tj. 16.840.000 Kč + 21 % DPH ve výši 3.536.400 Kč)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 2.037.640 Kč

- minimální příhoz 50.000 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. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro

ZMB na svém Z9/23. zasedání konaném dne 28. 1. 2025 schválilo zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 4701/4 orná půda o výměře 721 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši **20.376.400 Kč (vč. 21 % DPH)** (tj. 16.840.000 Kč + 21 % DPH ve výši 3.536.400 Kč)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.037.640 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

#### **Vyjádření dotčených orgánů:**

*Stanoviska k předchozí dispozici s majetkem města (navrhována dražba / prodej / pronájem pozemku).*

**MČ Brno-Židenice** - sdělila dne 28. 8. 2024,

že dle usnesení ze **43. zasedání RMČ** konaného dne 12. 8. 2024

1. RMČ Brno-Židenice nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice formou veřejné elektronické dražby nebo s přímým prodejem žadateli,

2. RMČ Brno-Židenice trvá na svěření pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice do hospodaření MČ Brno-Židenice (R9/43/2024.09).

**MČ Brno-Židenice** - sdělila dne 16. 1. 2024,

že RMČ Brno-Židenice souhlasí s pronájmem pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice při ul. Slatinská a požaduje svěřeni předmětného pozemku do hospodaření MČ Brno-Židenice (R9/29/2023.15).

**OSM MMB** - sdělila dne 16. 2. 2024, MMB/0083943/2024:

Na předmětný pozemek není evidován nájemní vztah. K záměru pronájmu nemají výhrady.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** - sdělily dne 12. 2. 2024, zn. TSB/01784/2024:

S majetkovou dispozicí pronájmu pozemku p. č. 4701/4 v k. ú. Židenice souhlasí, neboť pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** - sdělily dne 27. 2. 2024, zn. BVK/04450/2024:

S pronájmem pozemku p. č. 4701/4 k. ú. Židenice za účelem využití jako zahrady souhlasí, bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti BVK.

**EG.D, s.r.o.** - sdělil dne 29. 1. 2024, zn. B6941-26290159:

V zájmovém území pozemku p. č. 4701/4 k. ú. Židenice se nenachází zařízení ve vlastnictví společnosti.

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

**Návrh kupní ceny pozemku p.č. 4701/4 v k.ú. Židenice, pro veřejnou dražbu**

*(zpracováno na žádost – Mgr. Frimmelová)*

Ocenění ke dni: 14.1.2026  
Umístění: Slatinská  
Dispozice: prodej formou veřejné dražby  
Dle KN: pozemek p.č. 4701/4 orná půda, 721 m<sup>2</sup>  
Dle ÚP: plocha čistého bydlení  
Dle skutečnosti: volný pozemek k zastavění

**Ocenění:**

Předmětný pozemek byl oceněn znaleckým posudkem č. 0264441/2024 ze dne 15. 4. 2024, ve kterém byla stanovena obvyklá cena ve výši 16 840 000 Kč (bez DPH), tj. 23 357 Kč/m<sup>2</sup>. Za tuto cenu navýšenou o 21 % DPH (tj. 20 376 400 Kč a 28 261 Kč/m<sup>2</sup>) byla nemovitost nabízena k prodeji formou veřejné dražby dne 18.6.2025, a to s neúspěšným prodejem.

S ohledem na neúspěšně proběhlou dražbu navrhujeme pro nadcházející dražbu obvyklou cenu vč. DPH ze znaleckého posudku č. 0264441/2024 snížit o cca 25 %. Navrhovaná kupní cena pozemku tak bude ležet v polovině intervalu použitých koeficientů neupravených vzorků k porovnání ve znaleckém posudku. Kupní cenu pro dražbu navrhujeme ve výši 15 300 000 Kč včetně DPH, tj. 21 221 Kč/m<sup>2</sup>.

V případě varianty přímého prodeje pozemku navrhujeme objednat znalecký posudek.

Zpracováno ORE

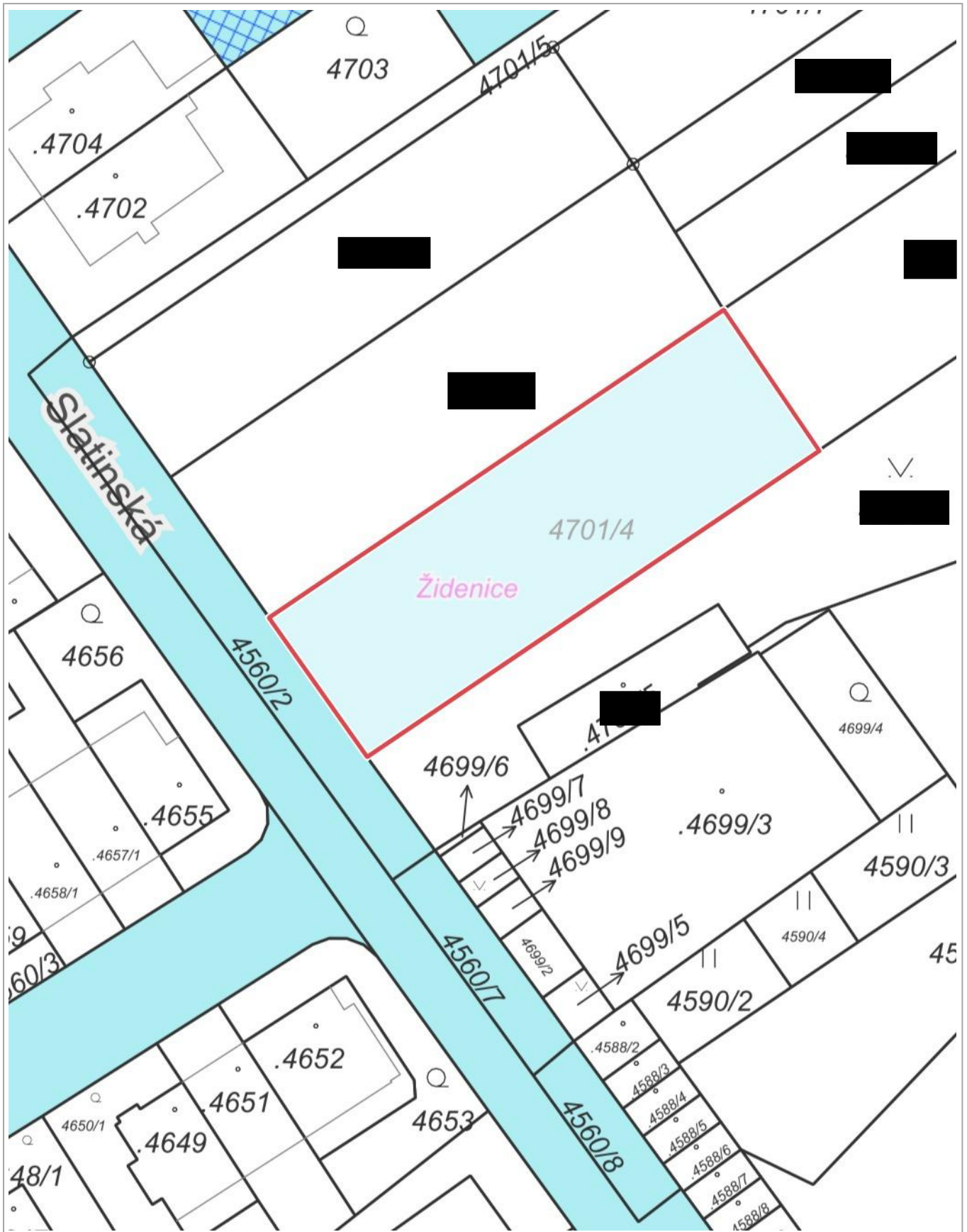


Ing. Petra Křečková



Ing. Ivana Vidovičová  
vedoucí oddělení

# Pozemek p.č. 4701/4 k.ú. Židenice



0 10 m 20 m

1 : 471

**ORTO - stav pozemku 4701/4**

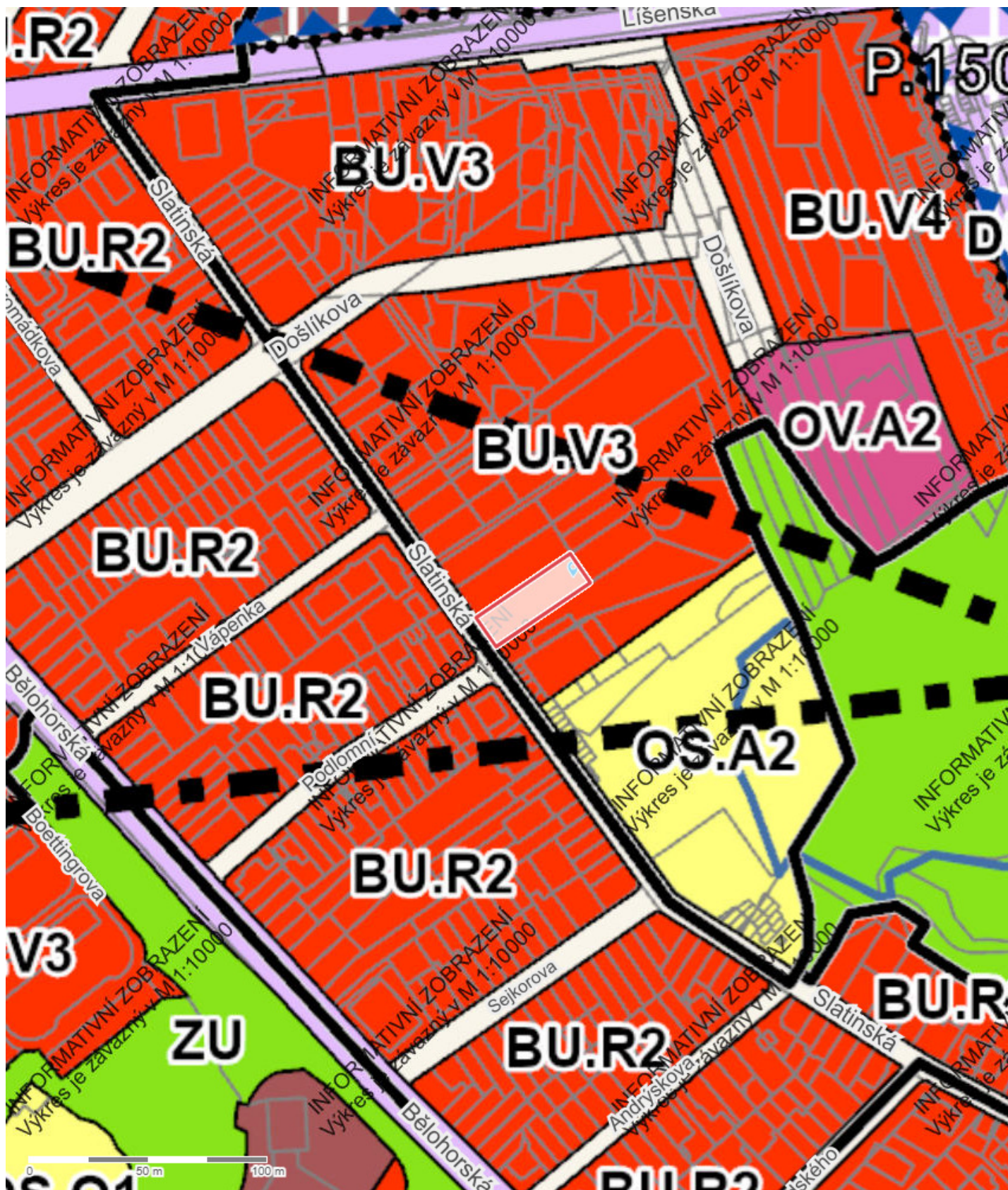
0 5 m 10 m

1 : 298

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



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4701/4, k.ú. Židenice



## Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	4701/4
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	721 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	720 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.10.2025

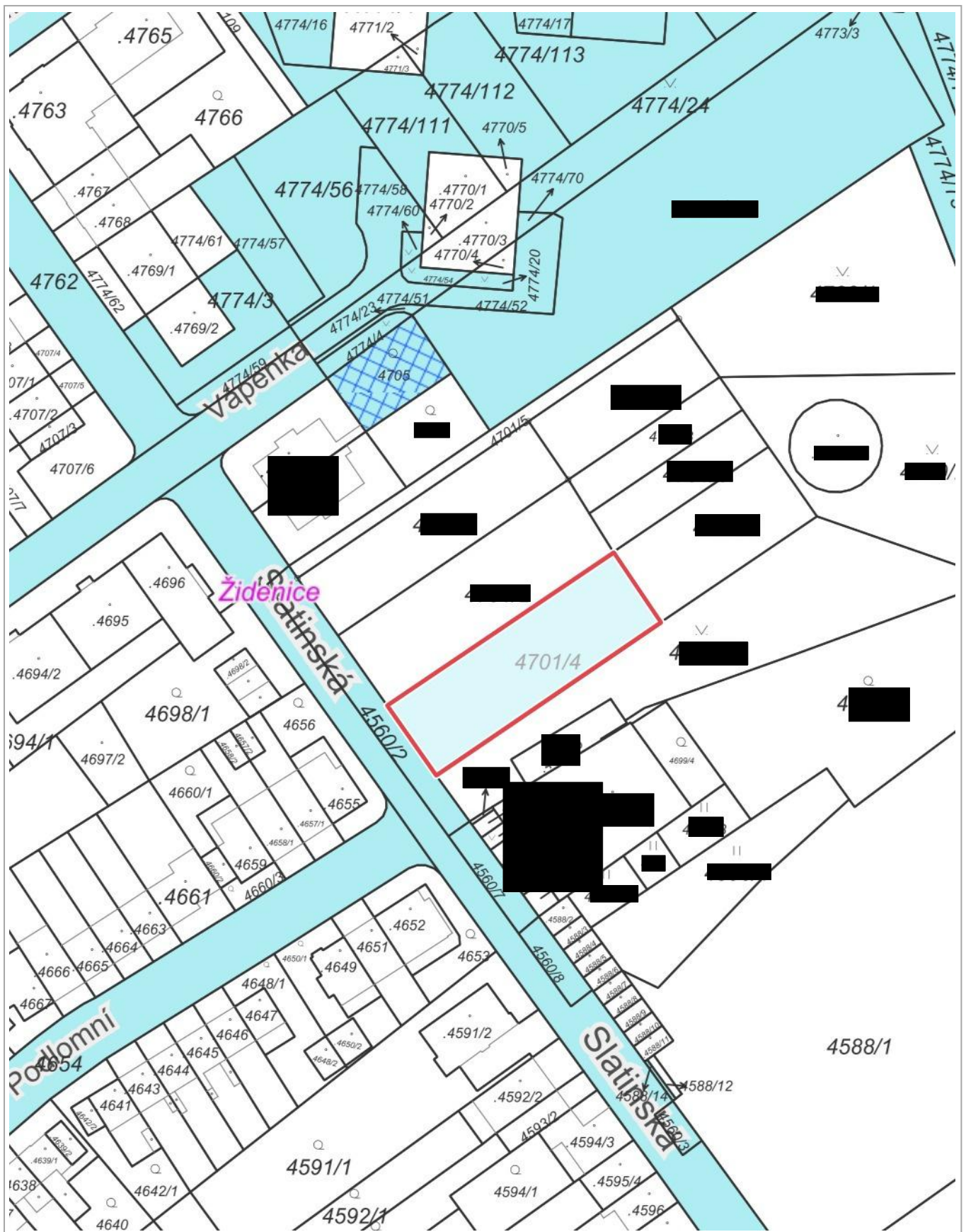
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	720 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.28 Vinohrady
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	–

# Svěřené pozemky MČ - kategorie 3. (ostatní nemovitý majetek)



0 25 m 50 m

1 : 944

## Fotodokumentace

1



2



3



4

