

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

111. Návrh nabytí pozemku p.č. 791/3 a stavby garáže v k.ú. Trnitá, obec Brno pro stavbu „Přestavba železničního uzlu Brno“ - návrh smlouvy s akceptační lhůtou

Anotace

V rámci majetkoprávní přípravy veřejně prospěšné dopravní stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“ je nezbytné zajištění nabytí pozemku p.č. 791/3 vč. stavby garáže/skladu v k.ú. Trnitá, obec Brno. Z důvodu nesouhlasu vlastníka pozemku se způsobem majetkoprávního vypořádání je předkládán návrh kupní smlouvy s akceptační lhůtou, po jejímž uplynutí bude možné podat žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

nabytí pozemku

- p.č. 791/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 19 m²

v k.ú. Trnitá, obec Brno, včetně stavby garáže a včetně všech součástí a příslušenství, za dohodnutou kupní cenu ve výši 905.190,- Kč od [REDACTED]
[REDACTED] a za podmínek dle kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál bude projednán na schůzi R9/181 konané dne 17.6.2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

16.6.2026 v 11:17

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

16.6.2026 v 11:01

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (5. OrtoFoto_vyznačení pozemku.pdf)	6 - 6
Příloha (6. Výpis KN [REDACTED] [REDACTED]Cuzk_LVPresObjekty_Id(917654702)_ParId(1543701702).pdf)	7 - 8
Příloha (7. výřez situačního výkresu PD.pdf)	9 - 9
Příloha (8. ZNALECKÝ POSUDEK Č. 019490-2026.pdf)	10 - 60
Příloha (9. Výkres VPS VD 0.65.pdf)	61 - 61
Příloha (VYJÁDŘENÍ ZNALCE 2026-05-24.pdf)	62 - 63
Příloha (4. FO_zanadrazi_vlastnik2_DUR_ZUB.pdf)	64 - 64
Příloha k usnesení (3. Návrh kupní smlouvy s akceptační lhůtou fin. org. [REDACTED] upr.pdf)	65 - 73

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je spolu se Správou Železnic, státní organizací, IČO: 70994234, se sídlem Dlážďená 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1 investorem a stavebníkem veřejně prospěšné dopravní stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“, umístěné územním rozhodnutím č. 239, vydaným Úřadem městské části města Brna, Brno – střed, odborem výstavby, dne 18.09.2013, č.j. STU/01/0502840/000/045, ve znění rozhodnutí Krajského úřadu – Jihočeského kraje ze dne 10.12.2018, č.j. KUJCK 145531/2018 (dále jen „Stavba“).

Stavba zahrnuje modernizaci a optimalizaci stávajících železničních tratí I. Tranzitního koridoru na území města Brna, nové osobní nádraží a nové přestupní terminály, novou síť komunikací potřebných pro zajištění obsluhy nového nádraží a související inženýrské stavby.

Trvalým zábořem stavby bude dotčen pozemek parc. č. 791/3 o výměře 19 m², ostatní plocha, jiná plocha v k.ú. Trnitá, obec Brno, vč. stavby garáže/skladu, zapsaného na listu vlastnictví č. 314 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Pozemek je ve vlastnictví [REDAKCE]

Pozemek bude dle projektové dokumentace zpracované společností SUDOP Brno spol. s r.o., IČO: 44960417, se sídlem Kounicova 688/26, Veveří, 602 00 Brno dotčen trvalým zábořem stavby a stavebními objekty optického kabelu (PS 06-14-08), komunikací a chodníků (SO 06-18-140.1 a SO 06-18-140.2), kabelovodem (SO 06-15-57), vodovodem (SO 06-22-207) a veřejným osvětlením (SO 06-06-66).

Předmětem navrhovaného převodu je tak pozemek parc. č. 791/3, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, nacházejícího se v katastrálním území Trnitá, obci Brno, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 314, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k.ú. Trnitá, obec Brno (dále jen „Pozemek“) a dále stavba garáže/skladu, nezapsané v katastru nemovitostí, nacházející se částečně na Pozemku a částečně na pozemku parc. č. 768/3, druh pozemku ostatní plocha, nacházejícím se v katastrálním území Trnitá, obci Brno, zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 563, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Garáž“). Pozemek a garáž dále společně jen jako „předmět převodu“.

Garáž se nachází na pozemku vlastníka a dále na pozemku parc. č. 768/3 v k.ú. Trnitá, obec Brno ve vlastnictví třetího subjektu – společnosti České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1 a v rámci realizace stavby je určena k demolici.

Celková kupní cena předmětu převodu byla stanovena znaleckým posudkem č. č. 019490/2026, vyhotoveným znalcem [REDAKCE] ze dne 13.4.2026 a činí v souhrnu 905 190,- Kč (slovy: devětsetpěttisícjedenstodevadesát korun českých) a zahrnuje částku 81 966,- Kč (tj. 4 314,- Kč/1 m²) za pozemek a částku 833 225,- Kč za stavbu garáže/vč. veškerých souvisejících součástí a příslušenství.

Pozemek je zatížen věcnými právy, která zanikají vyvlastněním, a to

- věcným břemenem užívání, zřízeným ve prospěch [REDAKCE] a [REDAKCE] na základě Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene -

bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025, která byla do katastru nemovitostí vložena na základě řízení vedeného pod sp. zn. V-7753/2025-702, s právními účinky vkladu ke dni 22.5.2025 (dále jen „Věcné břemeno“), a

- zákazu zcizení a zatížení, zřízených ve prospěch [REDAKCE] a [REDAKCE] na základě Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025, která byla do katastru nemovitostí vložena na základě řízení vedeného pod sp. zn. V-7753/2025-702, s právními účinky vkladu ke dni 22.5.2025 (dále jen „Zákaz zcizení a zatížení“).

Prodávající se zavazuje do 45 dnů ode dne uzavření smlouvy vyvinout maximální úsilí pro zajištění výmazu předmětného věcného břemene a zákazu zcizení a zatížení váznoucích na pozemku. Pro případ zajištění výmazu výše uvedených zatížení na pozemku přiznává smlouva prodávajícímu částku 10.000,- Kč (slovy: desettisíckorunčeských) nad rámec výše uvedené kupní ceny. Tato částka odpovídá hodnotě věcného břemene užívání a zákazu zcizení a zatížení, která byla stanovena znaleckým posudkem.

Jednání o majetkoprávním vypořádání pozemku bylo zahájeno již s předchozími vlastníky (SJM) [REDAKCE] (dále jako „původní vlastníci“), kteří v roce 2025 pozemek a související nemovité věci převedli na nového vlastníka (vnuka) pana Václava Rajchla, a to na základě Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Při dalším jednání nového vlastníka zastupovala na základě plné moc vždy původní vlastník [REDAKCE]

Vlastník dlouhodobě odmítá prodej pozemku a žádá poskytnutí náhradní plochy či náhradního garážového prostoru, a to na preferovanou plochu pozemku p.č. 771/2 v k.ú. Trnitá obec Brno při vjezdu z ulice Plotní 10. Pozemek p.č. 771/2 v k.ú. Trnitá, obec Brno je ve vlastnictví taktéž [REDAKCE]

V souvislosti s tímto požadavkem vlastník dále žádá zajištění (i) územního rozhodnutí a stavebního povolení pro tuto stavbu a umístění na pozemku p.č. 771/2 v k.ú. Trnitá, obec Brno, (ii) zajištění změny územního plánu pro umístění garáže/parkovací plochy, (iii) zajištění a úhradu projektové dokumentace pro stavbu garáže/parkovací plochy, (iv) zajištění vybudování základové desky pro umístění montované garáže, (v) zajištění vybudování protipovodňového opatření.

Dle platného územního plánu města Brna se pozemek p. č. 771/2 v k.ú. Trnitá, obec Brno se nachází v ploše přestavby, veřejné prostranství všeobecné.

Na základě skutečnosti, že vlastník dlouhodobě odmítá přímý prodej pozemku a současně z objektivních důvodů nelze vyhovět jeho požadavkům, bude vlastníkově v souladu s ust. § 3 odst. 6 zákona č. 416/2009 Sb., zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury zaslán předkládaný návrh kupní smlouvy s akceptační lhůtou (60 dnů). Neprijme-li vlastník nemovitostí ve stanovené lhůtě návrh smlouvy, budou splněny podmínky pro vyvlastnění dle zákona o vyvlastnění a může být podán návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení. Případné zahájení vyvlastňovacího řízení nevylučuje uzavření dohody o majetkoprávním vypořádání pozemků kdykoli v průběhu tohoto řízení.

V případě vlastníka se jedná o první fázi majetkoprávní přípravy (v rámci platného a pravomocného územního rozhodnutí stavby - ŽUB), přičemž v rámci stavby a vybudování navazující infrastruktury se do budoucna počítá se souvisejícím jednáním s vlastníkem i o získání pozemků p.č. 771/2, p.č. 772/3, p.č. 789/1 vč. stavby č.p. 341 (RD), p.č. 789/2, p.č. 791/2 a p.č. 791/3, vše v k.ú. Trnitá obec Brno (list vlastnictví č. 314), a to v rámci veřejně prospěšné stavby VPS VD.065 Předprostor nového hlavního nádraží.

Po převodu nemovitostí do vlastnictví statutárního města Brna bude jejich správu vykonávat do doby zahájení stavby společnost Brněnské komunikace a.s. na základě Příkazní smlouvy.

Výkup bude hrazen ze schváleného rozpočtu statutárního města Brna na rok 2026, oddíl § 2212 – silnice, ORG 3348, stavba „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v komisích RMB, materiál bude projednán na schůzi R9/181 konané dne 17.6.2026.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Statutární město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

791/3

19 ostatní plocha

jiná plocha

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 791/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 10:59:27. Zápis proveden dne 22.05.2025.

V-7753/2025-702

Pořadí k 17.04.2025 10:59

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu oprávněných, po dobu jejich života

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 791/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 10:59:27. Zápis proveden dne 22.05.2025.

V-7753/2025-702

Pořadí k 17.04.2025 10:59

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2026 08:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 10:59:27. Zápis proveden dne 22.05.2025.

V-7753/2025-702

Pro:

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: 02.06.2026 08:50:36

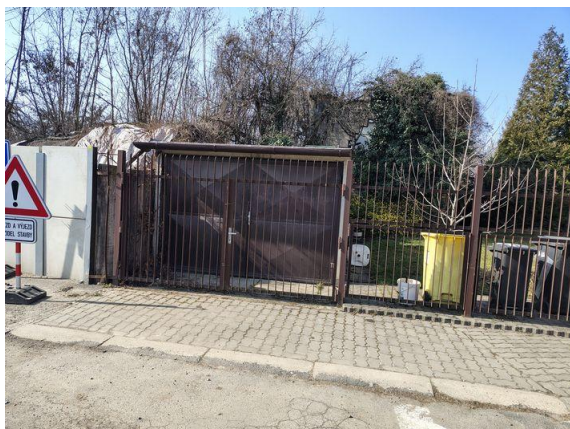
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019490/2026

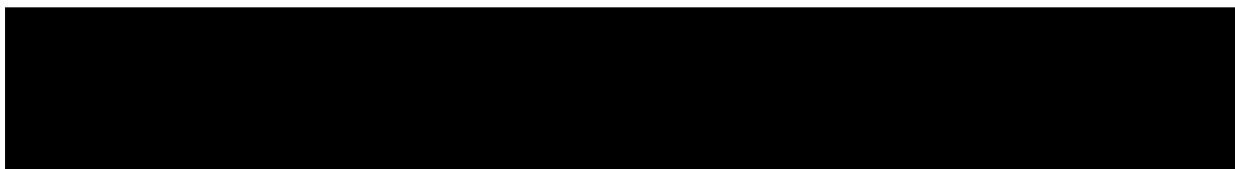
Základní obor ekonomika a stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

znalecký posudek o ceně pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá ve vlastnictví Václava Rajchla a dále na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s.

Znalec:



Číslo posudku v evidenci znalce: 763-12/2026

Zadavatel: Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno

Číslo jednací: 9632600043

Počet stran: 51

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: PDF/A

Podle stavu ke dni: 11.3.2026

Vyhotoveno: V Brně 13.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá ve vlastnictví Václava Rajchla a dále na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s..

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okres Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se na p.č. 791/3 a na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá, okres Brno-město.

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

Zadavatel předal znalci potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku, jedná se o výpis z katastru nemovitostí, územní rozhodnutí vydané veřejnou vyhláškou a zadání znaleckého posudku. Vlastník garáže, v zast. [REDACTED] při prohlídce nemovité věci dodal znalci smlouvu o nájmu nemovitosti. Na pozemku se nachází venkovní úpravy a rostlinstvo.

Zjištěné skutečnosti, které po zadání znaleckého úkolu mají vliv na ocenění:

- 1) Parcela č. 791/3, k.ú. Trnitá, je podle územního plánu zařazena do ploch veřejného prostranství - ploch přestaveb a zároveň se nachází v rozvojové lokalitě Tr-1 Nové nádraží.
- 2) Předmětná parcela č.791/3, k.ú. Trnitá je pozemkem s venkovními úpravami - zpevněná plocha ŽB montovanými panely, zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby, oplocení, - vjezdové brána z ocelových profilů. Pozemek není pronajímán.
- 3) Pozemek parc.č. 791/3 je zatížen - věcným břemenem užívání ve prospěch [REDACTED] a [REDACTED]
- 4) Na pozemku parc.č. 791/3 se nachází rostlinstvo - ořešák ve stáří asi 7roků.
- 5) Garáž je železobetonovou montovanou stavbou vybudovanou zčásti na pozemku parc.č. 791/3 a 768/3, k.ú. Trnitá.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2026 za přítomnosti [REDACTED] v zast. vlastníka nemovitosti [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentativní vzorky z veřejně přístupných informací o kupních cenách.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel především podle těchto kritérií:
časové hledisko, lokalita, využití podle územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Jako podkladové materiály pro zpracování znaleckého posudku byly znalcem zejména použity:

- Objednávka č. 9632600043 Majetkového odboru, Magistrátu města Brna ze dne 4.3.2026 k vypracování znaleckých posudků o ceně zjištěné a ceně obvyklé pro stanovení výše náhrady za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě ve smyslu §5 odst.2, písm. a) zákona č. 184/2006Sb., o vyvlastnění, v platném znění pro účely majetkoprávní přípravy stavby „Přestavba železničního uzlu Brno (ŽUB) Stavba 06-městská infrastruktura”:

- požadavek č.1 - Předmětem ocenění budou nově vzniklé pozemky, které vznikly oddělením z pozemků parc.č. 771/1 a parc.č. 791/1 dle geometrického plánu č. 1648-144/2025 a to:

- parc.č. 771/5 o výměře 26m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc.č. 791/6 o výměře 16m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc.č. 791/7 o výměře 3m², ostatní plocha, jiná plocha, vše v k.ú. Trnitá.

- požadavek č.2 - Předmětem ocenění je parcela č. 791/3 o výměře 19m², ostatní plocha, jiná plocha, vč. stavby garáže/skladu nacházející se na tomto pozemku ve vlastnictví [redacted] a dále nacházející se na pozemku parc.č. 768/3 v k.ú. Trnitá, obec Brno ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s.. Pozemek parc.č. 768/3 v k.ú. Trnitá nebude předmětem ocenění. ... v příloze zn. posudku.

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 29.1.2026 a vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem dne 29.1.2026 pro LV314, k.ú. katastrální území Trnitá, obce Brno, okr. Brno-město a obsahující mimo jiné tyto údaje:

A - Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

- [redacted]

B – Nemovitosti

Pozemky

- Parcela – 791/3; výměra – 19m²; druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha; způsob ochrany – ochranné pásmo nem. kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.;

B1 – Věcná práva ve prospěch nemovitosti v části B - bez zápisu;

C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno užívání; Oprávnění pro [redacted]

Oprávnění pro [redacted]

[redacted] povinnost k: Parcela 791/3;

Zákaz zcizení a zatížení bez písemného souhlasu oprávněných, po dobu jejich života;

Oprávnění pro [redacted]

Oprávnění pro [redacted]

[redacted] povinnost k: Parcela 791/3;

... v příloze zn. posudku.

- Katastrální mapa a ortomapa dotčeného území vyhotovená dne 11.3.2026 na internetovém portálu www.cuzk.cz, pro katastrální území Trnitá, obce Brno, okr. Brno-město. ... v příloze zn. posudku.
- Geometrický plán pro vyznačení budov vyhotovený dne 30.10.1998 ing Sančevičovou pod č. 398, 454-232/98 pro katastrální území Trnitá, obce Brno, okr. Brno-město. Geometrický plán je bez vyznačení úředním razítkem ... v příloze zn. posudku.
- Smlouva darovací se smlouvou o zřízení věcného břemene a dohodou zákazu zcizení a zatížení uzavřená dne 10.4.2025 mezi manželi [REDACTED] a [REDACTED] Brno jako dárci/oprávnění a [REDACTED] jako obdarovaná/povinný. Předmětem darovací smlouvy je mimo jiné pozemek parc.č. 791/3 zapsán na LV314 vedený v operátu KÚ pro JmK, KP Brno-město, pro k.ú. Trnitá. Ve smlouvě je dále mimo jiné uvedeno, že se zřizuje ve prospěch dárců věcné břemeno - služebnost výlučného bezplatného doživotního užívání nemovitých věcí a to se všemi součástmi a příslušenstvím. Věcné břemeno služebnosti užívacího práva se zřizuje bezúplatně. ... v příloze zn. posudku.
- Část z nájemní smlouvy č.70/93 dodaná znalci zástupcem vlastníka stavby [REDACTED] při prohlídce nemovité věci dne 11.3.2026. Předmětem smlouvy je nájem pozemkových parcel pro neobchodní využití bez návaznosti na železniční přepravu a uzavřená mezi [REDACTED] v zas. [REDACTED] a státní organizací České dráhy zast. [REDACTED] dne 29.3.1993 a to mimo jiné na blíže nespecifikovanou část p.č. 768/3 o výměře 240m². ... v příloze zn. posudku.
- Územní rozhodnutí č. 239 vydané veřejnou vyhláškou ÚMČ města Brno, Brno-střed, Odborem výstavby, Dominikánská 2, 601 69 Brno pod č.j. STU/01/0502840/000/045 dne 18.9.2013 na stavbu "Přestavba železničního uzlu Brno,, a rozhodnutí vydané veř. vyhláškou Odborem regionálního rozvoje, Územního plánování a stavebního řádu KÚ Jihočeského kraje dne 10.12.2018 jako odvolacího orgánu ke stavbě " Přestavba železničního uzlu Brno,, uvedeno nabytí právní moci ke dni 25.12.2018.
- Územní plán města Brna schválený zastupitelstvem města Brna na zasedání dne 10.12.2024 a vydaný opatřením obecné povahy č.1/2025 a s nabytím účinnosti k datu 31.1.2025. Pořizovatelem ÚP je Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje.
- Informace získané z veřejně přístupné internetových serverů www.cuzk.cz, www.inem.cz, www.mapy.com.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při prohlídce nemovité věci dne 11.3.2026 za účasti [REDACTED] v zastoupení vlastníka nemovitosti [REDACTED] dále podle informací uváděných v katastru nemovitostí a podle informací v platném územním plánu a tudíž jsou

považována za věrohodná.

Zpracovatel zn. posudku v ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté/vypočtené výsledné ceny.

Zpracovatel zn. posudku vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA ZJIŠTĚNÁ

Cena zjištěná (administrativní, úřední) je cenou stanovenou z cenového předpisu podle z.č. 151/1997Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č.199/2014Sb., č.345/2015Sb., č.53/2016Sb., vyhlášky č.443/2016Sb., č.457/2017Sb., 188/2019Sb., č.488/2020Sb., vyhlášky 424/2021Sb., vyhlášky č.337/2022Sb., vyhlášky č.434/2023Sb., vyhlášky č.370/2025Sb., vyhlášky č. 523/2025Sb. s účinností od 1.1.2026.

CENA OBVYKLÁ

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Podle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 11.3.2026 - k datu prohlídky předmětné nemovité věci.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1m² plochy pozemku, 1m² zastavěné plochy stavby. Pro porovnání byly znalcem vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě typu nemovité věci znalec stanovil tato kritéria srovnávaných dat pro určení ceny obvyklé:

Kritérium:

časové hledisko	do 24měsíců zpětně k datu prohlídky 11.3.2026
lokalita	katastrální území Statutárního města Brna
využití podle ÚP	do ploch veřejného prostranství - ploch přestaveb a zároveň se nachází v
rozvojové lokalitě	
další vlivy	možnosti faktického využití/omezení na parcele, součásti a příslušenství
nacházející se na parcele	

Na základě vyhodnocení kritérií byly znalcem dohledány realizované obchody se srovnatelnými pozemky, uvedeny ve znaleckém posudku jsou uváděné čísla vkladových listin.

Cena zjištěná je znalcem provedena podle ustanovení vyhlášky MF.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro výpočet ceny zjištěné:

Znalec aplikoval ustanovení zahrnuté ve vyhlášce č. 441/2013Sb. v aktuálním znění.

Pro výpočet ceny obvyklé:

Ceny uváděné v kupních smlouvách.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Trnitá

Adresa nemovité věci: Železniční, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

podíl 1 / 1

Srovnávaný objekt č.1 pro výpočet ceny obvyklé, pozemků:

BRNO, k.ú. STARÝ LÍSKOVEC: prodej pozemku p.č.463/38, (SMB-FO), podle ÚP města Brna se jedná o plochu, ozn. PU – PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, plocha stabilizovaná (V-562/2026-702)

Srovnávaný objekt č.2 pro výpočet ceny obvyklé, pozemků:

BRNO, k.ú. ŽIDENICE: prodej pozemků p.č.1213/4, 1213/8, 1213/10, (PO-PO), podle ÚP města Brna se jedná o plochu, ozn. DU – DOPRAVA VŠEOBECNÁ, stabilizovaná plocha. (V-11425/2025-702)

Srovnávaný objekt č.3 pro výpočet ceny obvyklé, pozemků:

BRNO, k.ú. ČERNOVICE: prodej pozemku p.č. 2165/10, (FO-SMB), podle ÚP města Brna se jedná o plochu, ozn. PU – PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, plocha stabilizovaná. (V-14609/2025-702)

Srovnávaný objekt č.4 pro výpočet ceny obvyklé, garáže:

BRNO, k.ú. KRÁLOVO POLE: prodej garáže bez č.p./č.e., na p.č.3863/48 (FO-FO), podle ÚP města Brna se jedná o plochu přestaveb, ozn. DU - doprava všeobecná, ŽB montovaná garáž. (V-12141/2025-702)

Srovnávaný objekt č.5 pro výpočet ceny obvyklé, garáže:

BRNO, k.ú. ŠTÝŘICE: prodej garáže bez č.p./č.e., na p.č.874/20 (FO-FO), podle ÚP města Brna se jedná o plochu stabilizovanou, ozn. PU - veřejná prostranství všeobecná, zděná garáž. (V-7604/2025-702)

Srovnávaný objekt č.6 pro výpočet ceny obvyklé, garáže:

BRNO, k.ú. ČERNOVICE: prodej garáže č.e. 456, na p.č.1799 (FO-FO), podle ÚP města Brna se jedná o plochu přestaveb, ozn. DU - doprava všeobecná, zděná garáž. (V-3409/2025-702)

Srovnávaný objekt č.7 pro výpočet ceny obvyklé, garáže:

BRNO, k.ú. ČERNOVICE: prodej garáže č.e. 367, na p.č.1717 (FO-FO), podle ÚP města Brna se jedná o plochu přestaveb, ozn. DU - doprava všeobecná, zděná garáž. (V-24381/2024-702)

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o pozemek v k.ú. Trnitá nacházející se asi 1500m jižně od centra Statutárního města Brna, po silnici se jde o vzdálenost asi 2,70km – 6minut jízdy OA. Pozemek se nachází na hranici katastrálních území Trnitá a Komárov.

V okolí předmětné nemovité věci jsou zahrady před rodinnými domy, které jsou na konci ulice Železniční, v ulici se nachází starší budovy bytových domů, je zde probíhající výstavba nového bytového objektu, navázka valu se starší odbočnou železniční kolejí. Pozemek je sousedství nevyužívaných, neudržovaných zpevněných ploch rozsáhlého areálu železničního nádraží "Brno dolní nádraží,,.

Na části pozemku p.č. 791/3 se nachází ŽB montovaná garáž pro 1x stojící OA, garáž je umístěna rovněž na parc.č. 768/3.

V zadání znaleckého úkolu je stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné parcely č. 791/3, k.ú. Trnitá a stavby garáže nacházející se na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú. Trnitá.

- Podrobné možnosti využití pozemků podle ÚP města Brna je uváděné níže v posudku.

- Podle údajů v katastru nemovitostí je pozemek parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá evidovaný v druhu pozemku jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha.

Místopis

Město Brno je Statutárním městem České republiky, s počtem obyvatel uvedených takto: Samotné Brno má 402.739obyvatel a zhruba 50 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Město Brno je územněsprávním centrem regionu se zhruba 2,5 mil. obyvatel. Jedná se o druhé nejvýznamnější centrum České republiky a prakticky nejvýznamnější město na Moravě.

Město Brno je krajské sídelní město a leží v Jihomoravském kraji. Brno je město se všemi správními funkcemi finanční úřad, úřad práce, sídla zdravotních pojišťoven, krajský soud, státní zastupitelství, katastrální úřad. Ve městě je rozsáhlá síť služeb a obchodů včetně supermarketů a hypermarketů. Jsou zde nemocnice, polikliniky a ordinace praktických lékařů. Ve městě je mnoho divadel, kin, galerií, muzeí a různých kulturních zařízení, dále veřejné bazény, restaurace, vinárny a hotely.

Dopravu v Brně zajišťuje městská hromadná doprava – tramvajemi, trolejbusy a autobusy a

doplňkovou funkcí dopravy jsou rovněž vozidla taxi služby a lodní doprava. Město Brno má pravidelné letecké linky.

Občanská vybavenost v okolí předmětné nemovité věci je na dobré úrovni, jedná se o širší střed města Brna, MČ Brno-střed a k.ú. Trnitá.

Tato oblast bude dotčena změnami v území, významnou stavbou Statutárního města Brna - přemístění hlavního vlakového nádraží.

Celkový popis nemovité věci

Předmětná parcela č. 791/3 se nachází v rovinatém terénu, na části parcely se nachází železobetonová montovaná garáž, venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení s vjezdovou branou a rostlinstvo. Na parcele č. 791/3 je evidováno omezení věcným břemenem užívání.

Pozemek se nachází v zastavěné části města Brna, v k.ú. Trnitá a zároveň v Městské části Brno-střed.

Zástavba v okolí nemovitosti je vícepodlažními objekty bytové výstavby, na protější straně ulice probíhá výstavba nového bytového domu, v ulici Železniční se nachází i budovy občanské výstavby ve vlastnictví SMB. Předmětná lokalita a její rozvoj je významně ovlivněn přemístěním hlavního železničního nádraží nacházejícího se v bezprostřední blízkosti ulice Železniční, na což je vydané platné územní rozhodnutí evidované pod názvem „Přestavba železničního uzlu Brno“.

Přístup k pozemku p.č. 791/3, k.ú. Trnitá je zajištěn přímo z veřejné přístupné komunikace při ulici Železniční s obousměrným dopravním provozem s napojením na ulici Plotní.

Územní plán Statutárního města Brna:

Parcela č. 791/3 v k.ú. Trnitá se nachází v zastavěném území města Brna a zároveň v zastavitelné ploše:

Využití podle ÚPD města Brna: plocha přestaveb: veřejná prostranství všeobecná, rozvojová lokalita Tr-1 Nové nádraží.

Parcela se nachází v ploše veřejně prospěšných staveb - pod ozn. VD065 - předprostor nového hlavního nádraží.



PU veřejná prostranství všeobecná

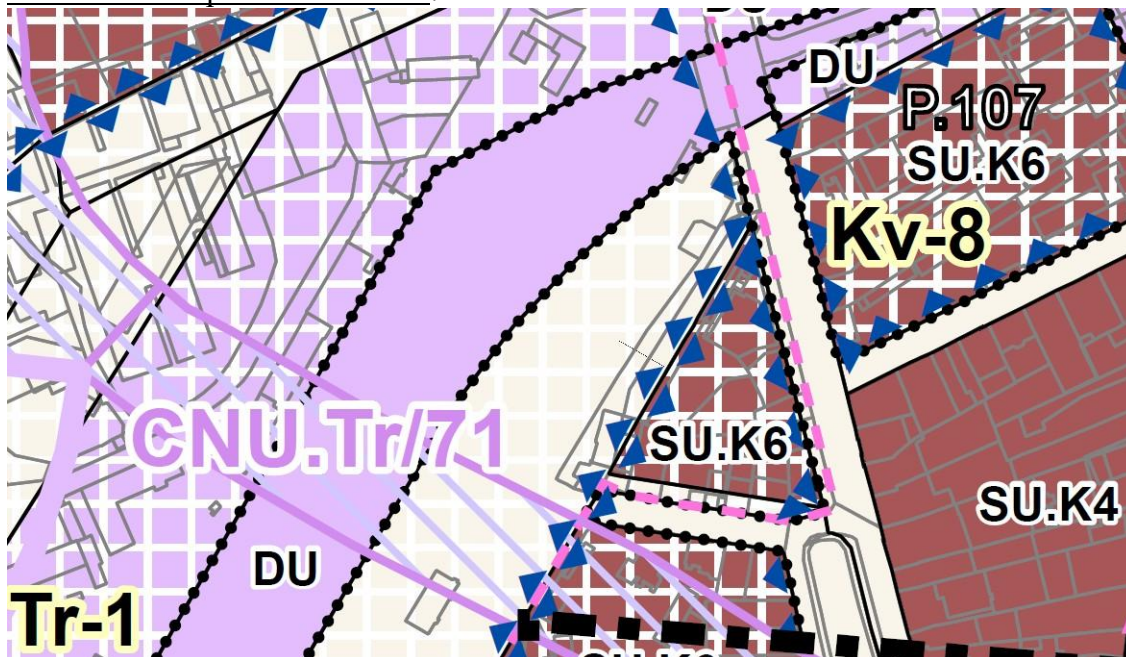
PODMÍNKY VYUŽITÍ

- Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování; hlavní využití může být vždy též i pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje

funkčnost veřejného prostranství.

- Podmíněně přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umístováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

Část územního plánu města Brna:



Legenda územního plánu:

Stabilizované	Změn	Územní rezervy
BU	BU	R.BUL2 BU - Bydlení všeobecné
BI	BI	R.BIL1 BI - Bydlení individuální
SU	SU	R.SUL3 SU - Smíšené obytné všeobecné
OV	OV	R.OVL3 OV - Občanské vybavení veřejné
OK	OK	OK - Občanské vybavení komerční
OX		OX - Občanské vybavení jiné
OS	OS	OS - Občanské vybavení - sport
OH	OH	R.OHL1 OH - Občanské vybavení - hřbitovy
VU	VU	VU - Výroba všeobecná
VL	VL	R.VL2 VL - Výroba lehká
TU	TU	TU - Technická infrastruktura všeobecná
TO	TO	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
DU	DU	R.DUL31 DU - Doprava všeobecná
	DK	DK - Doprava kombinovaná
PU	PU	R.PUL1 PU - Veřejná prostranství všeobecná

Vyhodnocení údajů z územního plánu v souvislosti s oceněním:

PU - veřejná prostranství všeobecná,

plocha přestaveb Tr-1,

plocha veřejně prospěšných staveb VD065 předprostor nového hlavního nádraží.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

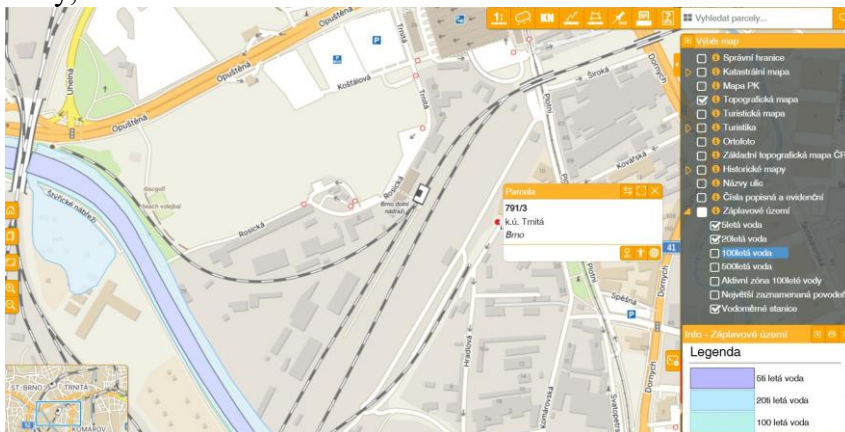
Komentář: Přístup k nemovité věci p.č. 791/3: Sjezdem z veřejné komunikace při ulici Železniční.

Stavba garáže je umístěna na parcele 791/3 a 768/3 (pozemek cizího vlastníka společnosti České dráhy, a.s.)

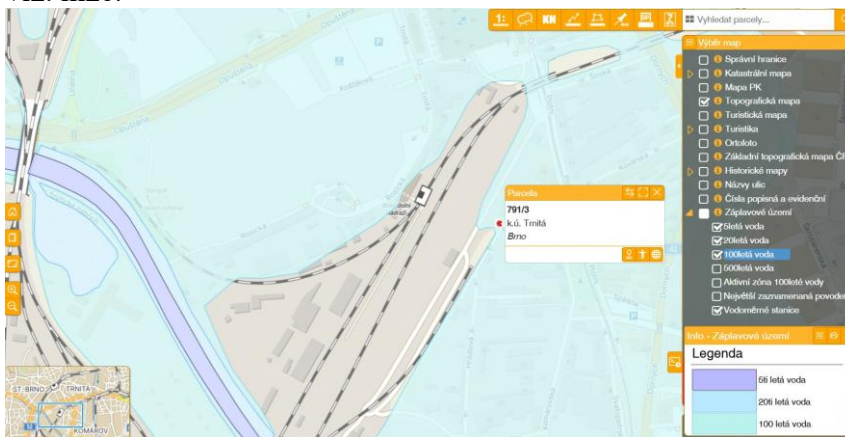
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemek parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá se nachází mimo záplavové území 5-ti, 20-ti leté vody, viz. níže.



... a zároveň pozemek parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá se nachází v záplavové území 100 leté vody, viz. níže.



Znalcem nejsou zjištěna jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcné břemeno doživotního užívání

Komentář: Nemovitost je zatížena věcným břemenem doživotního užívání nemovité věci.

Jedná se o věcné břemeno - služebnost výlučného bezplatného doživotního užívání p.č. 789/1, jehož součástí je stavba č.p. 341 - rodinný dům, p.č. 789/2, p.č. 791/2, p.č. 791/3, p.č. 771/2, p.č. 772/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve prospěch [redacted]

Jedná se o právo výkonu užívacích práv v rozsahu takovém, v jakém přísluší vlastníku, tj. právo věc užívat a brát z ní požitky a to v plném rozsahu, bez jakýchkoliv omezení či vymezujících podmínek včetně jejich příslušenství a součástí jakož i veškerého zařízení a vybavení. Věcné břemeno služebnosti užívacího práva se zřizuje bezúplatně. Dále je zřízeno věcné právo zákazu zcizení a zatížení.

Při prohlídce nemovitosti [redacted] znalci sdělila, že [redacted] zemřel dne 19.11.2025, věcné právo ve prospěch [redacted] znalec považuje za bezpředmětné.

Ostatní rizika: nejsou

Garáž je umístěna na pozemku cizího vlastníka, p.č. 768/3, vlastník garáže v zastoupení [redacted] znalci dodal část z nájemní smlouvy na předmětnou část parcely.

Na pozemku nejsou evidována další ostatní rizika.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda vedoucí ke stanovení ceny obvyklé. Vzhledem k vybraným vzorkům bylo zvoleno porovnání za 1m² plochy pozemku/zastavěné plochy stavby. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při výpočtu ceny zjištěné byly ze znaleckém posudku aplikovány ustanovení vyhlášky MF.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Parcela č. 791/3, k.ú. Trnitá, okres Brno-město
Adresa předmětu ocenění:	Železniční 602 00 Brno
LV:	314
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Trnitá
Počet obyvatel:	402 739
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 14 003,00 Kč/m ²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka ve velkých městech je po nemovitostech vyšší.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Stavba garáže je z větší části na pozemku cizího vlastníka - společnosti České dráhy, a.s.	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Jedná se o parcelu v území veřejně prospěšných staveb.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Neupravuji.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Zóna s nízkým nebezpečím výskytu záplav.	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,090}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,903}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Pozemek zčásti pod stavbou garáže.	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - V okolí je převažující rezidenční zástavba.	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - Příjezd po řádné městské komunikaci při ulici Železniční.	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci - Existují parkovací možnosti na komunikaci při ulici Železniční.	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,907}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,751}$$

1. Garáž na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú.Trnitá

Způsob ocenění podle cenového předpisu, cena zjištěná

Podle §15 se cena garáže oceňovaná nákladovým způsobem určí u samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, společně užívané s jinou stavbou, která je nemovitou věcí, nebo jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované porovnávacím způsobem.

Obecný popis

Stavba garáže je vybudována na pozemku parc.č. 791//3 a 768/3, k.ú. Trnitá, je samostatně stojící stavbou, před vjezdem je provedena zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby. Stavba garáže není zapsána v KN.

Jedná se o garáž o jednom nadzemním podlaží, stavba není podsklepena a je s plochou střechou.

Stavebně-technický popis

Jedná se o stavbu ŽB montovaných panelech se šterkovou vrstvou a v provedení jako komplet ŽB montovaná typová stavba: svislé nosné konstrukce, stropy/střecha jsou provedeny jako ŽB montované, bleskosvod není instalován, krytina je z falcovaného plechu, okap a svod jsou z pz. plechu, elektroinstalace formou 230V, okna, dveře ve stavbě nejsou, podlaha je znalcem předpokládána jako betonová; plynovodní, vodovodní, kanalizační instalace ve stavbě nejsou, objekt není vytápěn.

Poznámka ke stavebně-technickému popisu stavby: Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru stavby a proto jsou některé konstrukce popsány na základě předpokladu znalce a podle informací od zástupce vlastníka garáže.

Stáří:

Doklad o stáří garáže, zpracovateli znaleckého posudku nebyl předložen. Uváděné stáří stavby bylo určeno podle stavebně technického řešení stavby a s přihlédnutím k informacím získaných při prohlídce. Stáří (k r. 2026) = 28roků.

Zástupce vlastníka [REDAKCE] nedoložila stavební povolení na výstavbu stavby garáže, podle jejího sdělení byla stavba stavebně povolena spolu se výstavbou rodinného domu. Tento doklad však nebyl znalci doložen. Znalec předpokládá, že vlastník pozemku společnost České dráhy si byl vědom umístění garáže na p.č. 768/3, když vlastník garáže doložil znalci část z nájemní smlouvy.

I přes tyto skutečnosti je nutno uvést že znalci nepřísluší hodnotit právní stánku věci, ale že v zadání zn. posudku je určení ceny obvyklé a zjištěné stavby zčásti na cizím pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ (5,40 * 3,36) =	18,14	2,25 m
	18,14 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ (5,40 * 3,36 * 2,25) =	40,82
Obestavěný prostor - celkem:		40,82 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	stavba na ŽB panelech	P	100
2. Obvodové stěny	ŽB montované konstrukce bez úpravy omítkou	S	100
3. Stropy	ŽB montované konstrukce bez úpravy omítkou, plochá střecha	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	falcovaný pz. plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlab a svod z pz. plechu	S	100
7. Úpravy povrchů	omítka není, pohledový beton	S	100
8. Dveře	omítka není, pohledový beton	S	100
9. Okna	bez oken	C	100
10. Vrata	ocelová dvoukřídlá vrata	S	100
11. Podlahy	betonové podlahy	S	100
12. Elektroinstalace	230V	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9525

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9525
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 147,07
Plná cena: 40,82 m ³ * 5 147,07 Kč/m ³	=	210 103,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 80 = 35,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	0,650

Nákladová cena stavby CS _N	=	136 567,21 Kč
Koeficient pp	*	0,907
Cena stavby CS	=	123 866,46 Kč
Garáž na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú.Trnitá - cena zjištěná	=	123 866,46 Kč

2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Popis

Jedná se o zpevněnou plochu nacházející se na p.č. 791/3 a 786/3, před vjezdem do garáže. Materiálové provedení: betonová zámková dlažba do lože z kameniva, ZP = 3,74m². Stáří uvažováno shodně se stavbou garáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Výměra:	3,74 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 213,21
Plná cena: 3,74 m ² * 2 213,21 Kč/m ²	=	8 277,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)

	*	0,533
Nákladová cena stavby CS _N	=	4 411,86 Kč
Koeficient pp	*	0,907
Cena stavby CS	=	4 001,56 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - cena zjištěná	=	4 001,56 Kč
---	---	-------------

3. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Popis

Jedná se o zpevněnou plochu lemující boční stranu garáže se na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá. Materiálové provedení: ŽB montované panely do lože z kameniva, ocenění jako monolitická betonová vrstva tl. do 10cm, ZP = 3,21m². Stáří uvažováno shodně se stavbou garáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Výměra:	3,24 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 009,91
Plná cena: 3,24 m ² * 1 009,91 Kč/m ²	=	3 272,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřeben: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %	
Koeficient opotřeben: (1- 46,7 % / 100)	* 0,533
Nákladová cena stavby CS _N	= 1 744,03 Kč
Koeficient pp	* 0,907
Cena stavby CS	= 1 581,84 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - cena zjištěná = **1 581,84 Kč**

4. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m², lože z betonu

Popis

Jedná se o silniční obrubník lemující zpevněnou plochu na p.č. 791/3 a 786/3, před vjezdem do garáže. Materiálové provedení: betonový obrubník do lože z betonu, délka = 3,40m.

Stáří uvažováno shodně se stavbou garáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m ² , lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	3,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 590,08
Plná cena: 3,40 m * 1 590,08 Kč/m	=	5 406,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 60 = 46,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 46,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,533
=	2 881,54 Kč
*	0,907
=	2 613,56 Kč

Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m², lože z betonu = 2 613,56 Kč
- cena zjištěná

5. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Popis

Jedná se část oplocení nacházející se na p.č. 791/3, před vjezdem do garáže. Materiálové provedení: z ocelových profilů na ocelové sloupky. Stáří uvažováno shodně se stavbou garáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1242

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

4,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1840

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 3 343,20

Plná cena: 4,60 m² * 3 343,20 Kč/m²

= 15 378,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 50 = 56,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,440
=	6 766,64 Kč
*	0,907
=	6 137,34 Kč

Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky - cena zjištěná = 6 137,34 Kč

6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Popis

Jedná se část plotová vrata nacházející před vjezdem do garáže. Materiálové provedení: z ocelových profilů na ocelové sloupky, v souvislosti s velikostí vrat jsou uvažovány 2ks. Stáří uvažováno shodně se stavbou garáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1242

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 700,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1840

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 14 726,-

Plná cena: 2,00 ks * 14 726,- Kč/ks = 29 452,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 50 = 56,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 56,0 \% / 100)$ * 0,440

Nákladová cena stavby CS_N = 12 958,88 Kč

Koeficient pp * 0,907

Cena stavby CS = 11 753,70 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná = 11 753,70 Kč

7. Parcela č.791/3, k.ú. Trnitá

Podle § 4 vyhlášky MF a odst. 3 se základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejného prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o povolení záměru, rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určen podle vzorce $ZCU = ZC \times I$.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	14 003,-	0,201 1,000	2 814,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	791/3	19	2 814,60	53 477,40

Ostatní stavební pozemek - celkem	19	53 477,40
-----------------------------------	----	------------------

Parcela č.791/3, k.ú. Trnitá - cena zjištěná celkem = 53 477,40 Kč

8. Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský (ořešák vlašský) na pozemku p.č.: 791/3	7	1 Ks	1 060,-		1 060,-	1 060,-
Součet:					=	1 060,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	1 060,-
Ovocné dřeviny					=	1 060,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - služebnost výlučného doživotního užívání nemovité věci

Popis věcného břemene:

Jedná s o věcné břemeno užívání pozemku p.č.791/3, k.ú. Trnitá se všemi součástmi a příslušenstvím, tzn. i stavby garáže jako služebnost výlučného bezplatného doživotního užívání v rozsahu takovém, v jakém přísluší vlastníku. Povinný se zavazuje toto právo strpět. Věcné břemeno služebnosti užívání se zřizuje bezúplatně. Dále je zřízeno věcné právo zákazu zcizení a zatížení. Při prohlídce nemovitosti [redacted] znalci sdělila, že [redacted] zemřel dne 19.11.2025, věcné právo ve prospěch [redacted] znalec považuje za bezpředmětné.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 77 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 791/3, k.ú. Trnitá, okres Brno-město

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 19,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	BRNO-STARÝ LÍSKOVEC, okres BRNO-MĚSTO
Lokalita:	Starý Lískovec
Popis:	BRNO-STARÝ LÍSKOVEC, okr. BRNO-MĚSTO, p.č. 463/38: Pozemek parc.č. 463/38, k.ú. Starý Lískovec, nárožní pozemek ulice Kroupova, evidované v KN jako ostatní plocha-zeleň, mírně svažité terén, okrajová část Brna, MČ Starý Lískovec, ulice Kroupova, pozemek se travnatou plochou. Územní plán – PU: PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, STABILIZOVANÁ PLOCHA. Záplavová oblast – není. Na pozemku nejsou věcná břemena.
Pozemek:	46,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: V-562/2026-702 z II/2026	1,00
K2 Lokalita - POLOHA VE STARÉM LÍSKOVCI, LOKALITA S VÝSTAVBOU ROD. DOMŮ, OKRAJOVÁ ČÁST MĚSTA, HODNOCENO JAKO HORŠÍ POLOHA: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU	1,25
K3 Velikost - SROVNATELNÁ VÝMĚRA POZEMKŮ: NEUPRAVUJI	1,00



K4 Územní plán - PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ: NEUPRAVUJI 1,00				
K5 Možnosti využití parcely - POZEMEK VE STARÉM LÍSKOVCI NAVAŽUJE NA OPLOCENÍ RD, MOŽNOST VYUŽÍT JAKO PARKOVACÍ STÁNÍ U RD: VE SROVNÁNÍ S OSTATNÍMI KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ 0,80				
K6 Ostatní - POZEMEK NENÍ V PLOŠE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB NA ROZDÍL OD POZEMKU NA UL. ŽELEZNIČNÍ: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU 1,20				
Cena [Kč] k II/2026 207 000	Výměra pozemku [m ²] 46	Jedn. cena [Kč/m ²] 4 500	Celkový koef. K_C 1,20	Upr. jedn. cena [Kč/m ²] 5 400

2. BRNO-ŽIDENICE, okres BRNO-MĚSTO				
Lokalita: Židenice				
Popis: BRNO-ŽIDENICE, okr. BRNO-MĚSTO, p.č. 1213/4, 1213/8, 1213/10: Pozemky parc.č. 1213/4, 1213/8, 1213/10, k.ú. Židenice, pozemky veřejného prostranství u mostní konstrukce ulice Bubeníčкова, evidované v KN jako ostatní plocha-jiná plocha, celkem 90m ² , rovinatý terén, MČ Židenice, ulice Bubeníčкова, pozemky s asfaltovou plochou, chodník. Územní plán – DU: DOPRAVA VŠEOBECNÁ, STABILIZOVANÁ PLOCHA. Záplavová oblast – povodňová oblast 100-leté vody. Na jednom z pozemků je věcné břemeno.				
Pozemek: 90,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: V-11425/2025-702 z VII/2025 1,00				
K2 Lokalita - POLOHA V ŽIDENICÍCH U ŽELEZNIČNÍHO PŘEMOSTĚNÍ, V OKOLÍ SMÍŠENÁ VÝSTAVBA, DELŠÍ VZDÁLENOST DO CENTRA, POLOHA JE HODNOCENO JAKO HORŠÍ: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU 1,20				
K3 Velikost - VĚTŠÍ VÝMĚRA: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU 1,10				
K4 Územní plán - PLOCHA DOPRAVY, FAKTICKÉ VYUŽITÍ JAKO CHODNÍK A VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ 0,90				
K5 Možnosti využití parcely - STÁVAJÍCÍ MĚSTSKÝ CHODNÍK: NEUPRAVUJI 1,00				
K6 Ostatní - POZEMEK V ŽIDENICÍCH NENÍ V PLOŠE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB NA ROZDÍL OD POZEMKU NA UL. ŽELEZNIČNÍ: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU 1,20				
Cena [Kč] k VII/2025 290 629	Výměra pozemku [m ²] 90	Jedn. cena [Kč/m ²] 3 229	Celkový koef. K_C 1,43	Upr. jedn. cena [Kč/m ²] 4 617



3.

Lokalita:

Popis:

BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO

Černovice

BRNO-ČERNOVCE, okr. BRNO-MĚSTO, p.č. 2165/10:

Parc.č. 2165/10, k.ú. Černovice, pozemek veřejného prostranství, nároží ulice Havraní, v okolí rezidenční zástavba rod. domy, parcela evidovaná v KN jako ostatní plocha-jiná plocha, celkem 55m², rovinatý až mírně svažitý terén se zpevněnou plochou, MČ Černovice, ulice Havraní. Územní plán – PU: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, STABILIZOVANÁ PLOCHA. Záplavová oblast – není.

Pozemek:

55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: V-14609/2025-702 z VIII/2025

K2 Lokalita - POLOHA V ČERNOVICÍCH, LOKALITA S VÝSTAVBOU ROD. DOMŮ, HODNOCENO JAKO HORŠÍ POLOHA: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

K3 Velikost - SROVNATELNÁ VÝMĚRA POZEMKŮ: NEUPRAVUJI

K4 Územní plán - PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ: NEUPRAVUJI

K5 Možnosti využití parcely - PARCELA NEPRAVIDELNÉHO ÚZKÉHO TVARU S OMEZENÝM ÚČELEM UŽITÍ: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ

K6 Ostatní - POZEMEK V ČERNOVICÍCH NENÍ V PLOŠE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB NA ROZDÍL OD POZEMKU NA UL. ŽELEZNIČNÍ, NAVÍC CENA STANOVENA V R. 2024 - STARŠÍ DATA: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

Cena [Kč]

k VII/2025

93 500

Výměra pozemku

[m²]

55

Jedn. cena

[Kč/m²]

1 700

Celkový koef.

K_C

1,72

Upr. jedn. cena

[Kč/m²]

2 924





Srovnatelné nemovité věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	
1. BRNO-STARÝ LÍSKOVEC, okres BRNO-MĚSTO										5 400,-
207 000,-	46	4 500,-	1,00	1,25	1,00	1,00	0,80	1,20	1,20	
2. BRNO-ŽIDENICE, okres BRNO-MĚSTO										4 617,-
290 629,-	90	3 229,-	1,00	1,20	1,10	0,90	1,00	1,20	1,43	
3. BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO										2 924,-
93 500,-	55	1 700,-	1,00	1,25	1,00	1,00	1,10	1,25	1,72	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnávací metodice dokládá znalec zrealizované prodeje obdobných nemovitých věcí, pozemků ve městě Brno a ploše veřejných prostranství všeobecných/ploch pro dopravu
V metodice odhadce provedl korekce opravnými koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 924 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 314 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 400 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	791/3	19	4 314,00		81 966,00
Výsledná porovnávací hodnota					81 966 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú. Trnitá

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	18,14 m ²
Obestavěný prostor:	40,82 m ³
Zastavěná plocha:	18,14 m ²
Výměra pozemku:	19,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.

BRNO-KRÁLOVO POLE, okres BRNO-MĚSTO, p.č. 3863/48

Lokalita:

Královo Pole

Popis:

BRNO-KRÁLOVO POLE, okres BRNO-MĚSTO:

Garáž pro 1x stojící OA,

řadový objekt,

podlažnost 1.NP, stavba bez č.p./č.e., na parcele č. 3863/48, k.ú. Královo Pole, okr. Brno-město.

Stáří

– stavba provedena v období let 1980-1990.

Vybavení

– konstrukce ŽB montované, založeno na základových pasech, asfaltová střešní krytina, objekt bez vnitřní elektroinstalace, ocelová dvoukřídlá vrata.

Příslušenství

– žádné.

Přístup k nemovitosti

po zpevněné komunikaci.

Územní plán:

DU – doprava všeobecná, plocha přestavby P.319.

Dispozice:

garáž pro 1x OA

Zastavěná plocha:

19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA:

V-12141/2025-702

z VII/2025

1,00

K2 Poloha - BRNO-KRÁLOVO POLE JE VE VĚTŠÍ VZDÁLENOSTI OD CENTRA KDE JE VÍCE MOŽNOSTÍ PRO PARKOVÁNÍ NA VEŘ. PROSTRANSTVÍ NEŽ V CENTRU:

POLOHA VYHODNOCENA JAKO HORŠÍ

1,20

K3 Celkový stav - STAVBA VYHODNOCENA V HORŠÍM STAVU

1,05

K4 Příslušenství - NENÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ NA ROZDÍL OD GARÁŽE NA UL. ŽELEZNIČNÍ:

KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

1,05

Cena [Kč]

Zastavěná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k VII/2025

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

610 000

19,00

32 105

1,32

42 379



2.

Lokalita:

Popis:

Pozemek:

Obestavěný prostor:

Zastavěná plocha:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA:

z V/2025

K2 Poloha - BRNO-ŠTÝŘICE - ŠIRŠÍ STŘED BRNA,

ODLOUČENÁ OBLASTS GARÁŽEMI:

VYHODNOCENA JAKO HORŠÍ

K3 Celkový stav - HORŠÍ STAV A VYBAVENÍ GARÁŽE:

KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM

NAHORU

K4 Příslušenství - NENÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ NA ROZDÍL OD

GARÁŽE NA UL. ŽELEZNIČNÍ:

KOEFICIENT VE

SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

Cena [Kč]

k IV/2025

630 000

Zastavěná plocha

[m²]

18,00

Jedn. cena

Kč/m²

35 000

Celkový koef.

Kc

1,27

Upravená j. cena

[Kč/m²]

44 450

BRNO-ŠTÝŘICE, okres BRNO-MĚSTO

Štýřice

BRNO-ŠTÝŘICE, okres BRNO-MĚSTO: Garáž pro 1x stojící OA, stavba na cizím pozemku SMB, řadový objekt, podlažnost 1.NP, stavba bez č.p./č.e., na parcele č. 874/20, k.ú. Štýřice, okr. Brno-město.

Vybavení – konstrukce zděná, založena na základových pasech, asfaltová střešní krytina, objekt bez vnitřní elektroinstalace, ocelová výklopná vrata. Příslušenství – žádné. Přístup k nemovitosti po zpevněné asfaltové komunikaci, ulice Kamenná. Územní plán: PU – veřejná prostranství všeobecná, plocha stabilizovaná.

18,00 m²

43,00 m³

18,00 m²

V-7604/2025-702

1,00

ŠIRŠÍ STŘED BRNA,

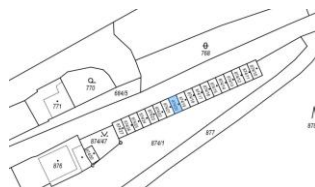
POLOHA

1,10

1,10

1,05

<



3.	BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO	
Lokalita:	Černovice	
Popis:	BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO: <u>Garáž pro 1x stojící OA</u> , stavba na cizím pozemku SMB, řadový objekt, podlažnost 1.NP, stavba č.e. 456 , na parcele č. 1799, k.ú. Černovice, okr. Brno-město. Vybavení – konstrukce zděná, založena na základových pasech, střešní krytina z falcovaného plechu, objekt bez vnitřní elektroinstalace, ocelová dvoukřídlá vrata. Příslušenství – žádné. Přístup k nemovitosti po šterkové cestě k hromadným garážím, ulice Řehořova. Územní plán: DU.V3 – doprava všeobecná, plocha přestaveb.	
Pozemek:	21,00 m ²	
Obestavěný prostor:	51,00 m ³	
Zastavěná plocha:	21,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA:	V-3905/2025-702	
z III/2025	1,00	
K2 Poloha - BRNO-ČERNOVICE JE VE VĚTŠÍ VZDÁLENOSTI OD CENTRA KDE JE VÍCE MOŽNOSTÍ PRO PARKOVÁNÍ NA VEŘ. PROSTRANSTVÍ NEŽ V CENTRU:	POLOHA VYHODNOCENA JAKO HORŠÍ	1,20
K3 Celkový stav - HORŠÍ STAV A VYBAVENÍ GARÁŽE:	KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU	1,10
K4 Příslušenství - NENÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ NA ROZDÍL OD GARÁŽE NA UL. ŽELEZNIČNÍ:	KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU	1,05



Cena [Kč] k III/2025	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
750 000	21,00	35 714	1,39	49 642

4.	BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO			
Lokalita:	Černovice			
Popis:	BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO: <u>Garáž pro 1x stojící OA</u> , stavba na cizím pozemku SMB, řadový koncový objekt, podlažnost 1.NP, stavba č.e. 367 , na parcele č. 1717, k.ú. Černovice, okr. Brno-město. Vybavení – konstrukce zděná, založena na základových pasech, střešní krytina z asfaltových pásů, objekt s vnitřní elektroinstalací, ocelová dvoukřídlá vrata. Příslušenství – žádné. Přístup k nemovitosti po šterkové cestě k hromadným garážím, ulice Řehořova. Územní plán: DU.V3 – doprava všeobecná, plocha přestaveb.			
Pozemek:	20,00 m ²			
Obestavěný prostor:	48,00 m ³			
Zastavěná plocha:	20,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA:	V-24381/2024-702			
z I/2025	1,00			
K2 Poloha - BRNO-ČERNOVICE JE VE VĚTŠÍ VZDÁLENOSTI OD CENTRA KDE JE VÍCE MOŽNOSTÍ PRO PARKOVÁNÍ NA VEŘ. PROSTRANSTVÍ NEŽ V CENTRU: POLOHA VYHODNOCENA JAKO HORŠÍ	1,20			
K3 Celkový stav - HORŠÍ STAV A VYBAVENÍ GARÁŽE: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU	1,10			
K4 Příslušenství - NENÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ NA ROZDÍL OD GARÁŽE NA UL. ŽELEZNIČNÍ: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU	1,05			
Cena [Kč] k I/2025	Zastavěná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
680 000	20,00	34 000	1,39	47 260



Srovnatelné nemovité věci									upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	KC		
1. BRNO-KRÁLOVO POLE, okres BRNO-MĚSTO, p.č. 3863/48									42 379,-
610 000,-	19	32 105,-	1,00	1,20	1,05	1,05	1,32		
2. BRNO-ŠTÝŘICE, okres BRNO-MĚSTO									44 450,-
630 000,-	18	35 000,-	1,00	1,10	1,10	1,05	1,27		
3. BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO									49 642,-
750 000,-	21	35 714,-	1,00	1,20	1,10	1,05	1,39		
4. BRNO-ČERNOVICE, okres BRNO-MĚSTO									47 260,-
680 000,-	20	34 000,-	1,00	1,20	1,10	1,05	1,39		

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V metodice odhadce provedl korekce opravnými koeficienty podle jejich polohy, provedení a stavu.
V porovnání s nemovitou věcí - garáže bez č.p./č.e. na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú. Trnitá.

Minimální jednotková porovnávací cena	42 379 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	45 933 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 642 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	45 933 Kč/m²
Zastavěná plocha stavby:	18,14 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	833 225 Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno - služebnost výlučného doživotního užívání nemovité věci

Nemovitost je zatížena věcným břemenem doživotního užívání nemovité věci.

Jedná se o věcné břemeno - služebnost výlučného bezplatného doživotního užívání p.č. 789/1, jehož součástí je stavba č.p. 341 - rodinný dům, p.č. 789/2, p.č. 791/2, p.č. 791/3, p.č. 771/2, p.č. 772/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve prospěch [REDAKCE]. Jedná se o právo výkonu užívacích práv v rozsahu takovém, v jakém přísluší vlastníku, tj. právo věc užívat a brát z ní požitky a to v plném rozsahu, bez jakýchkoliv omezení či vymezujících podmínek včetně jejich příslušenství a součástí jakož i veškerého zařízení a vybavení. Věcné břemeno služebnosti užívacího práva se zřizuje bezúplatně. Dále je zřízeno věcné právo zákazu zcizení a zatížení.

Při prohlídce nemovitosti [REDAKCE] znalci sdělila, že [REDAKCE] zemřel dne 19.11.2025, věcné právo ve prospěch [REDAKCE] znalec považuje za bezpředmětné.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Garáž na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú.Trnitá	123 866,- Kč
2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	4 002,- Kč
3. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	1 582,- Kč
4. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m2, lože z betonu	2 614,- Kč
5. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	6 137,- Kč
6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	11 754,- Kč
7. Parcela č.791/3, k.ú. Trnitá	53 477,- Kč
8. Ovocné dřeviny	1 060,- Kč
Ocenění - celkem:	204 492,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - služebnost výlučného doživotního užívání nemovité věci	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: **194 492,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 194 492,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 194 490,- Kč

slovy: Jedno sto devadesát čtyři tisíc čtyři sta devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Parcela č. 791/3, k.ú. Trnitá, okres Brno-město	81 966,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Garáž na p.č. 791/3 a 768/3, k.ú. Trnitá	833 225,- Kč
3. Věcná břemena	
3.1. Věcné břemeno - služebnost výlučného doživotního užívání nemovité věci	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	833 225 Kč
Hodnota pozemku	81 966 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Silné stránky

- pozemek/stavba se nachází na území krajského města Brna
- existuje vyšší poptávka ke koupi nemovitých věcí v k.ú. města Brna,
- jedná se o širší centrum města
- přístup k nemovitosti je řádný a z ulice Železniční

Slabé stránky

- na pozemku je evidováno věcné břemeno/služebnost
- pozemek je v záplavovém území 100-leté vody
- pozemek je podle ÚP zařazen do ploch veřejně prospěšných staveb - z toho plynoucí méně perspektivní a komerční využití pozemků

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovité věci, parcely č. 791/3, k.ú. Trnitá a v KN nezapsané garáže na p.č. 791/3 a na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá jsou provedeny porovnávacím způsobem, k datu prohlídky předmětného pozemku a prohlídky garáže. Vzhledem k druhu nemovité věci - pozemku byla určena základní jednotka 1m² plochy pozemku a zastavěné plochy stavby a to i se zohledněním uvedeného příslušenství nacházející a vybavení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných vzorků byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných vzorků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze katastrálního úřadu.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů znalec stanovil celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

Pro určení ceny zjištěné:

Při zjištění ceny zjištění ve znaleckém posudku byly použity závazná ustanovení uvedené ve vyhlášce Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č.199/2014Sb., č.345/2015Sb., č.53/2016Sb., vyhlášky č.443/2016Sb., č.457/2017Sb., 188/2019Sb., č.488/2020Sb., vyhlášky 424/2021Sb., vyhlášky č.337/2022Sb., vyhlášky č.434/2023Sb., vyhlášky č.370/2025Sb., vyhlášky č. 523/2025 s účinností od 1.1.2026.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol: Úkolem znalce stanovit znalecký posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá ve vlastnictví [REDAKCE] a dále na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s..

- Cena obvyklá: pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá ve vlastnictví [REDAKCE] a dále na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. je znalcem stanovena takto:

- 905 190,-Kč

slovy: Devět set pět tisíc jedno sto devadesát Kč,

- Cena zjištěná: pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá ve vlastnictví [REDAKCE] a dále na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. je znalcem stanovena takto:

- 194 490,-Kč

slovy: Jedno sto devadesát čtyři tisíc čtyři sta devadesát Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob v ocenění je založen na úsudku a erudici znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZN. POSUDKU	3
PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	2
PŘÍLOHA C: KATASTRÁLNÍ MAPA/ORTOMAPA	2
PŘÍLOHA D: FOTODOKUMENTACE ze dne 11.3.2026	2
PŘÍLOHA E: MAPY OKOLÍ NEMOVITÉ VĚCI	2
PŘÍLOHA G: GEOMETRICKÝ PLÁN PRO VYZNAČENÍ STAVBY GARÁŽE	3
PŘÍLOHA H: DAROVACÍ SMLOUVA SE SMLOUVOU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE	3
PŘÍLOHA J: ČÁST Z NÁJEMNÍ SMLOUVY	3

PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZN. POSUDKU

Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :



VYŘIZUJE:

TELEFON :

E-MAIL :

FAX :

OBJEDNÁVKA: 9632600043

ZE DNE: 4.3.2026

Termín dodání : 15.4.2026

Měna objednávky: CZK

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1/196

602 00 Brno 2

Dodací adresa:

Odbor investiční MMB

Kounicova 67a

601 67 Brno

Objednáváme u Vás:

Znalecké posudky dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Žádáme o vyhotovení znaleckých posudků.

Požadavek č. 1:

Předmětem ocenění budou nově vzniklé pozemky, které vznikly oddělením z pozemků parc. č. 771/1 a parc. č. 791/1 dle geometrického plánu č. 1648-144/2025, a to:

- parc. č. 771/5 o výměře 26 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 791/6 o výměře 16 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 791/7 o výměře 3 m², ostatní plocha, jiná plocha,

vše v k.ú. Trnitá, obec Brno,

ve vlastnictví

Požadujeme stanovit cenu (i) zjištěnou a cenu (ii) obvyklou.

Ocenění bude zajištěno pro stanovení výše náhrady za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění pro účely majetkoprávní přípravy stavby Přestavba železničního uzlu Brno (ŽUB) Stavba 06 - městská infrastruktura.

Požadujeme ocenění pozemků zpracovat do jednoho znaleckého posudku, a to celkem ve 3 vyhotovení + elektronicky.

Fakturujte na adresu:

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

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

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

PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZN. POSUDKU

S ohledem na komplikovanost jednání s vlastníkem prosíme o předchozí domluvu termínu místního šetření. Objednatel upozorňuje na skutečnost, že vstup na oceňované pozemky nemusí být umožněn.

Pro účely sjednání termínu případného místního šetření prosím kontaktujte zástupce -
[REDAKCE] Brněnské komunikace a.s.

Kontaktní osoba:

[REDAKCE]

Požadavek č. 2

Předmět ocenění:

- parc. č. 791/3 o výměře 19 m², ostatní plocha, jiná plocha, vč. stavby garáže/skladu nacházející se na tomto pozemku ve vlastnictví [REDAKCE] a dále nacházející se na pozemku parc. č. 768/3 v k.ú. Trnitá, obec Brno ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

Pozemek parc. č. 768/3 v k.ú. Trnitá nebude předmětem ocenění.

Požadujeme stanovit cenu (i) zjištěnou a cenu (ii) obvyklou.

Ocenění bude zajištěno pro stanovení výše náhrady za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění pro účely majetkoprávní přípravy stavby Přestavba železničního uzlu Brno (ŽUB) Stavba 06 - městská infrastruktura.

Požadujeme ocenění pozemku (vč. stavby garáže/skladu) zpracovat do jednoho znaleckého posudku, a to celkem ve 3 vyhotovení + elektronicky.

S ohledem na komplikovanost jednání s vlastníkem prosíme o předchozí domluvu termínu místního šetření. Objednatel upozorňuje na skutečnost, že vstup na oceňovaný pozemek nemusí být umožněn.

Pro účely sjednání termínu případného místního šetření prosím kontaktujte zástupce -
[REDAKCE] Brněnské komunikace a.s.

Kontaktní osoba:

[REDAKCE]

Maximální cena zakázky bez DPH: 30.000, - Kč

Termín vyhotovení: 15.4.2026

Fakturu prosíme zaslat na e-mail: mo-faktury@brno.cz

Fakturujte na adresu:

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

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

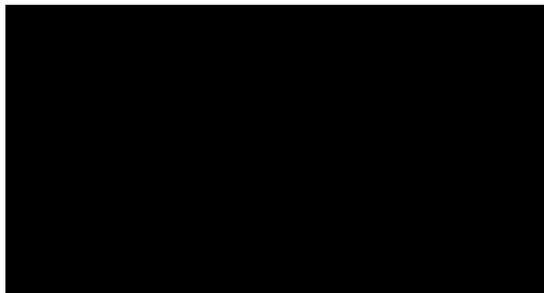
Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZN. POSUDKU

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

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

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



Fakturujte na adresu:

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

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

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

PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Statutární město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
791/3	19	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 791/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 10:59:27. Zápis proveden dne 22.05.2025.

V-7753/2025-702

Pořadí k 17.04.2025 10:59

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu oprávněných, po dobu jejich života

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 791/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 10:59:27. Zápis proveden dne 22.05.2025.

V-7753/2025-702

Pořadí k 17.04.2025 10:59

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - 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.

strana 1

PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 10:59:27. Zápis proveden dne 22.05.2025.

V-7753/2025-702

Pro:

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: 29.01.2026 10:36:13

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

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

strana 2

PŘÍLOHA C: KATASTRÁLNÍ MAPA



strana 1

PŘÍLOHA C: KATASTRÁLNÍ ORTOMAPA



strana 2

PŘÍLOHA D: FOTODOKUMENTACE ze dne 11.3.2026



pohled na parcelu č. 791/3, k.ú, Trnitá se stavbou garáže

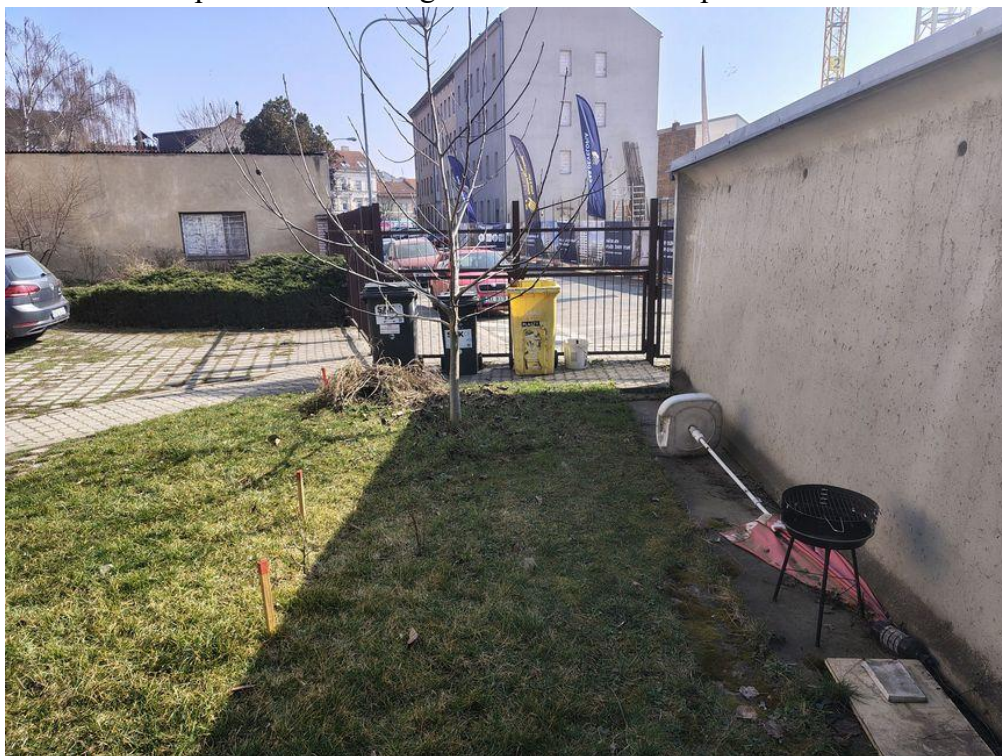


pohled na parcelu č. 791/3, k.ú, Trnitá se stavbou garáže

PŘÍLOHA D: FOTODOKUMENTACE ze dne 11.3.2026

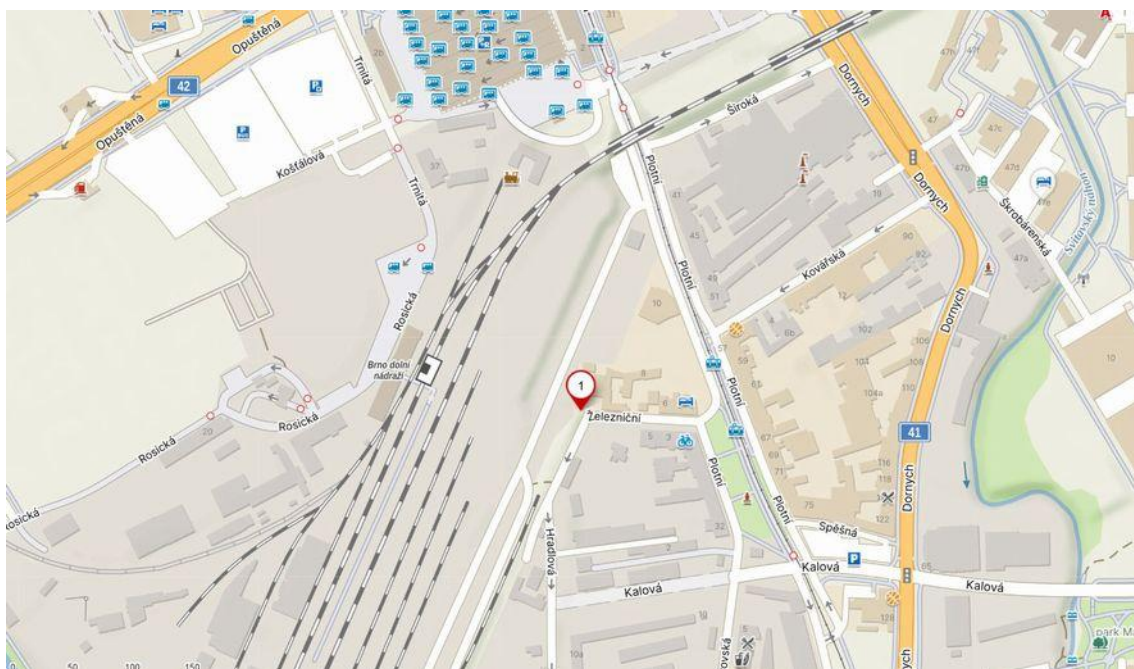


pohled na stavbu garáže s navážkou a oplocením

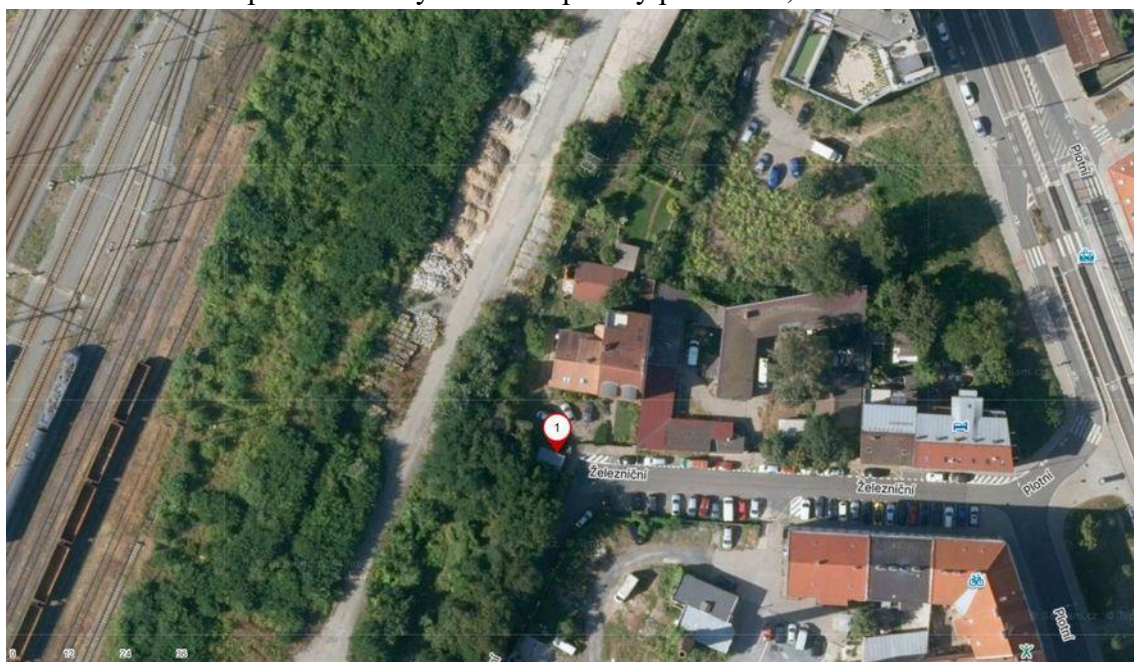


pohled na parcelu č. 791/3, k.ú, Trnitá se stavbou garáže

PŘÍLOHA E: MAPY OKOLÍ NEMOVITÉ VĚCI

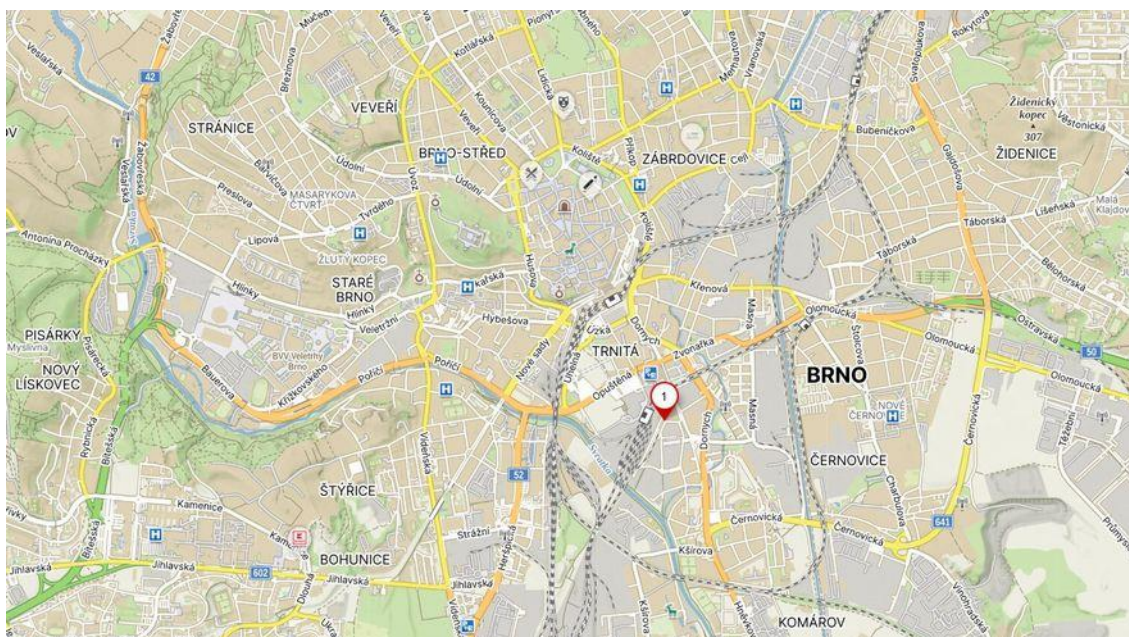


mapa oblasti s vyznačením polohy p.č. 791/3, k.ú. Trnita

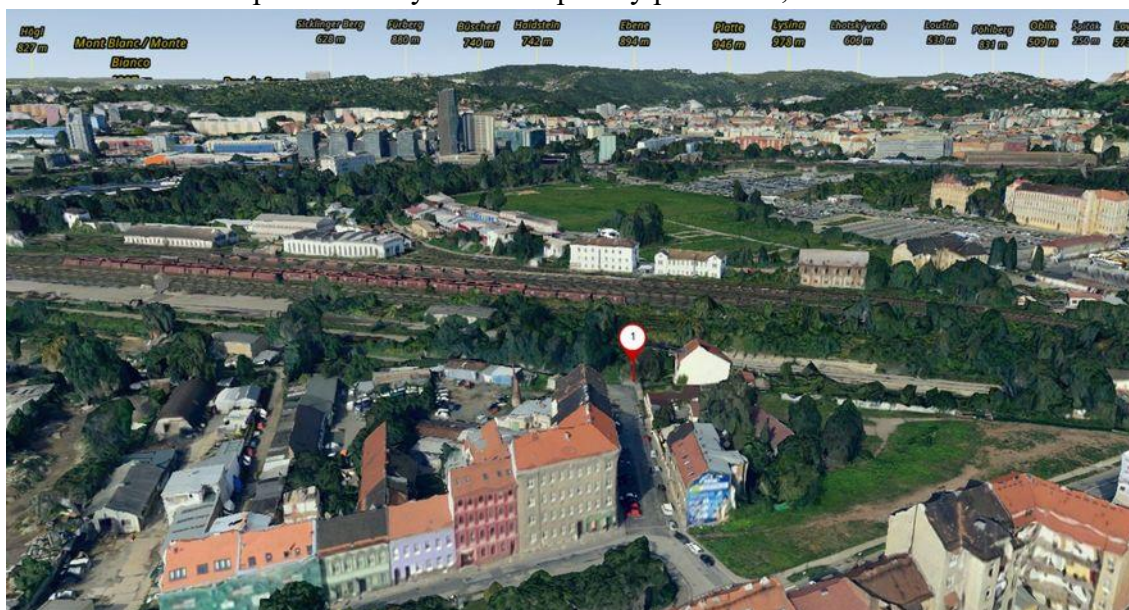


mapa oblasti s vyznačením polohy p.č. 791/3, k.ú. Trnita

PŘÍLOHA E: MAPY OKOLÍ NEMOVITÉ VĚCI

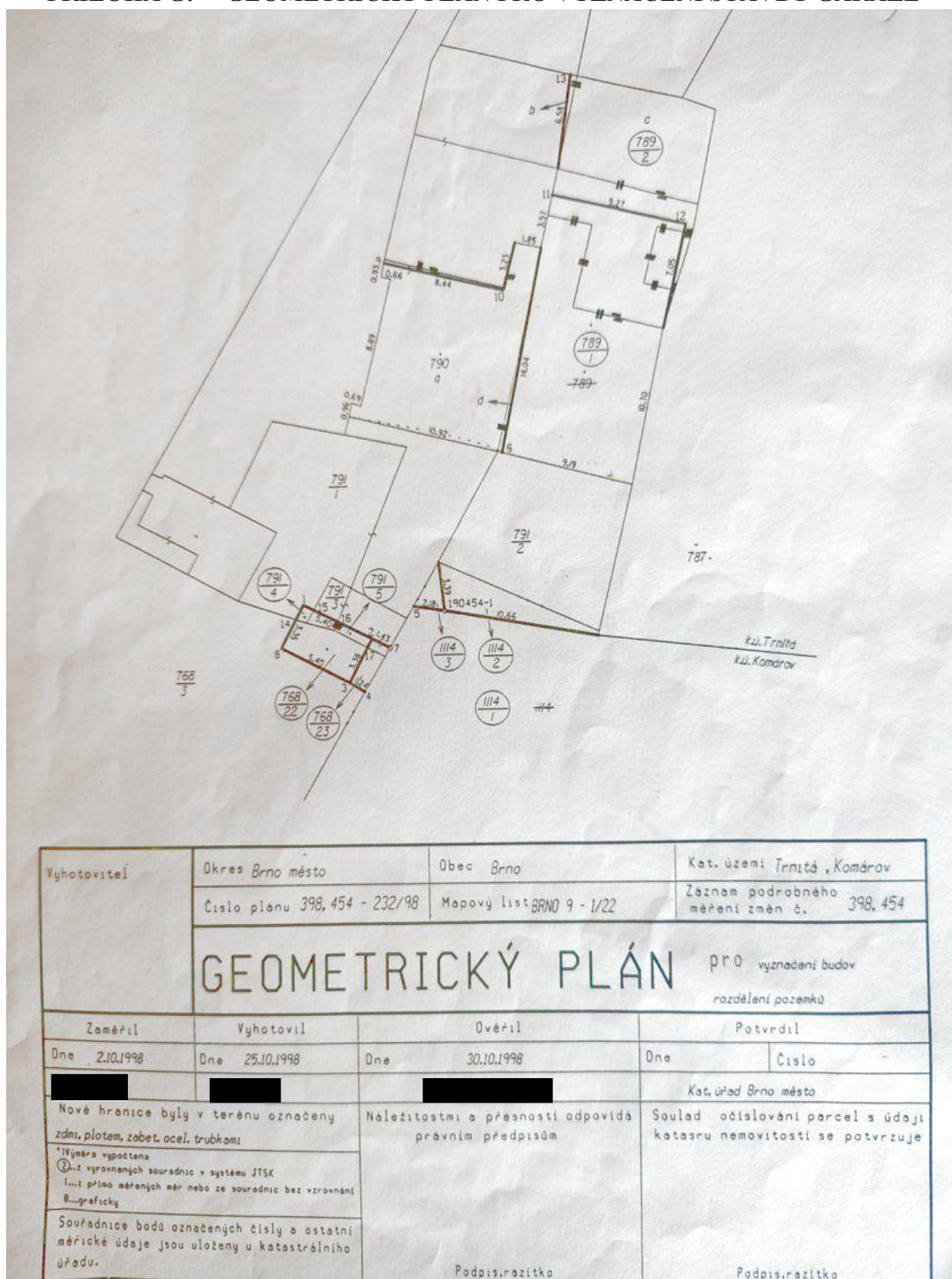


mapa města s vyznačením polohy p.č. 791/3, k.ú. Trnítá



perspektivní pohled na oblast s vyznačením polohy p.č. 791/3, k.ú. Trnítá

PŘÍLOHA G: GEOMETRICKÝ PLÁN PRO VYZNAČENÍ STAVBY GARÁŽE



PŘÍLOHA G: GEOMETRICKÝ PLÁN PRO VYZNAČENÍ STAVBY GARÁŽE

VÝKAZ VÝMÉR PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav			Nový stav												
Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	nabyvatel	Kvalita výměry	Porovnání se stavem evidence právních výtahů					Poznámka
	ha	m ²			Parcelní číslo					Číslo listu vlast.	Výměra dílu				
					v PK	v KN					ha	m ²			
k.ú. Trnava															
789	2	47	zast.pl.	789/1	1	63	obj. bydlení č.p. zast.pl. dvůr	1	2		789	3	1	63	
				789/2		84	zast.pl.	1	2		789	3		82	c
											790	3		2	b
														84	
790	2	63	zast.pl.	790	2	63	obj. bydlení č.p. zast.pl.	1	2		790	3	2	61	a
											789	3		2	d
														2	63
791/1	1	74	ostat.pl.	791/1	1	73	ostat.pl.	1	2						
				791/4		1	zast.pl.	1	2		791/1	313		1	
791/3		19	ostat.pl.	791/3		16	ostat.pl.	1	2						
				791/5		3	zast.pl.	1	2		791/3	314		3	
768/3	15	06	89	ostat.pl.	768/3	15	06	71	ostat.pl.	1	2				
				768/22		14	zast.pl.	1	2		768/3	3		14	
				768/23		4	iná plocha ostat.pl.	1	2		768/3	3		4	
							část garáže na p.č. 791/4	2							
							část garáže na p.č. 791/5								
							část garáže na p.č. 768/22								
	15	13	92		15	13	92								
k.ú. Komárov															
1114	14	73	ostat.pl.	1114/1	14	50	ostat.kom. ostat.pl.	1	2		1114	10001	14	50	
				1114/2		19	iná plocha ostat.pl.	1	2		1114	10001		19	
				1114/3		4	iná plocha ostat.pl.	1	2		1114	10001		4	
	14	73			14	73									
Nabyvatelé : 1 - Dosavadní 2 - Rajchl Jaroslav a Jiřina Ing. Brno Hodonínská 17															

Nabyvatelé : 1 - Dosavadní

2 - Rojchl Jaroslav a Jiřina Ing. Brno Hodonínské 17

- 44 -

PŘÍLOHA H: DAROVACÍ SMLOUVA SE SMLOUVOU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

V- 4453 /2025 - 702-2

DAROVACÍ SMLOUVA se SMLOUVOU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE a DOHODOU O ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle ust. § 2055 a násl. a ust. § 1257 a 1283 a násl. ve spojení s ust. § 1761 zákona č.89/2012 Sb., Občanský zákoník, tyto smluvní strany:

Manželé

(společně dále jen „darci“ nebo „oprávnění“)

a

(dále jen „obdarovaný“ nebo „povinný“)

(všichni společně též „smluvní strany“)

I.

Darci jsou vlastníky (ve společném jmění manželů) následujících nemovitých věcí:

- Pozemek p.č. 789/1, jehož součástí je stavba č.p. 341 - rodinný dům
 - Pozemek p.č. 789/2
 - Pozemek p.č. 791/2
 - Pozemek p.č. 791/3
 - Pozemek p.č. 771/2
 - Pozemek p.č. 772/3
- vše zapsáno na LV č. 314 vedeného v operátu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, pro k.ú. Trnitá, obec Brno,

a

- Pozemek p.č. 1114/2
- zapsán na LV č. 869 vedeného v operátu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město pro k.ú. Komárov, obec Brno,

(společně dále jen „Nemovité věci“).

II.

Darci darují obdarovanému Nemovité věci uvedené v článku I. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále též „předmět darování“ či „dar“) a obdarovaný tento dar přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Darci prohlašují, že na předmětu darování nevážnou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a dále rovněž prohlašují, že jejich vlastnické právo k předmětu darování není nikterak omezeno, že proti nim není veden výkon rozhodnutí, exekuce ani insolvenční řízení a není jim známo, že by návrh na některé z těchto řízení byl podán. Dále prohlašují, že stav zapsaný ve

1



CUZK 100031890057

Čj. 32014/05144/2026

strana 1

PŘÍLOHA H: DAROVACÍ SMLOUVA SE SMLOUVOU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

veřejném seznamu je stavem skutečným a v tomto seznamu není zapsána žádná poznámka spornosti práva. Dárci seznámili obdarovaného, se stavem předmětu darování uvedeného v čl. I. a II. této smlouvy a současně prohlašují, že jim nejsou známy žádné faktické či právní vady předmětu darování, na něž by byli povinni obdarovaného upozornit.

Obdarovaný potvrzuje, že si Nemovité věci tvořící dar prohlédl a že se seznámil s jejich stavem a jako takový ho bere na vědomí.

Dárci a obdarovaný současně prohlašují, že jsou příbuznými v linii přímé, dárci jsou prarodiči obdarovaného, a obdarovaný je jejich vnukem, a tedy ve smyslu ust. § 10, odst. 3, písm. c) bod 1 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu v platném znění, vztahuje se na ně osvobození od daně z příjmu fyzických osob.

Na obdarovaného nepřecházejí v souvislosti s převodem Nemovitých věcí žádné závazky vyjma těch, jež přejímají dle této smlouvy ve formě zřízení služebnosti užívání ve prospěch dárců jako oprávněných a každého z nich jednotlivě a dohody o zákazu zcizení a zatížení.

IV.

Upadnou-li dárci, či kterýkoliv z nich po darování výše uvedených Nemovitých věcí do takové nouze, že by neměli ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě jsou podle zákona povinni, mohou dar odvolat a požadovat po obdarovaném, aby jim dar vydal zpět nebo zaplatil jeho obvyklou cenu, nanejvýš však v tom rozsahu, v jakém se dárčům či kterémukoliv z nich, nedostává prostředků k uvedené výživě. Obdarovaný se může této povinnosti zprostit poskytnutím toho, co je k takové výživě potřeba.

Ublíží-li obdarovaný dárčům či kterémukoliv z nich úmyslně nebo z hrubé nedbalosti tak, že zjevně poruší dobré mravy, mohou dárci, či kterýkoliv z nich, neprominuli-li to obdarovanému, od darovací smlouvy odstoupit. Byl-li dar již odevzdán, mají dárci právo požadovat vydání celého poskytnutého daru, a není-li to možné, zaplacení jeho obvyklé ceny. Obdarovaný se výslovně zavazuje pečovat o obdarované a každého z nich do doby jejich smrti, tedy poskytovat jim takové služby, které každému z dárců zajistí důstojné dožití. Porušení této povinnosti považují smluvní strany za zjevné porušení dobrých mravů vůči dárčům či kterémukoliv z nich.

V.

1. Obdarovaný jako povinný zřizuje touto smlouvou ve prospěch obou dárců jako oprávněných věcné břemeno – služebnost vylučného bezplatného doživotního užívání Nemovitých věcí, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále též jako „služebnost užívacího práva“).
2. Právo odpovídající služebnosti užívacího práva ve prospěch oprávněných spočívá v právu neomezeného užívání vymezených Nemovitých věcí, konkrétně se jedná o právo výkonu užívacích práv v rozsahu takovém, v jakém přísluší vlastníku, tj. právo věc užívat a brát z ní požitky, a to v plném rozsahu, bez jakýchkoliv omezení či vymezujičích podmínek, včetně jejich příslušenství a součástí, jakož i veškerého zařízení a vybavení (mobiliáře). Smluvní strany souhlasně prohlašují, že právo odpovídající služebnosti dostatečně a srozumitelně vymezily.
3. Dárci právo odpovídající služebnosti užívacího práva přijímají a obdarovaný se zavazuje toto právo strpět, a touto povinností je takto zatížen i každý další vlastník Nemovitých věcí.
4. Oprávněným společně a každému z nich vzniká okamžikem vzniku služebnosti užívacího práva povinnost podílet se na běžném udržování Nemovitých věcí, které na základě této smlouvy budou užívat, včetně jejich příslušenství a součástí, jakož i veškerého zařízení a vybavení (mobiliáře), a to v plném rozsahu péče, jakou by vynakládali na věc vlastní a nést veškeré náklady na jejich běžný provoz a udržování v řádném stavu. Na základě výslovné dohody smluvních stran přijaté v této smlouvě přejímají oprávnění rovněž povinnost správy Nemovitých věcí spočívající zejména v běžné správě, kontrole stavu, sjednávání dodávky služeb a energií, stanovení rozpisu záloh na úhradu služeb a energií, kontroly a uskutečňování plateb, sjednávání nájemních smluv s případnými nájemci a kontrola jejich plnění, zajišťování předepsaných revizí a provádění dalších úkonů správy, na nichž bude mít oprávněný jako vlastník zájem.

PŘÍLOHA H: DAROVACÍ SMLOUVA SE SMLOUVOU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

5. Věcné břemeno služebnosti užívacího práva se zřizuje bezúplatně. Věcné břemeno podle tohoto článku se zřizuje jako věcné právo.

VI.

1. Smluvní strany se dohodly na zřízení následujícího zákazu zcizení a zatížení Nemovitých věcí:
Obdarovaný nesmí bez písemného souhlasu obou dárců (případně bez písemného souhlasu posledního žijícího dárce) Nemovité věci ani jakoukoli jejich část zcizit prostřednictvím směny, prodeje nebo darování, ani nijak právně zatížit, zejména zřízením zástavního práva, věcného břemene či nájmu (dále jen „**zákaz zcizení a zatížení**“).
2. Zákaz zcizení a zatížení platí po celou dobu života dárců.
3. Zákaz zcizení a zatížení podle tohoto článku se sjednává jakožto věcné právo.

VII.

Veškerá práva na základě této smlouvy vznikají vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Návrh na vklad podávají všichni účastníci této smlouvy společně a jen společně jsou oprávněni tímto návrhem disponovat. Ode dne podpisu této smlouvy jsou účastníci jejími ujednáními vázáni a dárce se zavazují zdržet se jakýchkoliv jednání, na jejichž základě by mohlo dojít ke zhoršení stavu převáděných Nemovitých věcí či jejich zatížení právy třetích osob.

VIII.

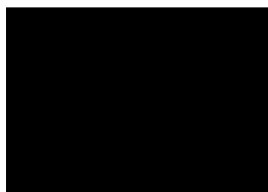
Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva obsahuje všechna ujednání, která při jejím uzavírání zamýšlely a která jsou pro dosažení jejího účelu nezbytná. Dále prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a vyjadřují souhlas s celým jejím obsahem, což prokazují následně svými vlastnoručními podpisy, činí tak svobodně, bez nátlaku a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek.

Pro vztahy výslovně touto smlouvou neupravené platí v plném rozsahu ustanovení Občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) s vyloučením ust. § 2059.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran, účinky nabytí práv a povinností nastávají teprve dnem povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V Brně dne 10.dubna 2025



PŘÍLOHA J: ČÁST Z NÁJEMNÍ SMLOUVY

S m l o u v a č. 70 / 93
o nájmu pozemkových ploch pro neobchodní využití bez návaznosti
na železniční přepravu
uzavřena mezi

České dráhy, státní organizace, Olomouckou oblastí, zastoupenou
přednostou služby traťového hospodářství, [REDACTED]
/dále jen pronajímatel/

DIČ : 001-00407135

bankovní spojení : Komerční banka Olomouc čís.účtu :1908-811/0100

slečnou [REDACTED]
zastoupenou [REDACTED]
[REDACTED]

I.

ČSD mají právo hospodaření k nemovitostem ve smyslu LV č. 3

- pozemkové plochy v železniční stanici Brno dolní nádraží v k.ú.

Trnitá.

par.č.	789	o výměře	247 m ²
id.pol.p.č.	.791	o výměře	292 m ²
"	.771	o výměře	1382 m ²
část par.č.	768/3	o výměře	240 m ²

zastavěná plocha / 200 2/3

zahrada / 93 + 491/3

zahrada / 93

ostatní plocha - 600 2/3

708/22 - 400 2/3

708/23

PŘÍLOHA J: ČÁST Z NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 6 -

se provede prodej podle cenových předpisů platných v době předpokládaného prodeje, při čemž bude přihlíženo ke zhodnocení nemovitosti nájemcem.

XVI.

Tato nájemní smlouva se sjednává :

na dobu určitou s účinností od 1.4.1993 do 31.12.2092.

Doba je stanovena s ohledem na dobu odpisu vložených nákladů na zhodnocení nemovitostí.

Pronajímatel může od smlouvy uzavřené na pronájem pozemkových ploch pouze par.č. 771 odstoupit v případě, že :

- potřebuje-li pozemkové plochy k plnění zvláštních úkolů železniční dopravy, k výstavbě při rekonstrukcích žel.zařízení
- porušuje-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele ustanovení smlouvy

XVII.

Změny smlouvy se provádějí písemnými dodatky ke smlouvě. Nájemce se zavazuje ve lhůtě 15-ti dnů informovat pronajímatele o změně právní subjektivity.

Pronajímatel a nájemce se zavazují, že práva a povinnosti z této smlouvy přecházející na nástupnické subjekty v případě zániku smluvní strany.

Zanikne-li smluvní vztah, strany si navzájem vyrovnají nedoplatky

PŘÍLOHA J: ČÁST Z NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 7 -

či přeplatky do jednoho měsíce od zániku smlouvy, pronajímatel
zaplatí nájemci zhodnocení nemovitosti, viz odst. XV
Nájemce je povinen vrátit přenechané objekty nejpozději 1. den
po ukončení smluvního vztahu, a to vyklizené a vyčištěné. Nevyk-
lidí-li nájemce vrácený objekt, učiní tak pronajímatel na jeho
náklady. Vyklizené předměty, které nájemce neodebere, pronajímatel
uloží a účtuje za ně skladištné nebo úložné a po třech měsících
budou zlikvidovány.
Úložné se účtuje i za pevné stavby, neodstraněné nájemcem ke dni
ukončení nájmu. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu
smlouvy o užívání, sjednat pojištění proti škodám na pronajatém
majetku.
Smlouva je vypracována v 6-ti vyhotoveních, z nichž 3 obdrží nájem-
ce a 3 pronajímatel.

Přílohy : 1x kopie znal.posudku p.p.č.789

1x kopie výpisu z evidence nemovitostí

1x kopie snímku pozem. mapy se zákresem údržby
chodníku

V Olomouci d

za pronajíma

ČD s.o.

Olomoucká ob

zastoupená s

přednostou

V Brně dne 29.3.1997

za nájemce

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly znalcem přizváni konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 0404/2026.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.2001, č.j. Spr. 1152/2001, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

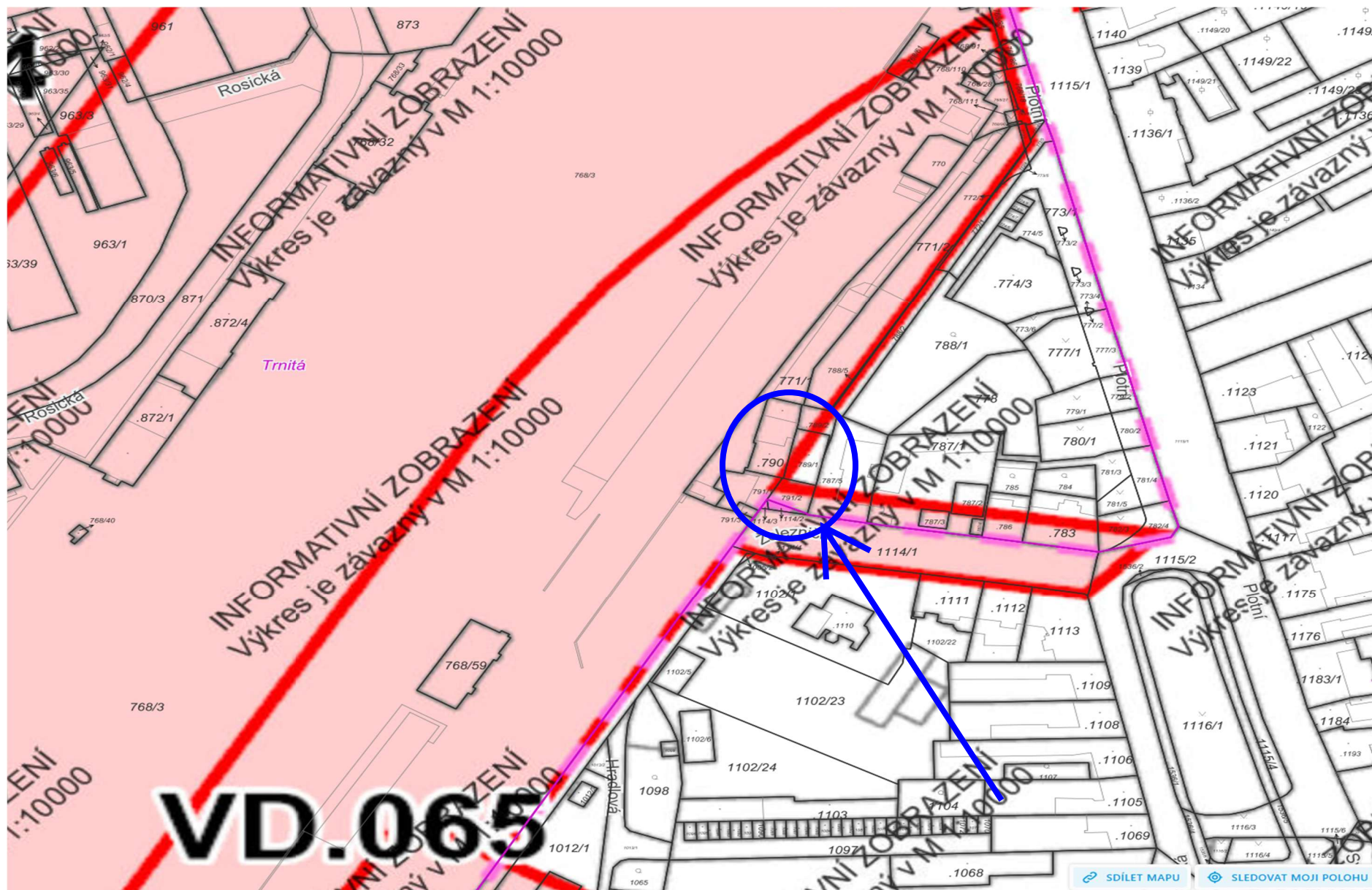
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019490/2026.

V Brně 13.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.



Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.
se sídlem v Brně, Kobližná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30

Brno

VĚC

24.5.2026

Reakce na dotaz advokáta společnosti Brněnské komunikace, a.s. ze dne 20.5.2026 ke znaleckému posudku č. 019490/2026

Tímto podávám vyjádření na dotaz ke znaleckému posudku č. 019490/2026 ze dne 13.4.2026:

Znaleckým úkolem bylo vypracovat posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se zčásti na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá a zčásti na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá.

Při stanovení ceny věcného břemene jsem uplatnil § 16b z.č. 151/1997Sb. a § 39a) vyhl. č. 441/2013Sb. a odst. 4, *když nelze cenu věcného břemene zjistit podle odst. 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10.000,-Kč.*

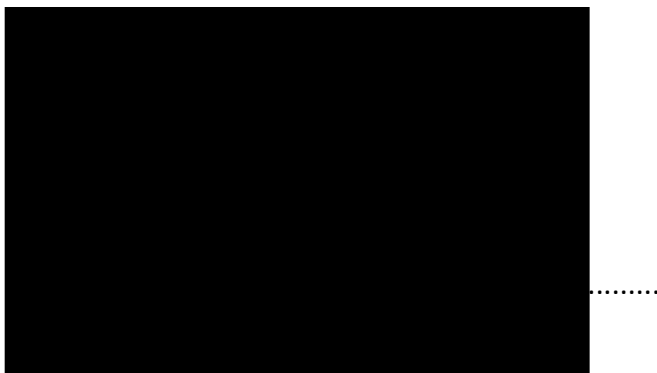
V souvislosti se zněním darovací smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene a dohody o zákazu zcizení a zatížení mezi manželi [redacted] jako dárce a oprávnění a [redacted] jako obdarovaný a povinný ze dne 10.4.2025, evidovaném v KN pod vkladovým listem V-7753/2025-702 je odhadce názoru, že ocenění těchto věcných práv lze provést ve zn. posudku peněžní částkou 10.000,-Kč jako aplikace ustanovení §39a, odst.4 vyhlášky č. 441/2013Sb. v aktuálním znění.

Darovací smlouva zahrnuje sedm pozemků, včetně stavby rodinného domu č.p. 341, který je součástí p.č. 789/1, k.ú. Trnitá – ke všem těmto pozemkům se vztahují uvedená omezení. Věcné břemeno a věcné právo vztahující se pouze na parcelu č. 791/3, včetně stavby garáže bez č.p./č.e. zčásti na p.č. 791/3 nelze jednoduše vymezit – ocenit, proto použito uvedené ustanovení.

Ve zn. posudku č. 019490/2026 ke stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pozemku parc.č. 791/3, k.ú. Trnitá, okr. Brno-město, včetně stavby garáže/skladu nacházející se zčásti na p.č. 791/3, k.ú. Trnitá a zčásti na p.č. 768/3, k.ú. Trnitá **je v konečném součtu cen započítána hodnota věcného břemene a věcného práva zákazu zcizení a zatížení jednotně odpočtem 10.000,-Kč**, tedy:

- cena obvyklá vyjádřena částkou: 905.190,-Kč
- cena zjištěná vyjádřena částkou: 194.490,-Kč

V Brně dne 24.5.2026



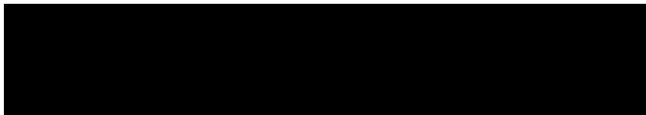


Kupní smlouva

č. smlouvy **1**

Kupní smlouva uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), mezi těmito účastníky:

1/



na straně jedné jako **prodávající** (dále též jen jako „**prodávající**“),

a

2/ **Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-Město, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou
IČO: 449 92 785,
DIČ: CZ44992785

na straně druhé jako **kupující** (dále též jen jako „**kupující**“),

(prodávající a kupující dále společně též jen jako „**smluvní strany**“),

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- a. pozemku p.č. 791/3, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, nacházejícího se v katastrálním území Trnitá, obci Brno, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 314, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k.ú. Trnitá, obec Brno (dále jen „**Pozemek**“),
- b. stavby garáže/skladu, nezapsané v katastru nemovitostí, nacházející se částečně na Pozemku a částečně na pozemku p.č. 768/3, druh pozemku ostatní plocha, nacházejícím se v katastrálním území Trnitá, obci Brno, zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 563, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k.ú. Trnitá, obec Brno (dále jen „**Garáž**“),

(dále společně též jen jako „**Předmět převodu**“).

2. Předmět převodu je popsán ve znaleckém posudku č. 019490/2026, vyhotoveném znalcem  ze dne 13.4.2026 (dále jen „**Znalecký posudek**“).

3. Kupující prohlašuje, že Předmět převodu nabývá za účelem realizace stavby s názvem „Přestavba železničního uzlu Brno“, umístěné územním rozhodnutím č. 239, vydaným Úřadem městské části města Brna, Brno – střed, odborem výstavby, dne 18.09.2013, č.j. STU/01/0502840/000/045, ve znění rozhodnutí Krajského úřadu – Jihočeského kraje ze dne 10.12.2018, č.j. KUJCK 145531/2018 (dále jen „**Stavba**“). Kupující je investorem Stavby, která je stavbou dopravní infrastruktury ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v platném znění (dále jen „**liniový zákon**“) a veřejně prospěšnou stavbou ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“). Předmět převodu je nezbytný pro realizaci Stavby. Kupující tímto upozorňuje prodávajícího, že nedojde-li k uzavření této smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat vlastnické právo k Předmětu převodu vyvlastněním ve smyslu ustanovení § 170 stavebního zákona.

4. Tato smlouva je smlouvou o získání potřebných práv k Předmětu převodu podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění (dále jen „**zákon o vyvlastnění**“) a podle liniového zákona.
5. Účelem této smlouvy je dobrovolné získání vlastnického práva k Předmětu převodu bez nutnosti vést vyvlastňovací řízení.
6. Prodávající prohlašuje, že Pozemek je k datu uzavření této smlouvy zatížen věcnými právy, která zanikají vyvlastněním podle zákona o vyvlastnění, a to:
 - a. věcným břemenem užívání, zřízeným ve prospěch [REDACTED] (dále jen „**Oprávněný**“) a [REDACTED] (dále jen „**Oprávněná**“, Oprávněný a Oprávněná také dále společně jen jako „**Oprávnění**“), na základě Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025, která byla do katastru nemovitostí vložena na základě řízení vedeného pod sp. zn. V-7753/2025-702, s právními účinky vkladu ke dni 22.5.2025 (dále jen „**Věcné břemeno**“),
 - b. zákazu zcizení a zatížení, zřízených ve prospěch Oprávněných, na základě Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025, která byla do katastru nemovitostí vložena na základě řízení vedeného pod sp. zn. V-7753/2025-702, s právními účinky vkladu ke dni 22.5.2025 (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“).
7. Prodávající prohlašuje, že Oprávněný zemřel před uzavřením této smlouvy. Z čl. V. odst. 1. a čl. VI. odst. 2. Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025, vyplývá, že Věcné břemeno a Zákaz zcizení a zatížení je sjednáno na dobu života Oprávněné a Oprávněného. Prodávající se zavazuje **nejpozději ve lhůtě 45 (slovy: čtyřiceti pěti) dní** ode dne účinnosti této smlouvy zajistit výmaz zápisu o Věcném břemeni a Zákazu zcizení a zatížení zřízených ve prospěch Oprávněného z důvodu jeho úmrtí, tj. zejména včas podat návrh na vklad výmazu Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení zřízených ve prospěch Oprávněného do katastru nemovitostí z důvodu jeho úmrtí, včetně všech potřebných podkladových listin, přičemž bere na vědomí, že katastr nemovitostí dle ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění (dále jen „**katastrální zákon**“), vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona.

II.

1. Prodávající bere na vědomí, že podle ustanovení § 3 odst. 5 liniového zákona může návrh smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění obsahovat požadavek kupujícího, aby tento pozemek nebo stavba nebyl zatížen právy, která zanikají vyvlastněním. S ohledem na tuto skutečnost kupující požaduje, aby prodávající před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy zajistil, aby Předmět převodu nebyl zatížen právy, která zanikají vyvlastněním, tj. zejména Věcným břemenem a Zákazem zcizení a zatížení.
2. Pro vyloučení všech pochybností kupující výslovně potvrzuje, že požadavek dle čl. II. odst. 1. této smlouvy je pouze vyjádřením preference kupujícího, nikoli podmínkou platnosti, účinnosti či uzavření této smlouvy, což bere prodávající podpisem této smlouvy na vědomí.
3. Prodávající se s ohledem na požadavek kupujícího vyjádřený v čl. II. odst. 1. této smlouvy zavazuje **nejpozději ve lhůtě 45 (slovy: čtyřiceti pěti) dní** ode dne účinnosti této smlouvy vyvinout přiměřené úsilí k zajištění požadavku dle čl. II. odst. 1. této smlouvy, a to zejména:
 - a. bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy písemně oslovit Oprávněnou s návrhem vhodného smluvního ujednání či jednostranného prohlášení, které povede k výmazu Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení zřízeného v její prospěch z katastru nemovitostí, dále
 - b. prokázat kupujícímu, že Oprávněnou oslovil ve smyslu písm. a. tohoto odstavce, a poskytnout kupujícímu na vyžádání všechny dostupné informace o stavu jednání s Oprávněnou a podklady s tímto související,

- c. v případě souhlasu Oprávněné se zrušením Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení zajistit výmaz Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení zřízených v její prospěch z katastru nemovitostí, včetně učinění všech potřebných právních jednání.
4. V případě, že prodávající před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy zajistí výmaz Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení a současně splní závazek sjednaný v čl. V. odst. 2. této smlouvy vzniká mu nárok na zaplacení motivačního navýšení za podmínek sjednaných v čl. III. odst. 5. této smlouvy.
5. V případě, že prodávající ve lhůtě sjednané v čl. II. odst. 3. této smlouvy nezajistí výmaz Zákazu zcizení a zatížení zřízeného ve prospěch Oprávněné, je povinen nejpozději v této lhůtě (tj. ve lhůtě sjednané v čl. II. odst. 3. této smlouvy) doručit kupujícímu písemný souhlas Oprávněné s převodem Předmětu převodu na základě této smlouvy na kupujícího, na kterém bude podpis Oprávněné opatřen doložkou o pravosti jejího podpisu (dále jen „**Souhlas**“) a tento Souhlas bude v originále přiložen k návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, jak je blíže sjednáno v čl. IV. odst. 2. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za řádný lze považovat pouze takový Souhlas, ze kterého jednoznačně plyne, že se jedná o souhlas dle tohoto odstavce, je ve formě požadované tímto odstavcem a Smlouvou darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.04.2025, která byla do katastru nemovitostí vložena na základě řízení vedeného pod sp. zn. V-7753/2025-702, s právními účinky vkladu ke dni 22.5.2025, a obsahuje (mimo jiné) prohlášení uvedená v tomto odstavci.

III.

1. Prodávající touto smlouvou prodává ze svého výlučného vlastnictví Předmět převodu, vč. všech jeho součástí a příslušenství, kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví, a to za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 3. této smlouvy, a kupující takto vymezený Předmět převodu, vč. všech jeho součástí a příslušenství, do jeho výlučného vlastnictví za kupní cenu dohodnutou v čl. III. odst. 3. této smlouvy od prodávajícího kupuje a přijímá, jinými slovy prodávající se ve smyslu ustanovení § 2079 občanského zákoníku zavazuje, že kupujícímu odevzdá Předmět převodu za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 3. této smlouvy a za podmínek dále uvedených v této smlouvě a umožní kupujícímu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo, přičemž kupující se zavazuje, že Předmět převodu od prodávajícího převezme a zaplatí prodávajícímu za Předmět převodu dohodnutou kupní cenu, sjednanou v čl. III. odst. 3. této smlouvy.
2. Součástí či příslušenstvím Pozemku jsou zejména:
- betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm, jak je tato blíže popsána ve Znaleckém posudku,
 - plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm, jak jsou tyto popsány ve Znaleckém posudku,
 - obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m², lože z betonu, jak je tento blíže popsán ve Znaleckém posudku,
 - plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky, jak je tento blíže popsán ve Znaleckém posudku,
 - vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků, jak jsou tato blíže popsána ve Znaleckém posudku,
 - ovocné dřeviny, jak jsou tyto blíže popsány ve Znaleckém posudku.
3. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Předmět převodu v celkové výši **905.190,- Kč** (slovy: devět set pět tisíc jedno sto devadesát korun českých), (dále jen „**Kupní cena**“), z toho kupní cena Pozemku činí 81.966,- Kč a tato je ponížena o hodnotu Věcného břemene ve výši 10.000,- Kč, a kupní cena Garáže činí 833.225,- Kč. Smluvní strany shodně konstatují, že výše Kupní ceny vychází ze Znaleckého posudku a že Kupní cena je cenou konečnou, bez možnosti dalšího případného navýšení, včetně případného navýšení o DPH. Tímto ujednáním není dotčeno ujednání o motivačním navýšení dle čl. III. odst. 5. této smlouvy.
4. Kupující zaplatí Kupní cenu na písemně sdělený účet prodávajícího, a to **do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů** poté, co kupující obdrží:

- a. vyznění o provedeném vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí dle této smlouvy od příslušného katastrálního úřadu,
 - b. písemné sdělení prodávajícího o čísle účtu, na který má být Kupní cena kupujícím zaplacená, opatřené podpisem prodávajícího s doložkou o pravosti tohoto podpisu,
- a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném bezprostředně před zaplacením Kupní ceny bude Pozemek prost všech práv třetích osob, tj. část „C“, část „D“ a část „Plomby a upozornění“ výpisu z katastru nemovitostí budou bez zápisu, vyjma zápisu o Věcném břemeni a Zákazu zcizení a zatížení, případně zápisů zapsaných v důsledku jednání kupujícího či souvisejících s osobou kupujícího.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující nabyde Předmět převodu prost jakýchkoliv práv, která zanikají vyvlastněním, zaplatí kupující prodávajícímu ke Kupní ceně částku ve výši **10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých)** (dále jen „**Motivační navýšení**“), která dle Znaleckého posudku odpovídá hodnotě Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení, a o kterou byla konečná kupní cena Předmětu převodu dle Znaleckého posudku snížena, jak plyne z obsahu Znaleckého posudku a vyjádření znalce ze dne 24.5.2026.
 6. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu Motivační navýšení pouze v případě, že v době placení Kupní ceny dle čl. III. odst. 4. této smlouvy bude na výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném bezprostředně před zaplacením Kupní ceny Pozemek prost všech práv třetích osob, tj. část „C“, část „D“ a část „Plomby a upozornění“ výpisu z katastru nemovitostí budou bez zápisu, vyjma zápisů zapsaných v důsledku jednání kupujícího či souvisejících s osobou kupujícího, a tento stav vznikne v důsledku jednání prodávajícího nebo v příčinné souvislosti s jednáním prodávajícího. Nárok prodávajícího na zaplacení Motivačního navýšení nevznikne v případě, že ke dni zaplacení Kupní ceny kupujícím, tj. ke dni, kdy byla částka Kupní ceny poukázána z účtu kupujícího na účet prodávajícího, nebyla splněna podmínka vzniku nároku na zaplacení Motivačního navýšení dle tohoto odstavce, tj. zejména v případě, že Pozemek bude zatížen právy třetích osob, která zanikají vyvlastněním, nebo Pozemek bude prost těchto práv, ale tento stav vznikne v důsledku jednání kupujícího nebo v příčinné souvislosti s jednáním kupujícího.
 7. Prodávající bere na vědomí, že s ohledem na ustanovení § 3b odst. 7 liniového zákona se v případě kupujícího nepoužijí pro získávání potřebných práv podle ustanovení § 3a liniového zákona ustanovení § 3b odst. 1 až 6 liniového zákona, tedy ani koeficienty, o které lze navýšit kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem dle ustanovení § 3b odst. 1 liniového zákona.
 8. Pokud ke dni provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího nebudou platná a pravdivá všechna prohlášení, učiněná prodávajícím v čl. V. odst. 1. této smlouvy, a prodávající nezjedná nápravu neplatného či nepravdivého prohlášení dle čl. V. odst. 2. této smlouvy do doby splatnosti Kupní ceny, stane se Kupní cena splatnou do 15 (slovy: patnácti) pracovních dnů od prokázání zjednání nápravy dle čl. V. odst. 2. této smlouvy prodávajícím či od prohlášení kupujícího, že na takovém zjednání nápravy prodávajícím netrvá.

IV.

1. Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku ve smyslu ustanovení § 1105 občanského zákoníku, ve spojení s ust. § 6 a násl. katastrálního zákona, vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy (dále jen „**Návrh na vklad**“) sepiše, podepíše a podá jakožto navrhovatel kupující, a to **nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů** ode dne kumulativního splnění následujících podmínek:
 - a. budou kupujícímu doručena 3 (slovy: tři) vyhotovení této smlouvy, opatřené podpisem prodávajícího, přičemž na 1 (slovy: jednom) vyhotovení bude podpis prodávajícího opatřen doložkou o pravosti tohoto podpisu, jak je uvedeno v čl. VIII. odst. 11. této smlouvy,
 - b. bude z katastru nemovitostí vymazán zápis o Věcném břemeni a Zákazu zcizení a zatížení zřízených ve prospěch Oprávněného,
 - c. uplyne lhůta sjednaná v čl. II. odst. 3. této smlouvy,
 - d. bude kupujícímu doručen řádný Souhlas, a to pouze v případě, že nedojde k výmazu Zákazu zcizení a zatížení zřízeného ve prospěch Oprávněného z katastru nemovitostí ve lhůtě

sjednané v čl. II. odst. 3. této smlouvy, dojde-li k výmazu, pak smluvní strany netrvají na splnění této podmínky.

3. K Návrhu na vklad se kupující zavazuje přiložit:
 - a. 1 (slovy: jedno) originální vyhotovení této smlouvy, na kterém bude podpis smluvních stran opatřen doložkou o pravosti těchto podpisů,
 - b. 1 (slovy: jedno) originální (či úředně ověřená kopie) vyhotovení řádného Souhlasu, a to pouze v případě nedojde-li k výmazu Zákazu zcizení a zatížení zřízených ve prospěch Oprávněné z katastru nemovitostí před podáním Návrhu na vklad.
4. Kupující není povinen podat Návrh na vklad v případě, že ke dni plánovaného podání bude Pozemek dle zápisu v katastru nemovitostí zatížen jakýmkoliv právem třetí osoby, vyjma Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení zřízených ve prospěch Oprávněné. V takovém případě bude postupováno podle ujednání čl. V. odst. 2. této smlouvy, přičemž Návrh na vklad bude podán bezodkladně po zjednání nápravy dle čl. V. odst. 2. této smlouvy nebo Návrh na vklad nebude podán, pokud dojde k odstoupení od této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí příslušnému katastrálnímu úřadu v plné výši kupující.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, povolil vklad vlastnického práva kupujícího k Pozemku, dle této smlouvy a zapsal jej do katastru nemovitostí.
7. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu práv dle této smlouvy nebo zamítne vklad těchto práv do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnout součinnost. V případě, že bude jakékoliv ze smluvních stran doručeno sdělení příslušného katastrálního úřadu o tom, že Návrh na vklad nelze z důvodu nesplnění zákonných podmínek povolit, se smluvní strany dohodly, že Návrh na vklad vezmou bez zbytečného odkladu zpět, aby nedošlo k zamítnutí Návrhu na vklad.
8. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany uzavřít novou smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k Předmětu převodu za Kupní cenu, a to nejpozději do 3 (slovy: tří) měsíců ode dne zpětvzetí Návrhu na vklad nebo pravomocného zamítnutí Návrhu na vklad katastrálním úřadem, nedojde-li ke zpětvzetí Návrhu na vklad, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne zpětvzetí Návrhu na vklad nebo pravomocného zamítnutí Návrhu na vklad katastrálním úřadem, nedojde-li ke zpětvzetí Návrhu na vklad.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nebude proveden vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí ani do dvanácti (12) měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy jako celku odstoupit.

V.

1. Prodávající prohlašuje, že:
 - a. je výlučným vlastníkem Předmětu převodu a neučinil žádné právní jednání, jehož předmětem by bylo zcizení Předmětu převodu jiné osobě než kupujícímu dle této smlouvy,
 - b. není v úpadku a nemá žádné daňové nedoplatky či nedoplatky vůči jiným správním orgánům, ani proti němu není vedeno nalézací, exekuční, konkursní, vyrovnávací, insolvenční či jiné soudní, rozhodčí nebo správní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit existenci, platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo jakkoliv dotýkat Předmětu převodu a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících,
 - c. je plně svéprávný a je oprávněn nakládat s Předmětem převodu způsobem předvídaným touto smlouvou a není omezen právními předpisy, rozhodnutími svých orgánů či orgánů veřejné moci ani smluvními závazky v uzavření a plnění této smlouvy,
 - d. Předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob, a to ani jakýmkoliv věcnými právy, zejména zástavním právem, budoucím zástavním právem, služebností nebo jiným

věcným břemenem, právem stavby, předkupním právem, zákazem zcizení nebo zatížení, ani jakýmkoliv závazkovými právy, zejména právem nájmu či pachtu, nebo jinými obdobnými právy třetích osob, tj. není zatížen žádnými omezeními ať již věcněprávní či závazkové povahy, tedy na výpisu z katastru nemovitostí u Předmětu převodu či jeho části není ve vztahu ke kterékoliv nemovité věci tvořící Předmět převodu zapsáno či jinak vyznačeno jakékoliv právo třetí osoby, vyjma těch, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě,

- e. Předmět převodu není zatížen právními nebo faktickými vadami, které nejsou uvedeny v písm. d. tohoto odstavce, tj. zejména na výpisu z katastru nemovitostí u Předmětu převodu není ve vztahu ke kterékoliv nemovité věci zapsáno či jinak vyznačeno jakékoliv omezení či zpochybnění vlastnického práva prodávajícího, tj. zejména není na příslušném listu vlastnictví zapsána poznámka dle ust. § 23 až 25 katastrálního zákona, a to zejména poznámka spornosti, poznámky plynoucí z probíhající exekuce, výkonu rozhodnutí či insolvence, nebo poznámky plynoucí z existujících či domnělých právních vztahů či probíhajících soudních, správních či jiných sporů, ani není prodávajícímu známo, že by hrozilo nebezpečí jejich zápisu či jiného vyznačení,
 - f. ve vztahu k Předmětu převodu není vedeno žádné soudní, správní či jiné řízení (včetně řízení o vyvlastnění), ani mu není známo, že by hrozilo nebezpečí jejich zahájení,
 - g. nezatajil kupujícímu žádné právní ani faktické vady Předmětu převodu, které jsou mu známy.
2. Prodávající se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by se jakékoliv prohlášení uvedené výše v čl. V. odst. 1. této smlouvy stalo nepravdivým, ani neopomene učinit potřebná právní jednání, u kterých by v důsledku jejich opomenutí se jakékoliv prohlášení uvedené výše v čl. V. odst. 1. této smlouvy stalo nepravdivým. Prohlášení prodávajícího dle této smlouvy je nepravdivé vždy v případě, když nastanou skutečnosti, které jsou v rozporu s obsahem kteréhokoli prohlášení prodávajícího učiněného v této smlouvě (dále jen „**nepravdivost prohlášení**“). Je-li to s ohledem na povahu věci možné, se prodávající zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 60 (slovy: šedesáti) dnů ode dne doručení písemné výzvy kupujícího k odstranění příčiny nepravdivosti prohlášení, na vlastní náklady odstranit příčinu nepravdivosti prohlášení, a v případě, že ve vztahu k takovéto nepravdivosti prohlášení prodávající ve výše sjednané lhůtě nezjedná nápravu, je marným uplynutím této lhůty výše popsané chování prodávajícího podstatným porušením této smlouvy s oprávněním kupujícího od této smlouvy jako celku odstoupit. Pokud nelze příčinu nepravdivosti prohlášení s ohledem na povahu věci odstranit, je kupující oprávněn odstoupit od této smlouvy jako celku bez dalšího, tj. zejména bez uplynutí výše uvedené lhůty ke zjednání nápravy nepravdivosti prohlášení.
3. Prodávající se zavazuje bezodkladně po uzavření této smlouvy, nejpozději společně s vrácením jím podepsaného vyhotovení této smlouvy zpět kupujícímu, písemně vyrozumět kupujícího v případě, že ke dni uzavření této smlouvy existuje právo třetí osoby k Předmětu převodu, ať už věcněprávní či závazkové povahy, které není uvedeno v této smlouvě, nebo takové právo vznikne v budoucnu, včetně uvedené všech potřebných informací o takovém právu.
4. Kupující prohlašuje, že je seznámen s právním i faktickým stavem Předmětu převodu, jak je tento popsán v katastru nemovitostí a Znaleckém posudku, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá Předmět převodu do svého vlastnictví.

VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předá kupujícímu Předmět převodu **nejpozději do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů** ode dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu kupujícímu, a kupující se zavazuje Předmět převodu od prodávajícího v této lhůtě převzít, poskytne-li prodávající k převzetí potřebnou součinnost.
2. Smluvní strany se zavazují o předání a převzetí Předmětu převodu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy sepsat a podepsat předávací protokol, přičemž podpis prodávajícího na předávacím protokolu není hmotněprávní podmínkou předání, resp. převzetí Předmětu převodu.
3. Prodávající se současně zavazuje vyklidit Předmět převodu ke dni protokolárního předání a převzetí, nejpozději však ve lhůtě sjednané v čl. VI. odst. 1. této smlouvy.

4. Prodávající se zavazuje na vlastní náklady ke dni protokolárního předání a převzetí Předmětu převodu, nejpozději však ve lhůtě sjednané v čl. VI. odst. 1. této smlouvy, ukončit veškeré své smluvní vztahy s třetími osobami týkající se Předmětu převodu, je-li takových.
5. Pro potřeby faktického předání vyklizeného Předmětu převodu (sjednání termínu předání a převzetí, zaslání návrhu textu protokolu apod.) kupující sděluje kontaktní osobu, a to Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna, e-mail: [REDACTED]
[REDACTED]
6. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na kupujícího dle dohody smluvních stran okamžikem řádného protokolárního předání a převzetí Předmětu převodu. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu případné plody a užitky z Předmětu převodu.
7. V případě, že prodávající poruší kteroukoli ze svých povinností k řádnému a včasnému protokolárnímu předání vyklizeného Předmětu převodu, tj. povinností sjednaných v čl. VI. odst. 1. až 3. této smlouvy, je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z Kupní ceny za každý i započatý den prodlení se splněním kterékoliv z povinností sjednaných v čl. VI. odst. 1. až 3. této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty dle tohoto odstavce není dotčen nárok kupujícího na náhradu škody vzniklé porušením kterékoliv z povinností prodávajícího sjednaných v čl. VI. odst. 1. až 3. této smlouvy ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

VII.

1. Prodávající anebo kupující jsou oprávněni jednostranně odstoupit od této smlouvy jako celku v případech uvedených v zákoně a v této smlouvě, a to zejména v tomto článku a dále v čl. IV. odst. 9 a čl. V. odst. 2. této smlouvy.
2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující řádně a včas neuhradí Kupní cenu.
3. Kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, že:
 - a. prodávající řádně a včas nesplní svou povinnost sjednanou v čl. I. odst. 7. této smlouvy, tj. nezajistí výmaz Věcného břemene a Zákazu zcizení a zatížení zřízených ve prospěch Oprávněného z katastru nemovitostí,
 - b. prodávající řádně a včas nesplní svou povinnost sjednanou v čl. II. odst. 3. této smlouvy, tj. nevyvine přiměřené úsilí k tomu, aby byl splněn požadavek kupujícího vyjádřený v čl. II. odst. 1. této smlouvy,
 - c. ani ve lhůtě 2 (slovy: dvou) měsíců ode dne účinnosti této smlouvy nebudou splněny podmínky k podání Návrhu na vklad, sjednané v čl. IV. odst. 2. této smlouvy,
 - d. bude-li zjištěna existence práva třetí osoby, jehož existenci prodávající vylučuje v prohlášení obsaženém v čl. V. odst. 1. písm. d. této smlouvy či bude-li zjištěn výskyt kterékoliv právní či faktické vady uvedené v čl. V. odst. 1. písm. e. této smlouvy, přičemž v tomto případě se pro odstoupení neuplatní lhůta šedesáti dní k odstranění nepravdivosti prohlášení sjednaná v čl. V. odst. 2. této smlouvy, tj. kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy i před uplynutím této lhůty.
4. Odstoupení musí být učiněno písemně a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení nabývá účinnosti okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně prostřednictvím datové schránky nebo doručovatele poštovních zásilek. Odstoupením zaniká tato smlouva od jejího počátku. Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčena sankční ujednání této smlouvy a ujednání o odpovědnosti za způsobenou škodu nebo újmu. Odchylně od ustanovení § 2002 odst. 1 a 2 občanského zákoníku se sjednává, že kterákoliv smluvní strana je oprávněna odstoupit od této smlouvy ať již z důvodů uvedených v zákoně či sjednaných v této smlouvě, ve lhůtě jednoho (1) roku od okamžiku, kdy jí vznikne právo na odstoupení.
5. Smluvní strany v souladu s ustanovením § 3a liniového zákona sjednávají, že prodávajícímu vzniká právo požadovat vrácení převedených práv k Předmětu převodu, nebude-li kupujícím zahájeno uskutečňování účelu této smlouvy do 5 let od jejího uzavření (dále jen „Právo na vrácení“). Za zahájení uskutečňování účelu se pro vyloučení pochybností považuje již zahájení územního řízení, přičemž pro účel této smlouvy již bylo vydáno platné územní rozhodnutí blíže popsané v čl. I. odst. 3. této smlouvy. Právo na vrácení však může vzniknout, pokud by došlo ke změně okolností

a výše uvedený účel této smlouvy by odpadl. Prodávající uplatní Právo na vrácení písemnou výzvou doručenou kupujícímu nejpozději do 12 (slovy: dvanácti) měsíců od marného uplynutí zákonné pětileté lhůty stanovené v ustanovení § 3a liniového zákona (dále jen „**Lhůta k uplatnění**“). Po marném uplynutí Lhůty k uplatnění zaniká prodávajícímu Právo na vrácení. Bude-li ve Lhůtě k uplatnění prodávajícím uplatněno řádně Právo na vrácení, jsou smluvní strany povinny nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne doručení výzvy prodávajícího kupujícímu uzavřít písemnou smlouvu, jejímž předmětem bude zpětný převod Předmětu převodu z kupujícího na prodávajícího za Kupní cenu.

6. S ohledem na skutečnost, že Předmět převodu se nachází v oploceném areálu prodávajícího a současně část tohoto oplocení je součástí Předmětu převodu, jak je blíže uvedeno v čl. III. odst. 2. této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že kupující je po převodu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy oprávněn nabytou část oplocení dle svého uvážení vhodným způsobem oddělit od zbylé části oplocení, která zůstává ve vlastnictví prodávajícího, a současně se kupující zavazuje, že bezodkladně po oddělení části plotu, která je součástí Předmětu převodu, na vlastní náklady doplní oplocení dle vlastního výběru v místě hranice mezi Předmětem převodu a pozemky prodávajícího, které doposud tvořily jeden areál, a toto doplněné oplocení dle vlastní úvahy napojí na dosavadní oplocení areálu, k čemuž tímto prodávající uděluje výslovný souhlas a zavazuje se dle potřeby poskytnout kupujícímu k výše uvedenému doplnění oplocení potřebnou součinnost (umožnit po dobu výstavby nezbytný vstup na své pozemky, udělit písemný souhlas dle tohoto odstavce zvláště i pro případné veřejnoprávní řízení apod.). Kupující není v prodlení se splněním povinnosti výstavby doplnění oplocení na hranici výše uvedených pozemků dle tohoto odstavce v případě, že plnění této povinnosti brání okolnost, kterou kupující nezavinil nebo nemohl ani s vynaložením potřebné péče odstranit, či v případě, že prodávající neposkytl kupujícímu ke splnění této povinnosti potřebnou součinnost. Případné prodlení kupujícího se splněním povinnosti dle tohoto odstavce není podstatným porušením této smlouvy.

VIII.

1. Kupující prohlašuje, že tato smlouva nepodléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv, neboť se uplatní výjimka uvedená v ustanovení § 3 odst. 2. písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, tj. okamžikem, kdy k této smlouvě připojí svůj podpis poslední podepisující strana.
3. Prodávající bere na vědomí, že kupující je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, na jednom vyhotovení této smlouvy jsou podpisy smluvních stran opatřeny doložkou o pravosti těchto podpisů, toto vyhotovení bude připojeno k Návrhu na vklad a po uzavření této smlouvy jej obdrží kupující.
7. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby všechny jejich spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou, vyřešily smírnou cestou. Tím není dotčeno právo smluvních stran domáhat se vyřešení takového sporu u příslušného soudu České republiky.
8. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, opatřených podpisy smluvních stran společně na jedné listině.
9. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, neúčinným či nevymahatelným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového neplatného, neúčinného, nevymahatelného či chybějícího ustanovení za ustanovení jiné, které

odpovídá účelu této smlouvy a účelu ustanovení neplatnému, neúčinnému, nevymahatelnému či chybějícímu.

10. Prodávající bere na vědomí, že prostředky vynaložené kupujícím podléhají kontrole dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), v platném znění, s tím, že může být prováděna kontrola vynakládání finančních prostředků s nutností doložení veškerých podkladů. Prodávající se zavazuje na výzvu kupujícího poskytnout kupujícímu veškerou součinnost v rámci případně probíhající finanční kontroly dle tohoto odstavce.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech, z nichž kupující obdrží dva stejnopisy, prodávající obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis je určen pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
12. Tato smlouva, opatřená podpisem zástupce kupujícího, před připojením podpisu prodávajícího, je nabídkou ve smyslu ustanovení § 1731 a násl. občanského zákoníku. Kupující je touto nabídkou vázán po dobu 60 dnů ode dne jejího doručení prodávajícímu (dále jen „**Lhůta pro přijetí**“). Prodávající je oprávněn tuto nabídku přijmout po celou dobu Lhůty pro přijetí. Nebude-li nabídka ve Lhůtě pro přijetí přijata a tato smlouva uzavřena, je kupující jakožto vyvlastnitel oprávněn zahájit vyvlastňovací řízení v souladu s ustanovením § 3 odst. 6 liniového zákona.

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Nabytí Předmětu převodu a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/..... dne

V Brně dne _____

V Brně dne _____

prodávající

za statutární město Brno, kupujícího
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka