

Z9/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 19.5.2026

## 74. Návrh prodeje pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec

### Anotace

Návrh prodeje pozemku p.č. 2159/22 pod dočasnou stavbou vlastníku této stavby, návrh prodeje pozemku p.č. 2159/18, užívaného jako příjezdová komunikace a parkoviště u této stavby.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - upravenou žádost společnosti Interior Fitout s.r.o., IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno, o prodej pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec
  - skutečnost, že pozemky p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec, jsou svěřeny na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, městské části Brno-Nový Lískovec v kategorii č. 3 - Ostatní nemovitý majetek
  - Zastupitelstvo městské části Brno-Nový Lískovec na svém zasedání č. 1/2026 konaném dne 11.2.2026 souhlasilo s odnětím svěřeného majetku - pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec
  - skutečnost, že navrhovaný prodej pozemku p.č. 2159/18 je v rozporu s přijatou "Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku", neboť předmětem prodeje by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně
  - skutečnost, že stavba bez čp/če, nacházející se na pozemku p.č. 2159/22, je stavbou dočasnou: dle vydaného kolaudačního rozhodnutí bylo povoleno její užívání do 31.12.2001, listiny ohledně prodloužení doby užívání stavby nebyly dohledány
  - skutečnost, že žadatel dle svého prohlášení podal žádost na Odbor stavebního řádu o změnu užívání stavby na trvalou, řízení nebylo dosud ukončeno
  - skutečnost, že dotčené pozemky jsou t.č. pronajaty z úrovně městské části, a to jednak žadateli, jednak právnické osobě personálně propojené s žadatelem
- 2. schvaluje**
  - 2.1. odejmutí svěřených pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec, se souhlasem městské části Brno-Nový Lískovec z kategorie 3. - Ostatní nemovitý majetek, uvedené v příloze č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen "Statut města Brna"), ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí
  - 2.2. prodej pozemků p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, vše v k.ú. Nový Lískovec, společnosti Interior Fitout s.r.o., IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno, za dohodnutou cenu v celkové výši 25 518 513 Kč

(kupní cena 25 437 500 Kč včetně 21 % DPH + 2 000 Kč správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí + náklady prodeje ve výši 79 013 Kč) a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

## Stanoviska

Rada města Brna na R9/170. schůzi konané dne 1.4.2026 projednala a doporučila.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

12.5.2026 v 12:28

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

12.5.2026 v 12:10

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (majetková mapa - NL.pdf)	12 - 12
Příloha (letecký snímek - lokalita Bítešská.pdf)	13 - 13
Příloha (mapa svěření s legendou.pdf)	14 - 15
Příloha (reporty ÚPmB.pdf)	16 - 19
Příloha (fotodokumentace.pdf)	20 - 24
Příloha k usnesení (Kupní smouva Interior Fitout.pdf)	25 - 28
Informační dokument (znalecký posudek 2026.pdf)	29 - 53

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je řešení dispozice s pozemky:

- p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup>
- p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž stojí dočasná stavba bez čp/če, obchod, která je ve vlastnictví navrhovatele

vše v k.ú. Nový Lískovec při ul. Bítešská,

a to vzhledem k evidované upravené žádosti společnosti Interior Fitout s.r.o., IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „navrhovatel“) o prodej těchto pozemků. Tento původně žádal i o prodej části pozemku p.č. 2159/1 o výměře cca 1605 m<sup>2</sup>, resp. o výměře cca 1580 m<sup>2</sup>.

*Pozn. MO MMB: po podání žádosti došlo ke sloučení pozemků p.č. 2159/22 a p.č. 2159/23, v materiálu nadále uváděn pouze nynější pozemek p.č. 2159/22 o nové výměře 947 m<sup>2</sup>. Pozemky p.č. 2159/18, p.č. 2159/22 dále uváděny jako „pozemky“.*

### **Vlastnictví:**

Předmětné pozemky nabylo statutární město Brno na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 ČNR o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

### **Správa:**

Pozemky jsou svěřeny městské části Brno-Nový Lískovec v kategorii 3 – ostatní nemovitý majetek.

MČ pozemky pronajímá:

nájemcem pozemku p.č. 2159/22 je navrhovatel, nájemcem pozemku p.č. 2159/18 je společnost TOKA s.r.o. (která je personálně propojena s navrhovatelem), tato společnost má též pronajatou malou část pozemku p.č. 2159/1 o výměře 0,5 m<sup>2</sup>, na níž je umístěn stožár s reklamním zařízením.

### **Popis pozemků:**

#### **Pozemek p.č. 2159/18 v k.ú. Nový Lískovec**

Pozemek tvoří zpevněné (převážně asfaltové) komunikační plochy ke stávající stavbě a parkovací plochy před vstupem do objektu a při zadní části stavby. Na pozemku se nachází účelová komunikace.

#### **Pozemek p.č. 2159/22 (dříve p.č. 2159/22 a 2159/23) v k.ú. Nový Lískovec**

Pozemek je zastavěn stavbou pro obchod bez čp/če, která je ve vlastnictví navrhovatele. Dle dostupného kolaudačního rozhodnutí se jedná o stavbu dočasnou s omezenou dobou trvání do 31.12.2001. Dle sdělení (tehdejšího) stavebního úřadu nebylo dohledáno žádné opatření týkající se prodloužení doby trvání dočasné stavby.

Pozn. MO MMB: v nabývacích listinách předchozího majitele této stavby, vydaných v letech 2019-2022, je stavba označena jako dočasná, stejně tak ve smlouvě o nájmu nemovité věci, uzavřené mezi MČ Brno-Nový Lískovec a navrhovatelem. RMČ Brno-Nový Lískovec přijala dne 3.4.2025 usnesení, kterým souhlasí se změnou stavby prodejny nábytku na pozemku p.č. 2159/22 v k.ú. Nový Lískovec z dočasné stavby na stavbu trvalou. Dle sdělení žadatele tento podal na Odboru stavebního řádu žádost o změnu užívání stavby z dočasné na trvalou, řízení není dosud ukončeno.

*Pozn. MO MMB: dle platné právní úpravy a dle judikatury za dočasnou stavbu je považována každá stavba, postavená na pozemku cizího vlastníka, vlastník takové stavby může být vyzván k odstranění*

této stavby z pozemku (analogicky dle strategie odstraňování staveb garáží při ul. Rybkova a ul. Trýbova).

Dle Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky součástí **stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecné**, se strukturou zástavby volnou a výškovou úrovní zástavby 9 - 22 m – **BU.V4**.

#### Ocenění:

Pozemky byly oceněny na základě znaleckých posudků. První z nich vyhotovil znalec [REDAKCE] v dubnu 2024, kupní cena byla stanovena ve výši 21 571 000 Kč. S touto kupní cenou navrhovatel nesouhlasil.

Bylo zadáno vyhotovení nového znaleckého posudku, tento vyhotovil znalec [REDAKCE] v březnu 2025, kupní cena byla stanovena ve výši 24 420 000 Kč. S touto cenou navrhovatel nejprve nesouhlasil, později na ni přistoupil.

Následně byla v únoru 2026 vypracována aktualizace posledně jmenovaného znaleckého posudku znalcem [REDAKCE]:

p.č. 2159/22	jednotková cena 12 500 Kč/m <sup>2</sup>	celková cena	11 837 500 Kč
p.č. 2159/18	jednotková cena 12 500 Kč/m <sup>2</sup>	celková cena	13 600 000 Kč
<b>Kupní cena</b>			<b>25 437 500 Kč</b>

Cena je stanovena jako cena konečná, tedy včetně 21% DPH.

V případě souhlasu s prodejem pozemků budou ke kupní ceně připočítány náklady na vyhotovení znaleckých posudků ve výši 79 013 Kč a správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč.

#### Zájemce:

O prodej pozemků projevil zájem navrhovatel, který je vlastníkem dočasné stavby postavené na pozemku p.č. 2159/22 a současně je nájemcem tohoto pozemku. Účelem dispozice je sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené a nabytí okolního pozemku za účelem přestavby objektu pro komerci, vybudování parkoviště a relaxačních prostor.

#### **Záměr prodeje byl předložen k projednání 59. Komisi majetkové dne 16.10.2025:**

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

#### **1. bere na vědomí**

- skutečnost, že pozemky jsou svěřeny městské části Brno-Nový Lískovec v kategorii III.
- ostatní nemovitý majetek, městská část nesouhlasí s prodejem části pozemku p.č. 2159/1 v k.ú. Nový Lískovec
- skutečnost, že pozemek p.č. 2159/1 je součástí veřejné zeleně (významný segment sídelní zeleně); Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna nesouhlasí s prodejem části tohoto pozemku
- skutečnost, že navrhovaná dispozice ohledně pozemku p.č. 2159/18 a části pozemku p.č. 2159/1 je v rozporu s přijatou "Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku", neboť předmětem prodeje by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně
- skutečnost, že pozemky p.č. 2159/1 a p.č. 2159/18 jsou občany užívány jako veřejný statek

- skutečnost, že stavba bez čp/če, nacházející se na pozemku p.č. 2159/22, je stavbou dočasnou: dle vydaného kolaudačního rozhodnutí bylo povoleno její užívání do 31.12.2001, listiny ohledně prodloužení doby užívání stavby nebyly dohledány; současně dle platné právní úpravy a dle judikatury za dočasnou stavbu je považována každá stavba, postavená na pozemku cizího vlastníka, vlastník takové stavby může být vyzván k odstranění této stavby z pozemku (analogicky dle strategie odstraňování staveb garáží při ul. Rybkova a ul. Trýbova)

### Varianta C

**2. souhlasí** se záměrem prodeje pozemku p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup>, pozemku p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, a části pozemku p.č. 2159/1 ostatní plocha, zeřeň o výměře cca 1 580 m<sup>2</sup> (celková výměra 5 794 m<sup>2</sup>), vše v k.ú. Nový Lískovec, s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 3 - 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 Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	omluven	zdržel se	zdržela se	zdržel se	pro	pro	pro	pro

### **Záměr prodeje byl předložen k projednání na R9/149. schůzi Rady města Brna konané dne 22.10.2025:**

*Projednávání bodu se zúčastnili Ing. Jana Drápalová, starostka městské části Brno-Nový Lískovec, Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB a Mgr. Pavel Blažík, vedoucí 3. úseku MMB. Bylo hlasováno po delší rozpravě o stažení materiálu – pro stažení hlasovalo jednomyslně 10 členů.*

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

### **Následně byla dispozice s pozemky projednána na R9/153. schůzi Rady města Brna dne 24.11.2025:**

*V průběhu projednávání tohoto bodu nahlásil člen RMB Ing. Petr Kratochvíl střet zájmů (podjatost). Bylo hlasováno po kratší rozpravě o variantě A.*

Rada města Brna

### **1. vzala na vědomí**

- skutečnost, že pozemky jsou svěřeny městské části Brno-Nový Lískovec v kategorii III. - ostatní nemovitý majetek, městská část nesouhlasí s prodejem části pozemku p.č. 2159/1 v k. ú. Nový Lískovec - skutečnost, že pozemek p.č. 2159/1 je součástí veřejné zeleně (významný segment sídelní zeleně); Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna nesouhlasí s prodejem části tohoto pozemku

- skutečnost, že navrhovaná dispozice ohledně pozemku p.č. 2159/18 a části pozemku p.č. 2159/1 je v rozporu s přijatou "Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku", neboť předmětem prodeje by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně
- skutečnost, že pozemky p.č. 2159/1 a p.č. 2159/18 jsou občany užívány jako veřejný statek
- skutečnost, že stavba bez čp/če, nacházející se na pozemku p.č. 2159/22, je stavbou dočasnou: dle vydaného kolaudačního rozhodnutí bylo povoleno její užívání do 31.12.2001, listiny ohledně prodloužení doby užívání stavby nebyly dohledány; současně dle platné právní úpravy a dle judikatury za dočasnou stavbu je považována každá stavba, postavená na pozemku cizího vlastníka, vlastník takové stavby může být vyzván k odstranění této stavby z pozemku (analogicky dle strategie odstraňování staveb garáží při ul. Rybkova a ul. Trýbova)

## 2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemku p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, vše v k. ú. Nový Lískovec, s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění,

## 3. nesouhlasila

se záměrem prodeje části pozemku p.č. 2159/1 ostatní plocha, zeleň o výměře cca 1 580 m<sup>2</sup> (celková výměra 5 794 m<sup>2</sup>) v k. ú. Nový Lískovec

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

Informace o úmyslu obce prodat pozemky p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec byla zveřejněna zákonem stanoveným způsobem prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových v době od 5.12.2025 do 5.2.2026, žádný z oprávněných subjektů o pozemky neprojevil zájem.

Záměr prodeje pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Brna zákonem stanoveným způsobem v době od 28.11.2025 do 15.12.2025 a nyní je voleným orgánům města Brna předkládán návrh prodeje těchto pozemků zájemci za podmínek dle kupní smlouvy.

### Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům města Brna předkládán materiál s návrhem:

- **schválit odejmutí pozemků p.č. 2159/18** ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a **p.č. 2159/22** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, oba v **k.ú. Nový Lískovec**, se souhlasem městské části Brno-Nový

Lískovec z kategorie 3 – Ostatní nemovitý majetek ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

- **schválit prodej pozemků p.č. 2159/18** ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a **p.č. 2159/22** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, vše v **k.ú. Nový Lískovec** společnosti Interior Fitout, s.r.o., IČO: 14242486, za cenu v celkové výši 25 518 513 Kč (t.j. kupní cenu ve výši 25 437 500 Kč včetně DPH ve výši 21 %, náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků ve výši 79 013 Kč a správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy,

a to s ohledem na skutečnost, že navrhovatelí svědčí předkupní právo k pozemku p.č. 2159/22, neboť je vlastníkem dočasné stavby na tomto pozemku postavené a současně je jedním z nájemců požadovaných pozemků, dále s přihlédnutím k souhlasnému stanovisku městské části Brno-Nový Lískovec k odejmutí svěřeného majetku a k prodeji výše uvedených pozemků a s ohledem na souhlasná stanoviska dalších dotčených orgánů k prodeji.

**Komise majetková RMB na 68. zasedání dne 19.3.2026 hlasovala o předloženém návrhu**

**usnesení:**

**Rada města Brna**

**1. bere na vědomí** - upravenou žádost společnosti Interior Fitout s.r.o., IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno, o prodej pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec

- skutečnost, že pozemky p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec, jsou svěřeny na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, městské části Brno- Nový Lískovec v kategorii č. 3 - ostatní nemovitý majetek

- Zastupitelstvo městské části Brno-Nový Lískovec na svém zasedání č. 1/2026 konaném dne 11.2.2026 souhlasilo s odnětím svěřeného majetku - pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec

- skutečnost, že navrhovaný prodej pozemku p.č. 2159/18 je v rozporu s přijatou "Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku", neboť předmětem prodeje by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně

- skutečnost, že stavba bez čp/če, nacházející se na pozemku p.č. 2159/22, je stavbou dočasnou: dle vydaného kolaudačního rozhodnutí bylo povoleno její užívání do 31.12.2001, listiny ohledně prodloužení doby užívání stavby nebyly dohledány

- skutečnost, že žadatel dle svého prohlášení podal žádost na Odbor stavebního řádu o změnu užívání stavby na trvalou, řízení nebylo dosud ukončeno

- skutečnost, že dotčené pozemky jsou t.č. pronajaty z úrovně městské části, a to jednak žadateli, jednak právnické osobě personálně propojené s žadatelem

**2. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna

schválit odejmutí svěřených pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec, se souhlasem městské části Brno-Nový Lískovec z kategorie 3. – ostatní nemovitý majetek, uvedené v příloze č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen "Statut města Brna"), ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

**3. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna

schválit prodej pozemků p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, vše v k.ú. Nový Lískovec, společnosti Interior Fitout s.r.o., IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno, za dohodnutou cenu v celkové výši 25 518 513 Kč (kupní cena 25 437 500 Kč včetně 21 % DPH + 2 000 Kč správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí + náklady prodeje ve výši 79 013 Kč) a za podmínek kupní smlouvy.

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

**Usnesení bylo přijato**

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

## **Rada města Brna na R9/170. schůzi konané dne 1.4.2026 přijala následující usnesení:**

### **Rada města Brna**

#### **1. bere na vědomí**

- upravenou žádost společnosti Interior Fitout s.r.o., IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno, o prodej pozemků p. č. 2159/18 a p. č. 2159/22, oba v k. ú. Nový Lískovec
- skutečnost, že pozemky p. č. 2159/18 a p. č. 2159/22, oba v k. ú. Nový Lískovec, jsou svěřeny na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, městské části Brno-Nový Lískovec v kategorii č. 3 - Ostatní nemovitý majetek
- Zastupitelstvo městské části Brno-Nový Lískovec na svém zasedání č. 1/2026 konaném dne 11.2.2026 souhlasilo s odnětím svěřeného majetku - pozemků p. č. 2159/18 a p. č. 2159/22, oba v k. ú. Nový Lískovec
- skutečnost, že navrhovaný prodej pozemku p. č. 2159/18 je v rozporu s přijatou "Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku", neboť předmětem prodeje by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně
- skutečnost, že stavba bez čp/če, nacházející se na pozemku p. č. 2159/22, je stavbou dočasnou: dle vydaného kolaudačního rozhodnutí bylo povoleno její užívání do 31.12.2001, listiny ohledně prodloužení doby užívání stavby nebyly dohledány
- skutečnost, že žadatel dle svého prohlášení podal žádost na Odbor stavebního řádu o změnu užívání stavby na trvalou, řízení nebylo dosud ukončeno
- skutečnost, že dotčené pozemky jsou t.č. pronajaty z úrovně městské části, a to jednak žadateli, jednak právnické osobě personálně propojené s žadatelem

#### **2. doporučuje**

##### **Zastupitelstvu města Brna**

**schválit odejmutí svěřených pozemků** p. č. 2159/18 a p. č. 2159/22, oba v k. ú. Nový Lískovec, se souhlasem městské části Brno-Nový Lískovec z kategorie 3. - Ostatní nemovitý majetek, uvedené v příloze č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen "Statut města Brna"), ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

#### **3. doporučuje**

##### **Zastupitelstvu města Brna**

**schválit prodej pozemků** p. č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a pozemku p. č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž je postavena stavba pro obchod, bez čp/če, ve vlastnictví třetí osoby, vše v k. ú. Nový Lískovec, **společnosti Interior Fitout s.r.o.**, IČO: 14242486, se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno, za dohodnutou cenu v celkové výši 25 518 513 Kč (kupní cena 25 437 500 Kč včetně 21 % DPH + 2 000 Kč správní poplatky za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí + náklady prodeje ve výši 79 013 Kč) a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

### **Stanoviska dotčených orgánů**

**Odbor dopravy MMB** – vyjádření ze dne 6.11.2025:

Na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 2159/22 v k.ú. Nový Lískovec je zapsána stavba pro obchod ve vlastnictví navrhující společnosti, jejímž záměrem je rekonstrukce a dostavba stávajícího objektu včetně parkovacích a relaxačních míst na požadovaných pozemcích.

Z dopravního hlediska Odbor dopravy MMB nemá námitek k prodeji pozemků p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22 vše v k.ú. Nový Lískovec.

**Odbor životního prostředí MMB:**

- Vyjádření ze dne 8.12.2023:

Prodej pozemků p.č. 2159/18, 2159/23 a 2159/22 v k.ú. Nový Lískovec, které jsou zastavěné stavbou a komunikacemi kolem objektu lze doporučit k prodeji.

Požadovanou část pozemku p.č. 2159/1 v k.ú. Nový Lískovec (o výměře 1605 m<sup>2</sup>), která je součástí stávající plochy veřejné zeleně v lokalitě mezi bytovými domy ul. Oblá a komunikací, OŽP MMB nedoporučuje odprodat, ale zachovat pro stávající veřejnou zeleň. V místě plánovaného parkoviště a pergol i areálu jsou 3 perspektivní lípy a dále zasahují i souvislý porost vzrostlých dřevin zejména stromů javorů, tureckých lísek, lip i modřínů, které tvoří potřebnou izolační zeleň od komunikace.

- Aktualizované stanovisko z 25.9.2025:

Naše stanovisko zůstává v platnosti, nový ÚPmB na něm nemá pozměňující vliv. Nadále chráníme plochy veřejné zeleně a vzrostlé dřeviny, které jsou pro nás prioritou.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** – vyjádření ze dne 1.10.2025:

S majetkovou dispozicí prodej pozemků p.č. 2159/18, 2159/22 souhlasíme bez připomínek – pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** – vyjádření ze dne 10.10.2025:

S prodejem pozemků p.č. 2159/18, p.č. 2159/22 vše v k.ú. Nový Lískovec souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

**Brněnské komunikace a.s.** – vyjádření ze dne 24.10.2025:

Sdělujeme Vám, že na pozemcích p.č. 2159/18, p.č. 2159/22 vše v k.ú. Nový Lískovec se nenachází žádná komunikační stavba ve správě BKOM.

Na pozemcích p.č. 2159/18, p.č. 2159/22 vše v k.ú. Nový Lískovec nejsou evidovány žádné objekty odvodnění ve správě BKOM.

V ploše řešeného území v k.ú. Nový Lískovec se nenachází kabelové vedení ve správě BKOM.

Z dopravně-inženýrského hlediska k prodeji pozemků p.č. 2159/18, p.č. 2159/22 vše v k.ú. Nový Lískovec dle předložených dokladů nemáme námitek.

**Teplárny Brno, a.s.** – vyjádření ze dne 2.10.2025:

Pozemky p.č. 2159/18, p.č. 2159/22 vše v k.ú. Nový Lískovec nejsou dotčeny zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (TB) a nezasahuje do nich ani ochranné pásmo zařízení TB.

**EG.D, s.r.o.** – vyjádření ze dne 29.9.2025:

V zájmovém území se nachází: podzemní vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN, podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas (uděluje EG.D, s.r.o.).

**GasNet Služby, s.r.o.** – vyjádření ze dne 29.9.2025:

V zájmovém území nebo v jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (PZ) ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o. V zájmovém území se 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.

**CETIN a.s.** - vyjádření ze dne 29.9.2025:

V území je umístěno komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

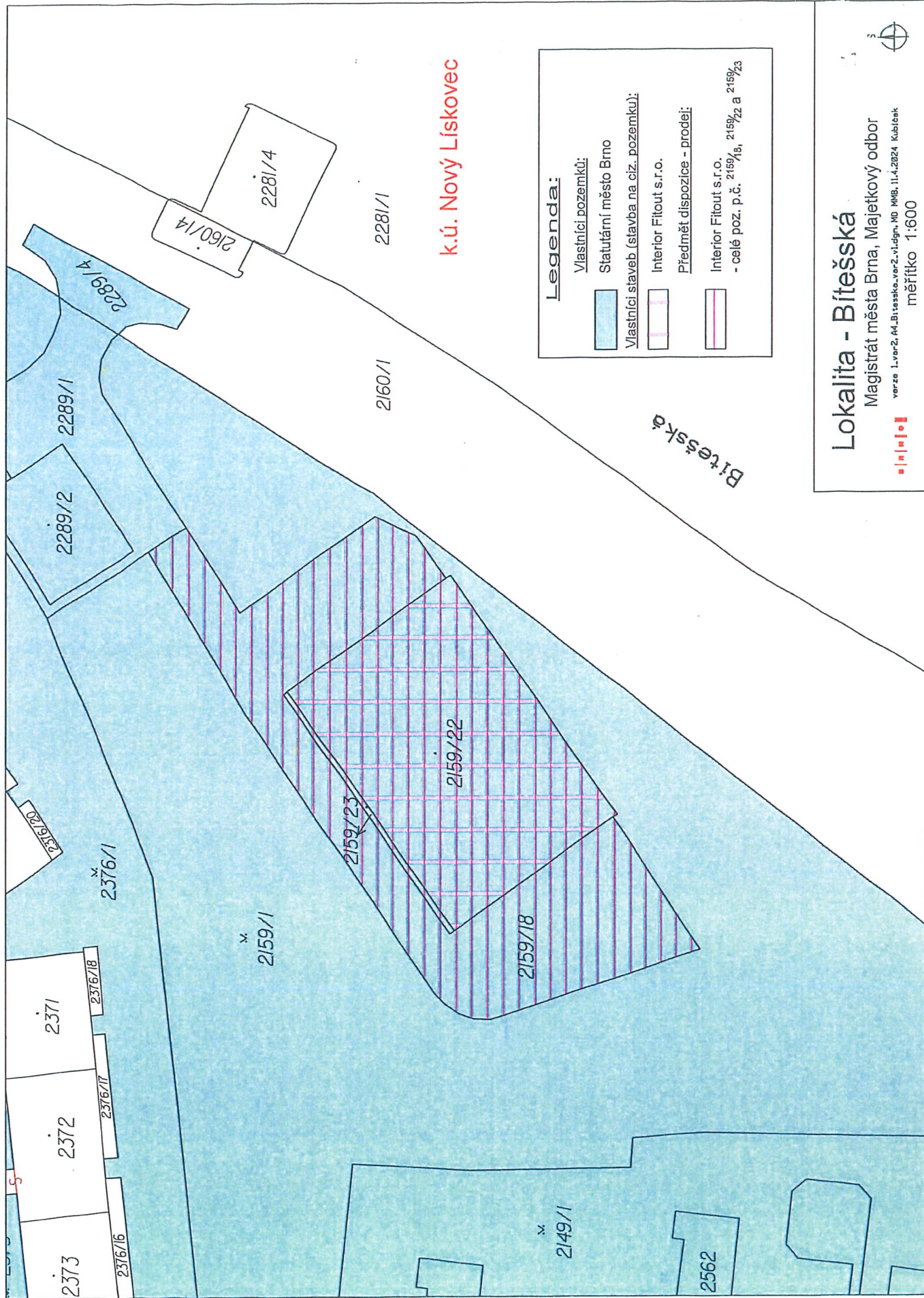
**Městská část Brno-Nový Lískovec**

Vyjádření ze dne 23.2.2026:

Dne 11.2.2026 na zasedání č. 1/2026 Zastupitelstva městské části Brno-Nový Lískovec bylo přijato usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-Nový Lískovec **souhlasí**

- s prodejem svěřených pozemků p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Nový Lískovec,
- s odejmutím svěřených pozemků p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Nový Lískovec ke dni právních účinků vkladu
- 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. 2159/18 a pozemku p.č. 2159/22 vše k.ú. Nový Lískovec.



**Lokalita - Bítešská**  
 Magistrát města Brna, Majetkový odbor  
 verze 1.ver2\_M4\_Bítešsko\_ver2\_vidgn\_MO MMB\_11.4.2024 Kubaček  
 měřítko 1:600



50 m




## KATASTRY

 Katastry

## KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

- Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

## VŠECHNY KATEGORIE

 Svěření části pozemku - kat. I.

 Svěření celého pozemku - kat. I.

 Svěření části pozemku - kat. II.

 Svěření celého pozemku - kat. II.

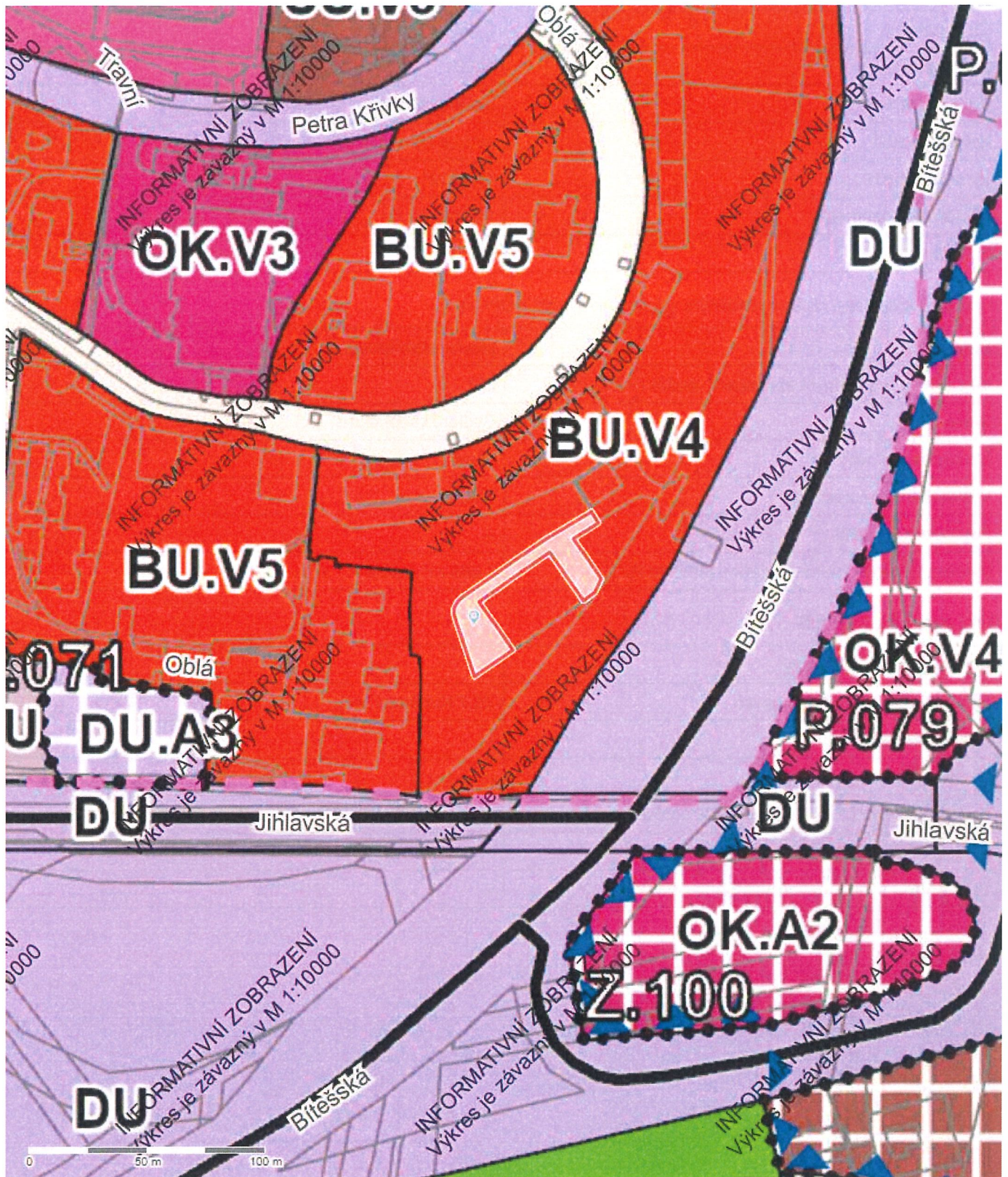
 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

## PARCELY SMB

 Parcely SMB

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2159/18, k.ú. Nový Lískovec



## Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	2159/18
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	1 088 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	1 088 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.02.2026

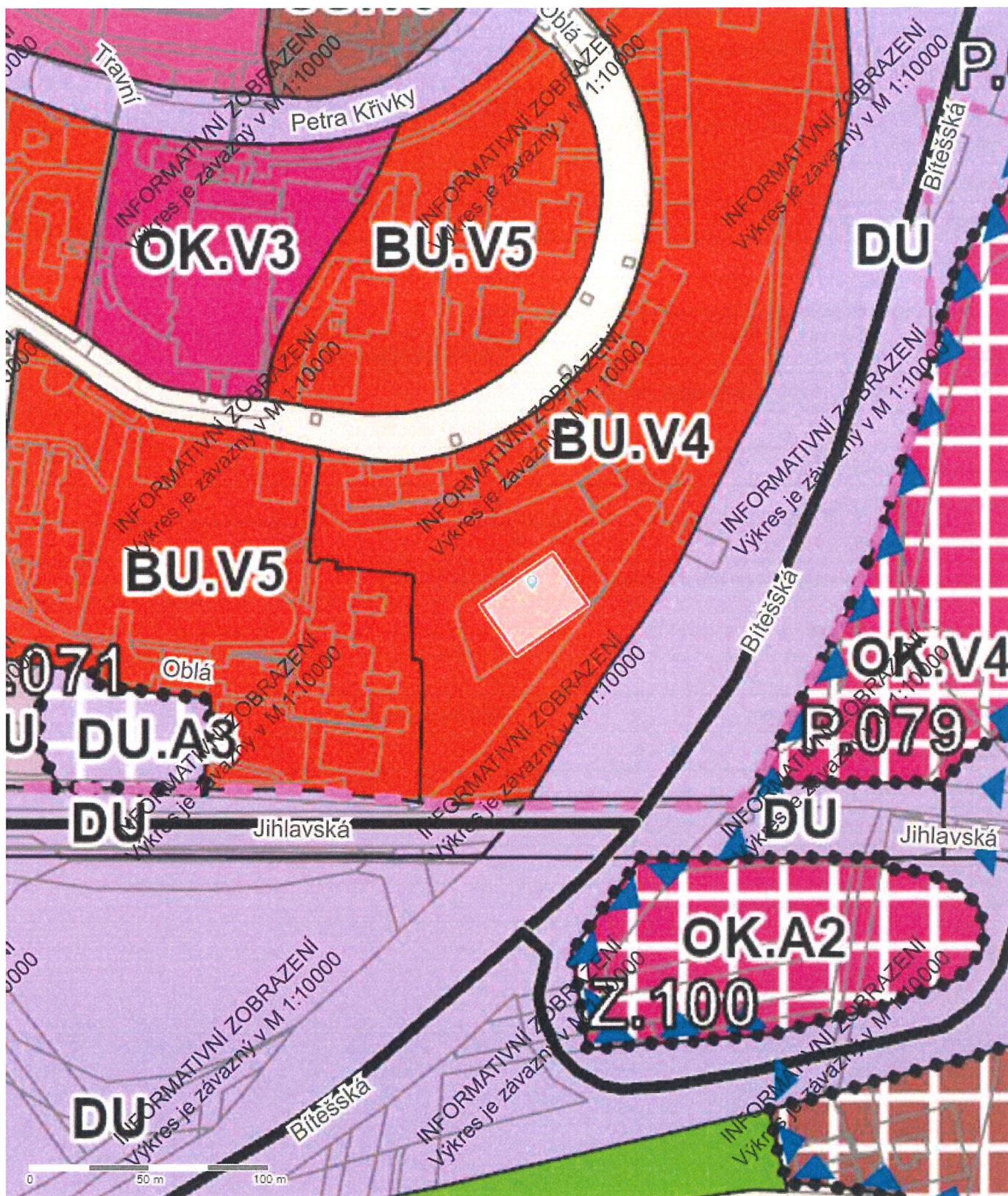
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 088 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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. .2159/22, k.ú. Nový Lískovec



## Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	.2159/22
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	947 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	947 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.02.2026

## 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	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	947 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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	–

STAVBA OBSEKŤ VE VLASTNICTVÍ SPOL. INTERIORE FITOUT S.R.O.  
DLE LV



STAVBA PRO OBCHOD UMÍSTĚNA NA

ř.č. 2739/22,  
k.ú. NOVÁ LÍSKOVEC



POKRAČOVACÍ KOMUNIKACE ÚJELOVA PODÉL OBJEKTU DO  
ZADNÍ ČÁSTI - ROVNĚŽ SOUČÁST DISPOZICE



ZELEŇ NA P.Č. 2759/1

ČÁST ZAHRNUTA DO DISPOZICE



ZELEŇ V ZADNÍ ČÁSTI

- SOUČÁST DISPOZICE



ZŘEJNÝ VÍŠKOVÝ TERÉNNÍ ZLOM  
(DLE MAPOVICHA PODEKLADŮ JE SOUČÁSTÍ DISPOZICE I ČÁST JELENĚ  
VE STODNÍ ČÁSTI)



PARKOVÁNÍ V ZADNÍ ČÁSTI

NA P.Č. 2759/18 k.ú.  
NOVÝ LÍŠKOVEC



KOMUNIKAČNÍ PLOCHA NA P.Č. 2159/18a ZELENĚ NA P.Č.  
2159/1 K.Ú. NOVÝ LISKOVEC (ZAHNUTO V RÁMCI DISPOZICE)



Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
č. účtu: 111422222/0800, VS:  
(dále také jako „prodávající“)

a

Interior Fitout s.r.o.  
se sídlem Sentická 1053/1, Žebětín, 641 00 Brno  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 127304  
IČ: 14242486  
DIČ: CZ14242486  
zastoupená jednatelem společnosti Romanem Polákem  
(dále také jako „kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## Kupní smlouvu

dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemků v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, a to p.č. 2159/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1088 m<sup>2</sup> a p.č. 2159/22 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, na němž stojí stavba bez čp/če, obchod, která je ve vlastnictví kupujícího a není předmětem prodeje. Tyto pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001 pro k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město.

1.2. Předmětem koupě (dále též „PŘEDMĚT KOUPE“) jsou pozemky p.č. 2159/18 a p.č. 2159/22, oba v k.ú. Nový Lískovec, blíže specifikované v předchozím odstavci 1.1 článku I. této smlouvy; předmětem prodeje není stavba bez čp/če, obchod, postavená na pozemku p.č. 2159/22.

### Článek II.

#### Účel smlouvy

2.1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabytí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE.

### Článek III.

#### Předmět smlouvy

3.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPE ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího, tj. prodávající touto smlouvou úplatně převádí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE, včetně součástí a příslušenství, a kupující touto smlouvou výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPE, včetně součástí a příslušenství, z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá, tj. kupující touto smlouvou přijímá vlastnické právo k výše specifikovanému PŘEDMĚTU KOUPE a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „občanský zákoník“ či „OZ“), zavazuje, že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPE a umožní mu

nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ a kupující se touto smlouvou zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3.2. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu, sjednanou v článku IV. této smlouvy. Kupující PŘEDMĚT KOUPĚ za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá.

#### Článek IV.

##### Kupní cena a způsob její úhrady

4.1. Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně ve výši 25 437 500 Kč (slovy: dvacet pět milionů čtyři sta třicet sedm tisíc pět set korun českých) včetně DPH ve výši 21 %, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 10764/2026 znalce [REDAKCE]. Prodávající a kupující se dále dohodli na tom, že náklady prodeje – správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) a odměnu znalcům [REDAKCE] za vypracování znaleckých posudků ve výši 79 013 Kč (slovy: sedmdesát devět tisíc třináct korun českých) uhradí kupující.

Celková úplata za PŘEDMĚT KOUPĚ, která je součtem kupní ceny a nákladů prodeje, činí částku ve výši 25 518 513 Kč (slovy: dvacet pět milionů pět set osmnáct tisíc pět set třináct korun českých).

4.2. Kupující zaplatil sjednanou celkovou úplatu za PŘEDMĚT KOUPĚ ve výši 25 518 513 Kč (slovy: dvacet pět milionů pět set osmnáct tisíc pět set třináct korun českých) na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této kupní smlouvy oběma stranami, nejpozději ve lhůtě do tří kalendářních měsíců ode dne doručení této smlouvy k podpisu kupujícímu.

4.3. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.

#### Článek V.

##### Prohlášení prodávajícího

5.1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ.

5.2. Prodávající upozornil kupujícího na skutečnost, že dle platného Územního plánu města Brna se PŘEDMĚT KOUPĚ nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití – bydlení všeobecné, se strukturou zástavby volnou a výškovou hladinou zástavby 9-22 m. Dále kupující bere na vědomí, že v PŘEDMĚTU KOUPĚ či v jeho blízkosti se nacházejí provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet s.r.o. a mohou se zde nacházet taková zařízení, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána této společnosti k provozování. Mohou se zde nacházet i takováto zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/ neprovozovaná zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví. Dále se v PŘEDMĚTU KOUPĚ či v jeho blízkosti nacházejí podzemní vedení VN/NN, distribuční trafostanice VN/NN, podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas společnosti EG.D, s.r.o. Kupující prohlašuje, že jsou mu tyto skutečnosti známy.

#### Článek VI.

##### Prohlášení kupujícího

6.1. Kupující prohlašuje, že byl podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do svého vlastnictví.

6.2. Kupující prohlašuje, že:

- je plně způsobilý a oprávněný uzavřít tuto smlouvou, vykonat svá práva a plnit své povinnosti podle této smlouvy,
- není stranou žádné smlouvy, s níž by plnění z této smlouvy bylo v rozporu nebo která by mohla zakázat, bránit či zpozdit včasné plnění závazků dle této smlouvy,
- není proti němu veden výkon rozhodnutí či exekuce, ani není v procesním postavení dlužníka účastníkem insolvenčního řízení.

## Článek VII.

### Převod vlastnického práva

7.1. Smluvní strany souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy zapsal katastrální úřad příslušné změny v katastru nemovitostí. Vyskytnou-li se v průběhu řízení u katastrálního úřadu jakékoliv vady či nejasnosti, které budou katastrálním úřadem vytknuty, jsou smluvní strany i nadále vázány svými projevy, přičemž se zavazují poskytnout si navzájem k odstranění těchto nejasností či procesních vad veškerou požadovanou součinnost. V případě, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přeruší řízení o zápisu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí vkladem či vklad tohoto práva zamítne, zavazují se smluvní strany k poskytnutí součinnosti příslušnému katastrálnímu úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno či mohlo být zahájeno řízení nové.

7.2. 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 vyjádřenému 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 bylo bývalo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

7.3. Prodávající podá bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy návrh na vklad práv dle této smlouvy k PŘEDMĚTU KOUPEŽ zapsanému ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město a zajistí úhradu správního poplatku s podáním návrhu spojeného. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu k tomuto jednání potřebnou součinnost.

7.4. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k PŘEDMĚTU KOUPEŽ dochází k jeho odevzdání a převzetí, jeho protokolární předání a převzetí nebude realizováno. Nebezpečí škody na PŘEDMĚTU KOUPEŽ přechází na kupujícího okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupujícího k PŘEDMĚTU KOUPEŽ. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu plody a užitek na PŘEDMĚTU KOUPEŽ.

7.5. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy jsou veškerá práva a závazky smluvních stran týkající se PŘEDMĚTU KOUPEŽ vypořádány a smluvní strany nemají vůči sobě v této věci žádné další nároky a pohledávky.

7.6. Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

7.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že na prodávajícího jako územně samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

7.8. Smluvní strany potvrzují, 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 jakýchkoli dalších podmínek.

7.9. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů prodávajícím seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje strana první na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

7.10. Na základě ustanovení § 39a a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, informoval prodávající o úmyslu zcizit PŘEDMĚT KOUPEŽ organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových od 5.12.2025 do 5.2.2026. Organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a Ředitelství





# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je vypracováno na základě objednávky č.9632600027 ze dne 3.2.2026 s požadavkem na aktualizaci znaleckého posudku č.24486/2025, vypracovaný znalcem ke dni 5.5.2025 a vystavené dle Rámcové dohody č.6323224522 ze dne 19.10.2023

V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé - ocenění pozemků v daném a upraveném rozsahu dle původního ocenění a to:

- p.č. 2159/18 - **ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup>**
- p.č. 2159/22 – **zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>**

vše v k.ú. *Nový Lískovec, obec Brno, Jihomoravský kraj.*

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 11.2.2026.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Úkolem podepsaného zpracovatele je provést dle požadavku objednatele stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 2159/18, p.č.2159/22 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Nový Lískovec zapsaných na LV č.10001 pro k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město.

Výsledkem posudku je tak stanovení „**jednotkové obvyklé ceny pozemku**“, od které lze pak odvodit obvyklou výši pozemků v požadovaném rozsahu, a to při zohlednění jejich situování a stávajícího využití, kdy je parcela p.č.2159/22 zastavěna objektem obchodu ve vlastnictví jiného subjektu.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné dopřesňující informace mimo informací zaslaných v rámci zadání konkrétního plnění v souladu s objednávkou č. 9632400055.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.2.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro vyhotovení znaleckého posudku byla data zajištěna následujícím způsobem:

- podklady zajištěné od objednatele
- podklady zajištěné zpracovatelem z veřejně dostupných zdrojů (stavební úřad, katastr nemovitostí, webové stránky obce)
- provedení místního šetření
- zajištění podkladů z periodik, které se věnují realitnímu trhu

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka 9632600027 ze dne 3.2.2026 - Vypracování ocenění o obvyklé ceně pozemků ve vlastnictví SMB – p.č. 2159/18, 2159/22, vše v k.ú. Nový Lískovec - „aktualizace ZP č.24486/2025“ z 5.5.2025.
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 10001 - částečný výpis, k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, Jihomoravský kraj a to ke dni 4.2.2026
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 5181, k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, Jihomoravský kraj a to ke dni 4.2.2026
- Katastrální mapa se zákresem objektu bez čp/če na p.č. 2159/22
- Kopie katastrální mapy se zákresem předmětu ocenění, zdroj: <https://www.czuk.cz>
- místní šetření provedené dne 11.2.2026
- Územní plán obce Brno, zdroj <https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cup18&lbo=1&lyo=>
- Situace - zákres lokality s požadovaným rozsahem ocenění - Lokalita - Bítešská - varianta 1 v M 1:600 (vyznačení pozemků a vlastnictví))
- další podklady poskytnuté objednatelem: - Stanovisko Majetkového odboru - Oddělení realitních aktivit
  - Kolaudační rozhodnutí stavby na p.č. 2159/22
  - Vyjádření SÚ ke stavbě na pozemku p.č.2159/22 a 2159/23 z 3.4.2024 (dočasná stavba)

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku jsou považovány za věrohodné, předpokládá se jednoznačně jejich pravost a úplnost. Podklady které osobně zajistil znalec při místním šetření jsou považovány za věrohodné.

Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezáujatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Jako vstupní podklad byla užitá data o předmětech ocenění, jedná se o poznatky získané při místním šetření, dále pak podklady zaslané v rámci objednávky objednatelům a další podklady zajištěné z veřejně přístupných zdrojů. Jednotlivá data zajištěná zpracovatelem pak byla členěna ve vazbě na jejich výpovědní hodnotu.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Bylo provedeno vyhodnocení podkladů a zajištěných dat k předmětu ocenění. Výpočet v jednotlivých částech znaleckého posudku je pak proveden v souladu se zvoleným postupem pro stanovení výstupu resp. závěru dle dílčích požadavků objednatelů.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Nový Lískovec  
Adresa nemovité věci: Jihlavská, Brno

### **Vlastnické a evidenční údaje**

město Brno Statutární, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001, podíl 1 / 1

## Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena dokumentace k předmětu ocenění.

Objekt bez čp/če na p.č. 2159/22 není dle požadavku objednatele v ocenění zohledněn.

Jedná se o objekt prodejny se zázemím, objekt má sedlové zastřešení, kdy vnitřní dispozice je převážně tvořena jednou prostorou užívanou k prodeji, v části je pak zázemí prodejny, jižní část slouží k zásobování prodejny ze zpevněné plochy kolem objektu.

Na předloženém výpisu z KN, LV č. 10001 je v oddíle C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů uvedeno omezení vlastnického práva.

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemní veřejné komunikační sítě v rozsahu GP 1680-1380/2023. Oprávnění pro: T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, IČO:64949681, Povinnost k: parcela 2159/1

Uvedené omezení není v ocenění zohledněno z důvodu, kdy plocha dotčená tímto omezením se nachází mimo uvažovanou část, která je součástí ocenění.

Jiná než výše uvedená omezení nejsou v ocenění a výstupech zohledněna, tzn. nejsou tak zohledněna nezapsaná omezení na předložených listech vlastnictví.

## Místopis

Město Brno se nachází v jihovýchodní části České republiky a podle počtu obyvatel je druhým největším městem v republice. Město Brno má status statutárního města a je významným kulturním, hospodářským a administrativním centrem s veškerou občanskou vybaveností a zázemím včetně mezinárodního letiště. Město je sídlem několika institucí celostátního významu. Město Brno nabízí dostatečné množství pracovních příležitostí, pro které je vyhledávaným místem. V okolí města se nachází množství rekreačních ploch. Město má dobré dopravní napojení do okolních velkých aglomerací (Praha, Vídeň).

Místní část Nový Lískovec, ve kterém se předmětné pozemky nachází, je jednou z místních částí Statutárního města Brna, situovaného v jeho jihozápadní části, kdy se jedná o okrajovou část obce. V místě je komplexní občanská vybavenost, s centrem města je zajištěno spojení pravidelnými linkami městské dopravy. V místě jsou vedeny veškeré inženýrské sítě, kdy jsou tyto zavedeny do stavby na oceňovaných pozemcích, popř. staveb na sousedních pozemcích. Pozemky se nachází v mírně svažitém terénu, a to přibližně s JV orientací.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemků p.č. 2159/18 a p.č.2159/22 zapsaných na LV č.10001 pro k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město. Pozemek p.č.2159/22 je v LV vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>, kdy je zastavěn stavbou bez čp/če (obchod) ve vlastnictví jiného subjektu (LV č.5181). *Poznámka: objednatelem byly předloženy podklady z kolaudace předmětné stavby, kdy byla tato v souvislosti s původním stavebním povolením a rovněž i následné kolaudace kolaudována jako dočasná stavba (prodejna nábytku „POHODA“) s omezenou dobou trvání do 31.12.2021. Jiné podklady o opatření stavebního úřadu týkající se prodloužení doby trvání dočasně stavby nebylo na SÚ objednatelem dohledáno nebo předloženo.* Dále je pak předmětem ocenění pozemek p.č.2159/18 vedený v LV jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup>, kdy je tento využíván jako zpevněná plocha a komunikace u stavby na p.č.2159/22. Na základě provedených místních šetření lze pak konstatovat, že oceňovaný pozemek p.č.2159/22 je v celém rozsahu zastavěn stávajícím a provozovaným objektem prodejny (galerie), na pozemku p.č.2159/18 je pak v celém rozsahu provedena zpevněná plocha využívaná jako přístupová komunikace a plocha pro parkování vozidel (plocha v povrchu zpevněná živичným krytem a ve vazbě na navazující parcelu p.č.2159/1 pak přibližně vymezena obrubníky). Stavba včetně navazující zpevněné plochy je pak situována do plochy zeleně v rámci lokality v místě sídlištní zástavby (vícepodlažní panelové bytové domy

v místě při ul. Oblá).

Předmětné pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna, stavba na nich pak ve vlastnictví jiného subjektu. Stavba na pozemku není předmětem ocenění.

Dle platného územního plánu (Územní plán města Brna) jsou pak pozemky jako celek zahrnuty do stavebních stabilizovaných ploch bydlení, vedených jako plochy všeobecného bydlení (plochy BU - Bydlení všeobecné, struktura zástavby volná, výškové hladiny zástavby 9-22 m).

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavba na pozemku p.č.2159/22 je ve vlastnictví jiného subjektu. V LV je pak zapsána jako stavba bez čp/če - obchod.

Dle doložených podkladů objednatelem byly k původnímu ocenění byly předloženy podklady z kolaudace předmětné stavby, kdy byla tato v souvislosti s původním stavebním povolením a rovněž i následné kolaudace kolaudována jako dočasná stavba (prodejna nábytku „POHODA“) s omezenou dobou trvání do 31.12.2021. Jiné podklady o opatření stavebního úřadu týkající se prodloužení doby trvání dočasné stavby nebyly na SÚ objednatelem dohledány nebo předloženy jak v rámci původního odhadu, tak i k vypracování této aktualizace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Riziko povodní

Dle zprávy o nebezpečí povodně (Intermap Technologies s.r.o.) je poloha předmětu ocenění v lokalitě označené jako zóna č. 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně/záplavy

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Zajištěná data byla kategorizována v souladu s předmětem ocenění, kdy byla posouzena jejich realita a soulad stavu evidovaného v KN se stavem zjištěným při místním šetření.

### 1. Hodnota pozemků

#### Porovnávací hodnota pozemků - dosažené prodeje

##### **Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** Převod pozemku při ul. Novolíšeňská, Brno - Líšeň

**Lokalita:** Novolíšeňská, Brno - Líšeň

**Popis:** Převod pozemku p.č.8131/1 vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy. Pozemek je zatravněn a současně užíván jako součást sídlištní zeleně. Dle platného ÚP obce platného k datu převodu byl pak situován v návrhové stavební ploše s funkcí jako smíšené plochy (smíšené plochy obchodu a služeb) Dle aktuálního ÚP obce je pak situován v ploše přestaveb jako plochy občanského komerčního vybavení (OK.V3).

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 13447/2024-702

Zápis vkladu do KN: 14.8.2024

Uvedená cena zahrnuje DPH, cena je tak uvažována jako celková a konečná

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - bez vlivu odvození průměrné JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - volný pozemek	0,95
intenzita využití poz. - zohlednění ÚP	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
12 801 800	989	12 944,19	1,10	14 238,61
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:** Prodej pozemků pro výstavbu, Jihlavská ul. Brno-Starý Lískovec, p.č.: p.č.1001/71, p.č.1001/78, p.č.1001/79, p.č.1001/80, p.č.1001/81, p.č.1001/82, p.č.1001/83, p.č.1001/87 a 1001/137

**Lokalita:** Starý Lískovec, Brno

**Popis:** Převod pozemků p.č.1001/71, p.č.1001/78, p.č.1001/79, p.č.1001/80, p.č.1001/81, p.č.1001/82, p.č.1001/83, p.č.1001/87 a 1001/137 v k.ú. Starý Lískovec při ul. Jemelkova - Jihlavská. Jedná se o nezastavěné pozemky vedené v LV jako pozemky orné půdy. Dle ÚP obce k datu převodu pozemky zasahují do návrhových ploch určených pro dopravu, dále plochy zeleně a plochy smíšené (smíšená plocha výroby a služeb - obdobný stav dle aktuálního ÚP - plochy výroby). V místě je pak realizována výstavba polyfunkčního objektu a jsou zde již provedeny skladové objekty.

Celková výměra pozemků: 8730m<sup>2</sup>

Zdroj informací: kupní smlouva zajištěná na KN - V 2656/2023-702

Zápis vkladu do KN: 7.3.2023

Uvedená cena zahrnuje DPH, cena je tak uvažována jako celková a konečná

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - bez vlivu - odvození průměrné JC pozemku	1,00
poloha pozemku - v místě	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - volné pozemky	0,95
intenzita využití poz. - zohlednění využití dle ÚP	1,07
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
100 948 364	8 730	11 563,39	1,04	12 025,93
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:** Prodej pozemku při ul. Dornych, Brno - Komárov, p.č.: 1169/2

**Lokalita:** Dornych, Brno - Komárov

**Popis:** Převod pozemku p.č.1169/2 o výměře 133 m<sup>2</sup> vedeného v LV jako ostatní plocha. Pozemek je situován při okraji komunikace na ul. Dornych a navazující proluky původní zástavby (současně vjezd na volné pozemky určené k zástavbě). Pozemek je dle ÚP zahrnut do stabilizovaných stavebních ploch určených pro bydlení (plochy smíšené obytné všeobecné).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 11476/2024-702

Zápis vkladu do KN: 16.7.2024

V KS uvedena jako konečná cena včetně DPH

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - bez vlivu - odvození průměrné JC pozemku	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - volný pozemek	0,95
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,07



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 598 420	133	12 018,20	1,02	<b>12 258,56</b>
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:** Prodej pozemku při ul. Studniční, Brno - Komárov, p.č.: p.č.660/3 a p.č.719

**Lokalita:** Studniční, Brno - Komárov

**Popis:** Převod podílu o velikosti id 3/128 na pozemcích p.č.660/3 a p.č.719 o celkové výměře 852 m<sup>2</sup> vedených v LV jako pozemek ostatní plochy. Pozemky jsou situovány v nároží ulic Studniční a Klášterského, kdy jsou na pozemcích osazeny prefabrikované garáže (nezapsané v KN). Pozemky jsou dle ÚP zahrnuty do ploch přestaveb určených pro bydlení (plochy smíšené obytné všeobecné).

Dosažený prodej

Celková výměra: 852 m<sup>2</sup>, odvozená část podílu pro výpočet JC: 20 m<sup>2</sup>

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 1121/2025-702

Zápis vkladu do KN: 12.2.2025

V KS uvedena jako cena konečná a úplná

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - bez vlivu - odvození průměrné JC pozemku	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné - zastavěný pozemek	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
200 000	20	10 000,00	1,05	<b>10 500,00</b>
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:** Prodej pozemku při ul. Komárovské nábřeží, Brno - Komárov, p.č.: p.č.987/8, p.č.997/6, p.č.997/

**Lokalita:** Komárovské nábřeží, Brno - Komárov

**Popis:** Převod pozemků p.č.987/8, p.č.997/6, p.č.997/7 o celkové výměře 1748 m<sup>2</sup> vedených v LV jako pozemky zastavěné plochy a nádvoří, kdy na pozemcích p.č.987/8 a p.č.997/6 jsou stavby – původní vícepodlažní zděné průmyslové objekty. Pozemky jsou situovány při ulici Komárovské nábřeží s volným přístupem od komunikace. Pozemky jsou dle ÚP zahrnuty do ploch přestaveb určených pro bydlení

(plochy smíšené obytné všeobecné), v části pak zasahují i do ploch veřejných prostranství všeobecných.  
*Pozn: předmětem prodeje jsou pozemky a stavba na nich, kdy je průměrná JC pro účely tohoto ocenění odvozena od ceny pozemků a ceny stavby. Pozemky jsou vykupovány realitním developerem ve vazbě na využitelnost dle ÚP.*

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 23951/2023-702

Zápis vkladu do KN: 22.1.2024

V KS uvedena jako konečná cena (osvobozena od DPH)

### Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - bez vlivu - odvození průměrné JC pozemku	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná - zastavěný pozemek	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
24 000 000	1 748	13 729,98	1,00	<b>13 729,98</b>
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	10 500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	12 550,62 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	14 238,61 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě a blízkém okolí nejsou aktuálně identické pozemky prakticky obchodovány, resp. nejsou obchodovány v takovém dostatečném počtu porovnávacích reprezentantů, ze kterého by bylo možné přímo stanovit obvyklou cenu pozemků. Z tohoto důvodu tak byly použity jako porovnávací nemovitosti srovnatelné nemovitosti v blízkém nebo srovnatelném okolí v rámci města Brna s dosaženými cenami zobchodované (resp. se zápisem vkladu práva do KN) v období 2024 – 2025. Průzkumem realitního trhu v místě a blízkém nebo srovnatelném okolí tak byly na základě zajištěných kupních smluv použity pro daný obchodní případ dosažené prodeje srovnatelných pozemků v cenovém intervalu prodejních cen ve výši 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> – 13 730,- Kč/m<sup>2</sup> (výchozí JC před korekcí). Vyhodnocením zajištěných nabídek a stanovením jejich průměrné výše bez rozlišení využití konkrétního pozemku, by pak bylo možné odvodit jako průměrnou výchozí jednotkovou cenu pozemku ve výši **12 500 Kč/m<sup>2</sup>**, kdy tato vychází ze zajištěných smluvních podkladů o převodu srovnatelných nemovitostí s jejich celkovou korekcí a to zejména ve vazbě na stávající stav nemovitosti k datu převodu a další a možné využití při zohlednění ÚP.

Odvozená hodnota nemovitosti je stanovena na základě úvahy znalce a zjištěných informací o oceňované nemovitosti, kdy se jedná o odborný odhad stanovení reálné výše současné ceny pozemků, a to ve vazbě na jeho situování v rámci města Brna, jeho stav a rozsah, charakter stavby na pozemku a zejména pak ve vazbě na situování a využití parcely dle platného ÚP .

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	2159/22	947	12 500,00	11 837 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	2159/18	1 088	12 500,00	13 600 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 035</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>25 437 500</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací hodnota pozemků - dosažené prodeje

25 437 500,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>25 437 500 Kč</b>
------------------------	----------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>25 437 500 Kč</b>
slovy: Dvacet pět milionů čtyři sta třicet sedm tisíc pět set Kč	

#### Silné stránky

- pozemky s potenciálem k využití výstavby v souladu s ÚP obce
- stabilizovaná zástavba v okolí - sídlištní zástavba
- v místě vybudovány rozvody inženýrských sítí a přístupové komunikace

#### Slabé stránky

- na pozemku stávající stavba s limitovaným využitím. Dle předložených podkladů se jedná o stavbu „dočasnou“, kdy legislativní podklady pro zápis stavby jako stavby s čp/če do KN nebo definování stavby jako stavby „trvalé“ nebylo předloženo
- v případě realizace dalšího podnikatelského záměru v souladu s novým ÚPmB nutno uvažovat s náklady na odstranění nebo revitalizaci stávajícího objektu

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla stanovena na základě zajištěných informací o předmětu ocenění získaných při místním šetření, dále pak ze zajištěných podkladů z veřejně dostupných zdrojů a z podkladů poskytnutých objednatelem v rámci zadání zakázky.

#### **Dle požadavku objednatele je dále úkolem znalce stanovit, zda jsou ceny stanovené v závěru znaleckého posudku s DPH nebo bez DPH.**

Odpověď: k uvedenému požadavku objednatele uvádím, že ceny ve znaleckém posudku jsou uvažovány jako ceny konečné. Rovněž dle ustálené praxe bývá řešeno DPH na úrovni smluvních stran, mezi kterými bývá daný obchodním případ realizován.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k stanovenému předmětu ocenění a jeho účelu dle zadání je úkolem zpracovatele posouzení a stanovení ceny dle příslušných ustanovení Vyhlášky MF 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. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a **vyhlášky č. 370/2024 Sb.** s účinností od 1.ledna 2025 nebylo nutno provádět analýzu interpretace výsledků ani vstupních dat užitých při ocenění. Výsledek znaleckého posudku přímo odpovídá výši uvedené ve výpočtové části, bez jakékoliv další korekce či doplnění.

### 5.2. Kontrola postupu

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole Podklady, kdy výpočet v posudkové části byl vyhotoven dle cenového předpisu (vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., s účinností od 1.1.2023) a výsledek byl jednoznačně popsán v závěru posudku.

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole Výčet podkladů. Výsledná interpretace výsledku předkládaného znaleckého posudku je postavena na fundované analýze poskytnutých podkladů, na znalostech a obvyklostech, pokud se týká ohodnocování nemovitých věcí.

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla použita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti. Výsledky byly jednoznačně zformulovány v příslušné kapitole posudku. Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je vypracováno na základě objednávky č.9632600027 ze dne 3.2.2026 s požadavkem na aktualizaci znaleckého posudku č.24486/2025, vypracovaný znalcem ke dni 5.5.2025 a vystavené dle Rámcové dohody č.6323224522 ze dne 19.10.2023

V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé

- ocenění pozemků v daném a upraveném rozsahu dle původního ocenění a to:
- **p.č. 2159/18 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 088 m<sup>2</sup>**
- **p.č. 2159/22 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 947 m<sup>2</sup>**

*vše v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, Jihomoravský kraj.*

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 11.2.2026.**

**Obvyklá cena**

**25 437 500 Kč**

slovy: Dvacet pět milionů čtyři sta třicet sedm tisíc pět set Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je provedeno pro právní stav bez omezení, nejsou tak zohledněna omezení zapsaná a nezapsaná na předloženém výpisu z KN. Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezaujatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné.

Zpracovatel tak nepřebírá žádnou odpovědnost za nesprávné, neúplné nebo zavádějící podklady poskytnuté objednatelem.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Ilustrativní fotodokumentace z 11.2.2026	1
Výpis z KN, LV č. 5181 pro k.ú. Nový Lískovec ze dne 4.2.2026	1
Výpis z KN, LV č. 10001 - částečný výpis pro k.ú. Nový Lískovec ze dne 4.2.2026	1
Kopie katastrální mapy, ortofotonáhled	2
Situace - zakres technických sítí vedených v místě	1
Územní plán	5
Mapa oblasti	1

## Ilustrativní fotodokumentace z 11.2.2026



## Výpis z KN, LV č. 5181 pro k.ú. Nový Lískovec ze dne 4.2.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2026 14:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

List vlastnictví: 5181

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Interior Fitout s.r.o., Sentická 1053/1, Žebětín, 64100 Brno	14242486	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obchod

2159/22, LV 10001

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 Smlouva kupní ze dne 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 11:34:16. Zápis proveden dne 24.01.2023.

V-21305/2022-702

Pro: Interior Fitout s.r.o., Sentická 1053/1, Žebětín, 64100 Brno

RČ/IČO: 14242486

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.02.2026 14:40:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

# Výpis z KN, LV č. 10001 - částečný výpis pro k.ú. Nový Lískovec ze dne 4.2.2026

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2026 14:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610283 Nový Lískovec

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[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2159/18	1088	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2159/22	947	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obchod, LV 5181

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 (VZ 179/94).

POLVZ:462/1998

Z-2200462/1998-702

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: 04.02.2026 14:39:36

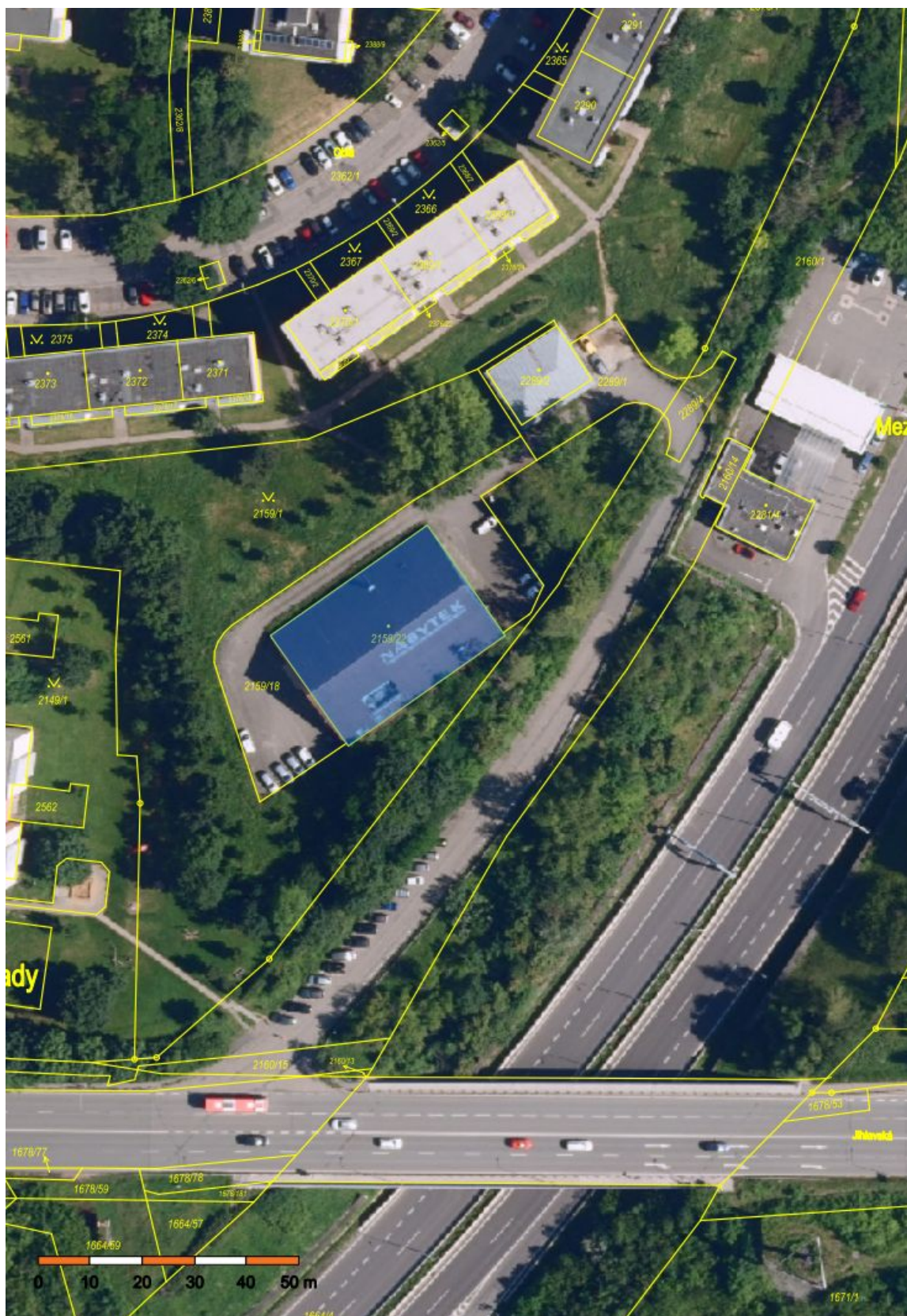
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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 1

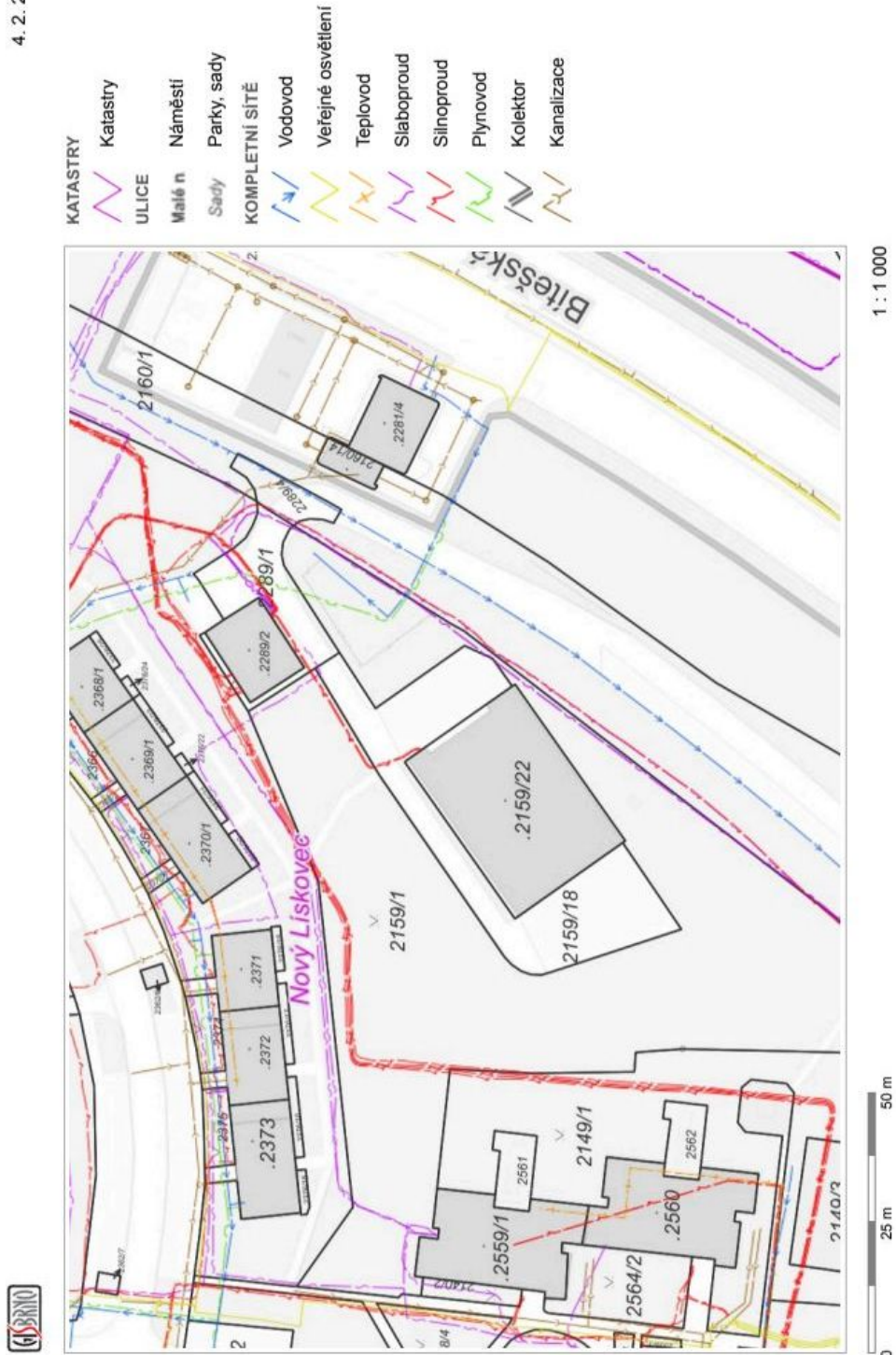
### Kopie katastrální mapy, ortofotonáhled



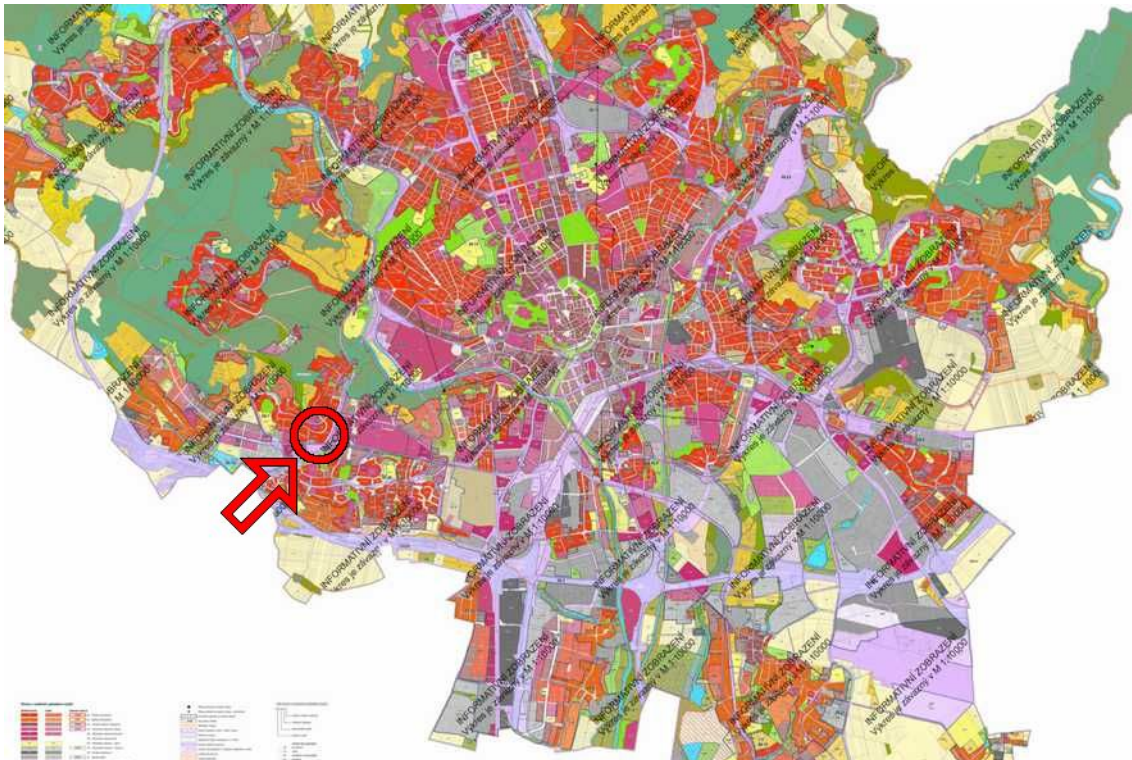


# Kopie katastrální mapy, ortofotonáhled

4. 2. 2026



# Územní plán



**Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .2159/22, k.ú. Nový Lískovec**



© Spinbox T-MAPY, ÚPmB k 31.01.2025

Stránka 1 z 2

## Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	.2159/22
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	947 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	947 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.01.2026

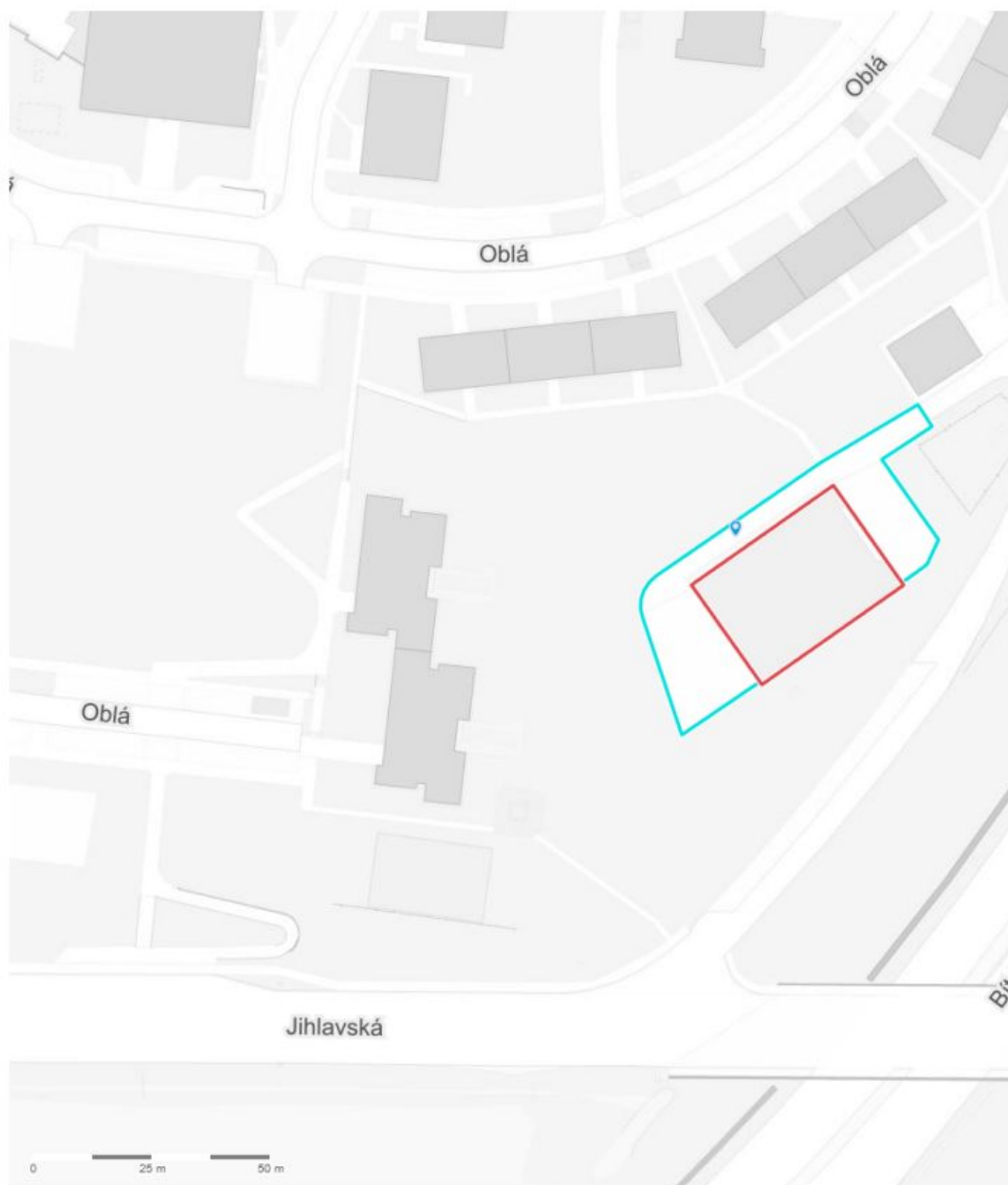
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	947 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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. 2159/18, k.ú. Nový Lískovec**



© Spinbox T-MAPY, ÚPmB k 31.01.2025

Stránka 1 z 2

## Parcela

Katastrální území	Nový Lískovec
Číslo parcely	2159/18
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	1 088 m <sup>2</sup>
Výměra dle geometrie	1 088 m <sup>2</sup>
Stav parcely k	01.01.2026

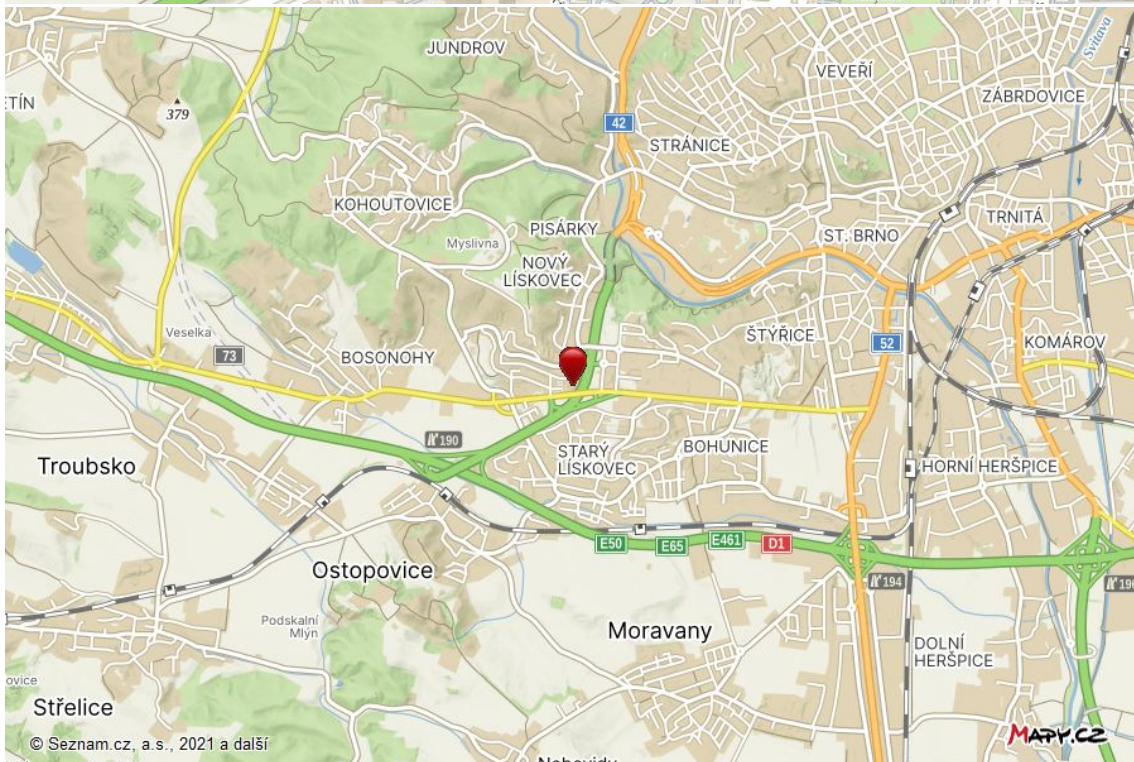
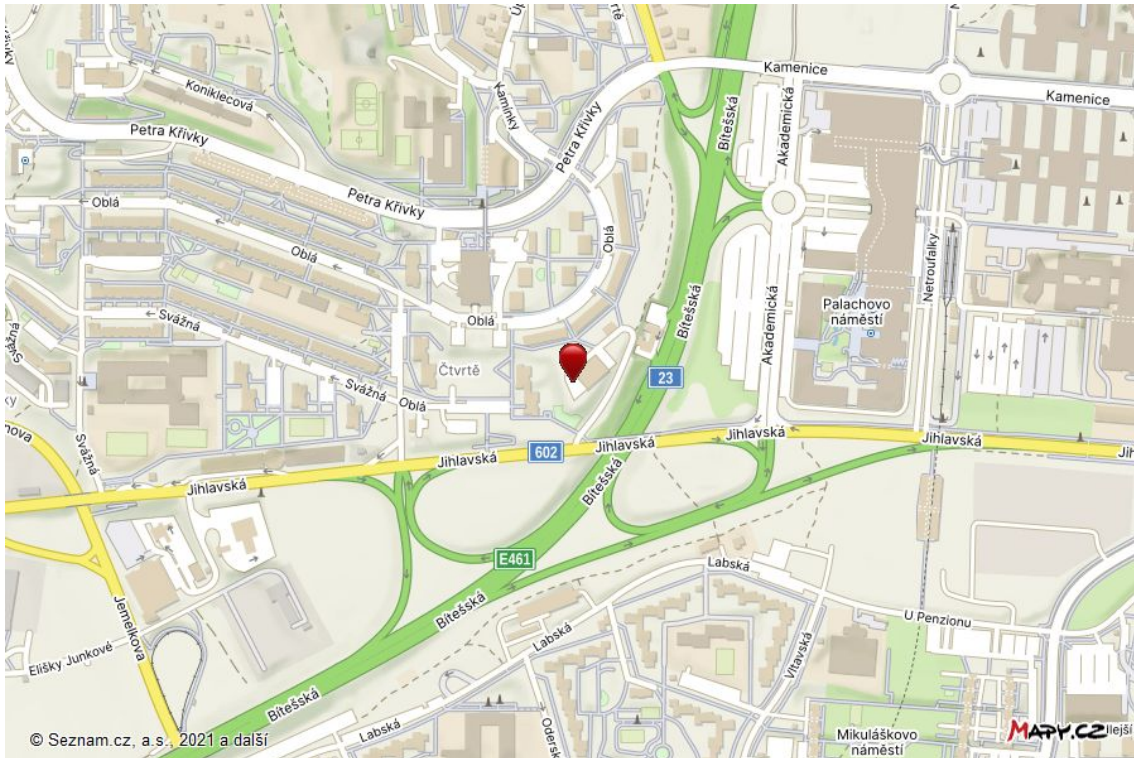
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 088 m <sup>2</sup> (100%)

## Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.7 Kamenný vrch
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	–

## Mapa oblasti



## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

**Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady nemovitostí) a obor stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové). Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem č. 10764/2026.**

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 10764/2026.

V Brně 17.2.2026

