

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

188. Návrh nabytí pozemku p. č. 4840/21 v k. ú. Žabovřesky pro stavbu "Brno, Stránského, Haasova – rekonstrukce kanalizace a vodovodu"

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán návrh nabytí pozemku p. č. 4840/21 v k. ú. Žabovřesky ve vlastnictví subjektů. Celková kupní cena činí 17.902.500 Kč. U prodávajících, již jsou fyzickými osobami, není DPH uplatňováno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nabytí pozemku p. č. 4840/21 o výměře 7 161 m² v k. ú. Žabovřesky z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna pro stavbu "Brno, Stránského, Haasova - rekonstrukce kanalizace a vodovodu" za dohodnutou kupní cenu 17.902.500 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č..... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi RMB č. R9/190 dne 26.8.2026 pod bodem č.148.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

8.9.2026 v 11:29

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

8.9.2026 v 12:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 7
Příloha (ZP č. 2685 - pozemek Žabovřesky.pdf)	8 - 30
Příloha k usnesení (návrh kupní smlouvy.pdf)	31 - 36

Důvodová zpráva

Statutární město Brno v rámci stavby „Brno, Stránského, Haasova – rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ (dále jen „stavba“) připravuje realizaci rekonstrukce posledního úseku stávající kanalizace DN 500 ve spodní části ulice Stránského na pozemku par.č. 4840/21 v k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví fyzických osob (dále jen „vlastníci“).

Bez majetkoprávního vypořádání předmětného pozemku parc.č. 4840/21 v k.ú. Žabovřesky nelze získat stavební povolení na rekonstrukci posledního úseku předmětné kanalizace a stavbu realizovat.

Statutární město Brno v zastoupení Brněnských vodáren a kanalizací a.s. (dále jen „BVK“) již od roku 2020 jednalo s vlastníky o majetkoprávním vypořádání pozemku pro předmětnou stavbu, a to formou zřízení služebnosti (věcného břemene) spočívající v umístění kanalizace DN 1000, která kříží pozemek a napojuje se na stávající stoku, která je umístěna rovněž na jejich pozemku. S vlastníky pozemku jednal o jeho výkupu v minulosti Majetkový odbor MMB (dále jen „MO MMB“) v kontextu zájmu statutárního města Brně (dále jen „město“) o další pozemky v této lokalitě. Při jednání o prodeji nabídli zástupci města vlastníkům kupní cenu odpovídající znaleckému posudku č. 3178-46/2020 ze dne 9.10.2020 ve výši 811,- Kč/m². Vlastníci nesouhlasili s prodejem pozemku za tuto kupní cenu a MO MMB dále v jednání s vlastníky nepokračoval.

V průběhu let 2021-2023 při dalších jednáních zástupců OI MMB a BVK a.s. s vlastníky o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nebylo dosaženo dohody o smlouvě, ani dohody o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. Ze strany města byli vlastníci osloveni rovněž s návrhem prodeje části výše uvedeného pozemku, který by umožnil realizaci stoky DN 1000 a její napojení na stávající sběrač. Ani s touto variantou vlastníci nesouhlasí a trvají pouze na prodeji celého pozemku za jimi požadovanou cenu.

Jelikož stavební záměr „Brno, Stránského – rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ není veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury takto vymezenou v územně plánovací dokumentaci a není tudíž splněna jedna ze zákonných podmínek nuceného omezení vlastnických práv, pozemek nelze získat vyvlastněním, ale pouze výkupem.

Popis pozemku:

Pozemek je situován podél silničního tělesa, ulice Kníničské v blízkosti mimoúrovňové křižovatky Kníničská – Žabovřeská. Pozemek je zemědělsky využíván. Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek začleněn do plochy „rekreační zeleně“.

Cena pozemku:

MO MMB proto zadal v roce 2025 zpracování znaleckého posudku na cenu obvyklou pozemku. Znalecký posudek byl vypracován ing. Janou Dudkovou jako podklad pro přípravu majetkové dispozice formou výkupu pozemku.

Cena obvyklá byla znaleckým posudkem č.2685-28/2025 ze dne 27.3.2025 stanovena ve výši 9.507.000,- Kč (tj. 1.328,- Kč/m²).

Vlastníci pozemku požadují za prodej pozemku kupní cenu ve výši 17.902.500,- Kč (tj. 2.500,- Kč/m²).

Odchylka od ceny obvyklé

V souladu s ustanovením § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o obcích“) musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec nemůže bezdůvodně disponovat s obecním majetkem pod cenou, stejně jako bezdůvodně nabývat majetek za kupní cenu vyšší než v místě a čase obvyklou. To však neznámá, že by obec nemohla disponovat svým majetkem z ekonomického hlediska „méně výhodně“. Cena (či obecněji „ekonomická hodnota“ obcí získaného protiplnění) je totiž pouze prvotním hlediskem pro posouzení dispozice. Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů. Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „důvody hodnými zvláštního zřetele“.

Obec není povinna při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2014, sp. zn. 5 Tdo 273/2014) a může v mezích § 38 a § 39 o obcích rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr (resp. nabude za cenu vyšší než obvyklou), pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce.

Dle *Metodického doporučení k činnosti územních samosprávných celků MVČR - Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích* jsou důvody pro odchylku obecně dány buď tehdy, jestliže prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný, nebo tehdy, jestliže s ohledem na povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a s ohledem na její povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku nebude obec převodem za nižší cenu poškozena, tj. jestliže prodej za nižší (resp. nabytí za vyšší) než obvyklou cenu přinese obci jiné výhody.

Zdůvodnění nabytí pozemku s odchylkou od ceny obvyklé:

Sjednání kupní ceny vyšší, než je cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem, je v tomto konkrétním případě plně odůvodněno následujícími **mimořádnými a objektivními skutečnostmi**:

1. Veřejný zájem a ochrana majetku občanů

Na předmětném pozemku se nachází stávající stoka DN 500 ve velmi špatném stavebně-technickém stavu. V horní a střední části ulice Stránského již došlo k rekonstrukci a zkapacitnění na profil DN 1000. Současný stav, kdy je nová kapacitní kanalizace zaústěna do starého, nevyhovujícího užšího profilu na soukromém pozemku, vytváří kritické hrdlo systému.

Při přívalových deštích dochází k pravidelnému zaplavování spodní části ulice Stránského (2–3x ročně, naposledy v červenci 2026). Získání pozemku do vlastnictví města je nezbytnou podmínkou pro realizaci rekonstrukce a zkapacitnění stoky. Tím dojde k naplnění jasného veřejného zájmu – zajištění funkční kritické infrastruktury města a ochraně majetku obyvatel před opakovanými záplavami.

2. Odvrácení finančních škod

Vzhledem k pravidelnému zaplavování nemovitostí řeší město a BVK stížnosti a uplatněné nároky vlastníků na náhradu škod. Pokud by město pozemek nezískalo a situaci neřešilo, hrozí:

- Nárůst finančních kompenzací za škody na majetku třetích osob.
- Soudní spory s dotčenými vlastníky kvůli zanedbání správy majetku a infrastruktury.
- Celkové finanční náklady na odstraňování následků záplav a právní spory vysoce převyší rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou sjednanou. Akceptace vyšší kupní ceny je tedy pro město ekonomicky výhodnější a hospodárnější než udržování současného stavu.

3. Neexistence jiné trasy

Získání právě tohoto konkrétního pozemku parc. č. 4840/21 v k.ú. Žabovřesky je z technického hlediska zcela nenahraditelné. Zaústění nad tímto pozemkem je technicky nemožné, protože odporuje základním hydraulickým zákonitostem toku vody v kanalizační síti. Zaústění pod pozemkem je vyloučeno, neboť v trase brání stávající mostní konstrukce strategické dopravní stavby „Silnice I/42, VMO Žabovřeská I.“.

Město se tak nachází v pozici, kdy nemá možnost vybudovat toto zkapacitnění na jiném, levnějším pozemku.

Předmětná rekonstrukce a zkapacitnění stoky nesplňuje zákonné podmínky pro uplatnění institutu vyvlastnění (nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění dle

platné územně plánovací dokumentace). Město tedy nemá k dispozici žádný zákonný nástroj, kterým by mohl být pozemek do vlastnictví města získán nuceně.

Akceptace ceny 2 500 Kč/m² je z pohledu péče řádného hospodáře vyvážená, neboť odstraňuje v současné době neřešitelnou situaci a odvrací dlouhodobá finanční a právní rizika, která by pro město byla prokazatelně nákladnější.

Z výše uvedených důvodů je orgánům města Brna předkládán návrh nabytí pozemku p. č. 4840/21 orná půda o výměře 7.161 m² v k. ú. Žabovřesky za dohodnutou kupní cenu 17.902.500,- Kč od vlastníků za kupní cenu ve výši 17.902.500,- Kč.

Kupní cena bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v ORJ 5600, § 2321, ORG 4455 „Brno, Stránského, Haasova — rekonstrukce kanalizace“ s celkovými rozpočtovými náklady 122.483 tis. Kč.

Stanovisko - Komise majetková

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit nabytí pozemku p. č. 4840/21 o výměře 7.161 m² v k. ú. Žabovřesky z vlastnictví [redacted] do vlastnictví [redacted] Haasova – rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ za dohodnutou kupní cenu ve výši 17.902.500,- Kč a za podmínek dle kupní smlouvy.

Hlasování Komise majetkové o předloženém návrhu usnesení: Usnesení bylo přijato.

J.Haluza	L.Oulehlová	J.Jedelský	A.Trčálek	P.Havelka	T.Hejl	J.Ivičičová	M.Marek	R.Vašina	D.Trlló	M.Viskot	M.Šlapal	O.Hýsek
pro	N	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Materiál projednala RMB na schůzi RMB R9/190, konané dne 26.8.2026, bod č. 148 s výsledkem:

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

nabytí pozemku p. č. 4840/21 o výměře 7 161 m² v k. ú. Žabovřesky z vlastnictví [redacted]

do vlastnictví statutárního města Brna pro stavbu „Brno, Stránského, Haasova – rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ za dohodnutou kupní cenu ve výši 17.902.500 Kč a za podmínek dle kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2685 – 28 / 2025

**o ceně pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí v katastrálním území
Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město**



Zadavatel posudku:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Účel posudku:

Určení **ceny obvyklé** jako podklad pro
přípravu majetkové dispozice – výkup
pozemku,
ocenění dle objednávky č. 9632500036

Posudek vypracovala:



Datum místního šetření:

20.3.2025

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

20.3.2025

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí
č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb.,
vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017
Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky
č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb.,
vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb.
a vyhlášky č. 370/2024 Sb. s vyloučením postupu
ocenění dle části druhé § 1c.

V Brně, dne 27.3.2025

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve dvou vyhotoveních a v elektronickém provedení, je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění s vyloučením ocenění dle části druhé § 1c prováděcí vyhlášky č. 370/2024 Sb. – **určení ceny obvyklé nemovitých věcí:**

pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni místního šetření, tj. **k datu 20.3.2025.**

Pozemek parc. č. 4840/21 ve spoluvlastnictví [REDAKCE] je zapsán na LV č. 2618 pro k.ú. Žabovřesky, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – výkup pozemku, ocenění dle objednávky č. 9632500036

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

-

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

- Dne 20.3.2025 na základě pověření zadavatele posudku

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z Katastru nemovitostí – LV č. 2618 pro k.ú. Žabovřesky, částečný výpis
- Kopie katastrální mapy
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem posudku (mapa umístění inženýrských sítí v lokalitě, Veřejná vyhláška – opatření obecné povahy 3/2009 – změny územního plánu města Brna, 2006-II – 23. soubor, VPS8/6-II/2)
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna
- Povodňový plán České republiky
- Podklady pro určení ceny obvyklé (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí, podklady získané z internetového serveru profi.valuo.cz a sreality.cz, podklady o vývoji cen pozemků v čase – ČSOB index, valuo index)

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky

č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – Bradáč A. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016

2.4. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala z podkladů viz. výše. Posuzovaný pozemek je ke dni ocenění užíván v souladu se stavem jeho zápisu v evidenci KN. Zaměření je provedeno srovnáním s katastrální a ortofoto mapou. Pro účely ocenění nebyly doloženy žádné další podklady k dle LV uvedenému předkupnímu právu, mimo Opatření obecné povahy č. 3/2009.

3. Nález

3.1. Popis

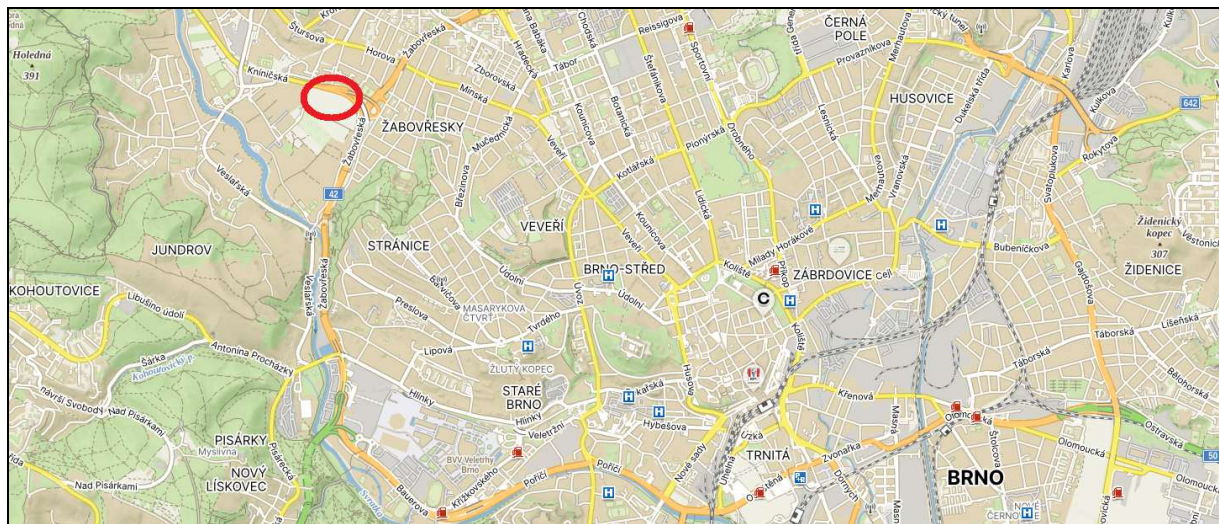
Předmět ocenění dle KN:

LV č. 2618 pro k.ú. Žabovřesky

Pozemek parc. č. 4840/21, výměra 7161 m², orná půda

Místní poloha:

Město Brno má ke dni ocenění cca 380 tis. obyvatel, je statutárním městem Jihomoravského kraje. Městská část Žabovřesky se rozkládá severozápadním směrem od centra města. Oceňovaný pozemek se nachází v lokalitě mimo zastavěné území, užívané částečně k individuální rekreaci, část ploch je tvořena ornou půdou, vše situované mezi ulicemi Kníničská, Žabovřeská a Veslařská, s navazující obytnou zástavbou. V okolí pozemku je pouze omezeně dostupná občanská vybavenost, kompletní městská infrastruktura je v dosahu hromadné dopravy. Dopravní dostupnost lokality lze charakterizovat jako výbornou v těsné blízkosti městského okruhu, s dobrým časovým jízdním úsekem do centra města prostřednictvím MHD. V lokalitě je v blízkosti posuzovaného pozemku v ulici Kníničská možnost připojení na kompletní veřejné inženýrské sítě. Lokalita se dle povodňového plánu České republiky nachází v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody.





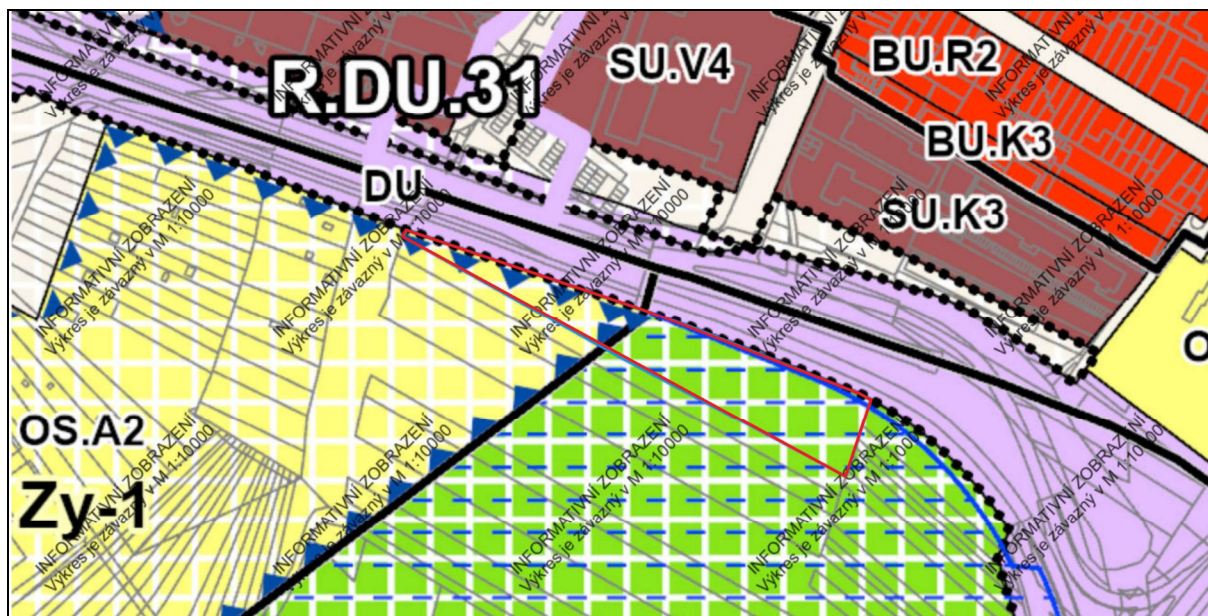
Popis posuzovaných nemovitých věcí:



Pozemek parc. č. 4840/21 je situovaný v lánu orné půdy s částí umístěnou v ploše doprovodné zeleně s trvalými porosty, nacházejícího se v těsné blízkosti ulice Kníničská. Pozemek bez možnosti vjezdu je přímo přístupný od veřejné komunikace.

Způsob využití pozemků dle územního plánu města Brna:

Dle územního plánu města Brna je posuzovaný pozemek v ploše o odhadované výměře cca 5 350 m² součástí nestavební – volné plochy všeobecné zeleně, část pozemku o výměře cca 1 811 m² se nachází v ploše přestavby Zy-1 pro občanské vybavení – sport s areálovou strukturou zástavby s výškovou úrovní 3 m – 10 m. K datu ocenění se jedná o stavebně nepřipravenou lokalitu bez vydaných případných rozhodnutí, pouze s předpokladem budoucího lepšího využití části pozemku v návrhové ploše sportu. Dle Opatření obecné povahy č. 3/2009 je posuzovaný pozemek dotčen záměrem v budoucnu realizovat na jeho části veřejně prospěšnou stavbu VPS8/6-II/2 „Stavba lávky pro pěší přes Přehradní radiálu“. Ke stavbě k datu ocenění nejsou vydána žádná rozhodnutí. Lokalita je dotčena umístěním protipovodňových opatření.



Věcná břemena a jiná omezení:

Dle výpisu z KN je k pozemku zřízeno v souvislosti s VPS8/6-II/2 předkupní právo pro Statutární město Brno.

Dle technické mapy města je posuzovaný pozemek částečně dotčen umístěním inženýrské sítě – veřejné kanalizace, bez zřízeného věcného břemene zapsaného v evidenci KN.



Rizika:

Existence IS bez zřízeného věcného břemene
Záplavové území

3.2. Komentář ke stanovení ceny obvyklé

Definice:

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vychází z vyjádřené hodnoty majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen. Obvyklá cena vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí, apod. Závěrem tohoto šetření je pak odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Postup ocenění dle § 1a vyhlášky č. 370/2024 Sb.:

§ 1a - Určení obvyklé ceny

- (1) *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*
- (2) *Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*
 - a) *výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
 - b) *srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
 - c) *určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
 - d) *úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
 - e) *výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a*
 - f) *určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*
- (3) *Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
- (4) *Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

Posuzovaný pozemek parc. č. 4840/21 je oceněn dle skutečného účelu užití ke dni ocenění jako orná půda se zohledněním jeho možného budoucího využití v souladu s územním plánem města jako pozemek částečně v převažující výměře umístěný v ploše veřejné zeleně, částečně jako součást navrhované rozvojové lokality pro občanskou vybavenost – sport .

Cena obvyklá je určena v souladu s ust. § 1a na základě posouzení a porovnání realizovaných prodejů přiměřeně srovnatelných pozemků, situovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách, se současným zohledněním různých možností jejich využití a vývoje cen pozemků v čase na realitním trhu vzhledem k časovému rozlišení data prodeje jako součet cen v jednotlivých různých funkčních plochách posuzovaného pozemku. Vzhledem k nízké obchodovatelnosti pozemků se způsobem využití pro sport byly pro porovnání využity i obchody realizované v delším časovém období se zohledněním odhadovaného růstu cen v čase.

Umístění IS je vzhledem k situování kanalizačního potrubí v části plochy pozemku dle ÚP určené k budoucímu využití jako zeleň hodnoceno jako závada bez vlivu na výši jeho určené ceny.

3.3. Obsah znaleckého posudku

- 4.1. Stanovení jednotkových cen porovnávací metodou
- 4.2. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí

Přílohy:

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

4. Posudek

4.1. Stanovení jednotkových cen porovnávací metodou

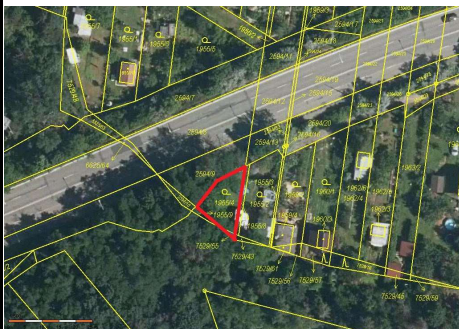
Porovnávací hodnota posuzovaného pozemku je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění dle ust. § 1a vyhlášky č. 370/2024 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených převodů porovnatelných nejblíže podobných pozemků realizovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách:

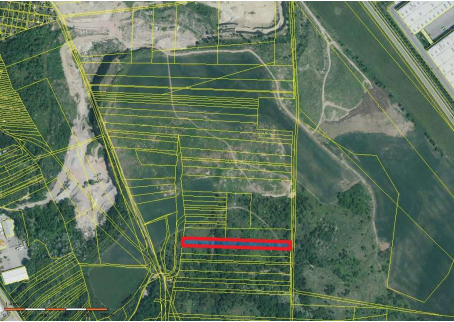
a) pro část posuzovaného pozemku dle ÚP umístěné v ploše zeleně

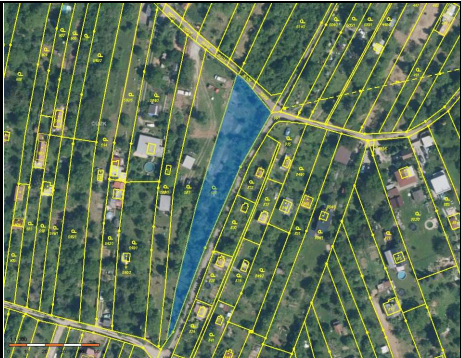
	Poloha	Realizovaná cena	Popis
1.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská 	1 350 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN zahrada o výměře 1025 m2 situovaný v ploše zahrady s trvalými porosty v blízkosti křižovatky ulic Kníničská a Veslařská v posuzované lokalitě v části užívané k individuální rekreaci. Přístup k pozemku je přes pozemky ve vlastnictví SMB po nezpevněné cestě. Dle ÚP plocha přestavby pro občanskou vybavenost – funkční typ sport s areálovou strukturou zástavby, částečně všeobecná veřejná prostranství (dle ÚP platného k datu převodu v převažující výměře nestavební volná návrhová plocha městské zeleně – funkční typ rekreační zeleň, malá část umístěna ve stavební návrhové ploše pro dopravu, funkční typ významná parkoviště.). Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 12/2023 V-23316/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zahrada)

			Možnost využití dle ÚP: 0,80 (k datu převodu se zohledněním připravovaného ÚP) Další vlivy: 1,00 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu vzhledem k využití pozemku) Cena pro srovnání: 918,- Kč/m2
2.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská 	1 350 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ovocný sad a ostatní plocha jiná plocha o výměře celkem 1541 m2 situované v ploše zahrady s trvalými porosty v blízkosti křižovatky ulic Kníničská a Veslařská v posuzované lokalitě v části užívané k individuální rekreaci. Přístup k pozemkům je přes pozemky ve vlastnictví SMB po nezpevněné cestě. Dle ÚP plocha přestavby pro občanskou vybavenost – funkční typ sport s areálovou strukturou zástavby (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně – funkční typ rekreační zeleň, zvláštní plocha pro rekreaci typ R, malá část umístěna v návrhové ploše pro komunikaci). Pozemky situované v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 1/2024 V-23315/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 0,95 (k datu převodu se zohledněním připravovaného ÚP) Další vlivy: 1,00 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu vzhledem k využití pozemku) Cena pro srovnání: 970,- Kč/m2
3.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská	1 899 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 3 133 m2 situovaný v ploše orné půdy v posuzované lokalitě. Pozemek jako součást lánu orné půdy. Přístup k pozemku je od ulice Veslařská po účelové komunikaci se zpevněným povrchem přes pozemky různých vlastníků. Dle ÚP plocha všeobecné zeleně. Pozemek situovaný v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 2/2025 V-1871/2025

			Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,95 Využití ke dni ocenění: 1,00 Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,05 (přístup přes pozemky jiných vlastníků) Cena pro srovnání: 1 894,- Kč/m2
4.	k.ú. Kníničky ul. Přehradní 	900 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 307 m2, situovaný v ploše zeleně mezi ulicí Přehradní a řekou Svratkou. Dle ÚP stabilizovaná plocha veřejných prostranství a plocha změn v krajině – všeobecná a krajinná zeleň, dle vyjádření OÚPR s předpokladem využití pro retenční prostor a biocentrum (dle ÚP platného k datu převodu nestavební návrhová plocha městské zeleně – funkční typ zeleň rekreační a zeleň krajinná všeobecná, vše mimo zastavěné území. Přímý přístup od veřejné komunikace. Pozemky situované v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 8/2024 V-13485/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,20 Dostupnost lokality: 1,20 Velikost: 0,85 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 991,- Kč/m2
5.	k.ú. Bystřec ul. Rakovecká 	1 000 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN trvalý travní porost o výměře celkem 435 m2, situovaný v ploše zeleně mezi ulicí Rakovecká a vodní plochou přehrady. Dle ÚP všeobecná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně, funkční typ zeleň rekreační na okraji zastavěného území). Pozemky s doplňkovou funkcí v ploše s přístupem od veřejné komunikace přes pozemky jiných vlastníků, situovaná mimo ochranná pásma. Realizovaný prodej v 9/2023 V-15749/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,20 Dostupnost lokality: 1,15 Velikost: 0,85

			Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,00 (mimo záplavové území x přístup přes pozemky jiných vlastníků) Cena pro srovnání: 1 108,- Kč/m2
6.	k.ú. Komín ul. Chaloupky 	1 065 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 141 m2, situovaný v ploše zeleně s trvalými porosty při ulici Chaloupky v lokalitě přímo navazující na obytnou zástavbu. Dle ÚP všeobecná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha ZPF). Pozemek s přímým přístupem od veřejné komunikace. Realizovaný prodej v 5/2024 V-6327/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha: 1,15 Dostupnost lokality: 1,15 Velikost: 0,80 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 005,- Kč/m2
7.	k.ú. Maloměřice, k.ú. Židenice ul. Žarošická 	850 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 161 m2 dle výpisu z KN zahrada a lesní pozemek situované v ploše neudržované veřejně přístupné zeleně ve svahu při ulici Žarošická. Dle ÚP všeobecná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební návrhová plocha městské zeleně na okraji zastavěného území). Pozemek s přímým přístupem od veřejné komunikace. Realizovaný prodej v 8/2022 V-14122/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,10 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,80 Využití ke dni ocenění: 0,90 (zeleň) Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 767,- Kč/m2

8.	k.ú. Černovice areál Pískovny Černovice 	700 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 4 507 m², situovaný v areálu pískovny v dobývacím prostoru Černovice II v ploše rekultivace. Dle ÚP plocha změn v krajině – krajinná zeleň (dle ÚP platného k datu převodu nestavební návrhová volná plocha krajinné zeleně rekreační typ KR jako součást dobývacího prostoru, mimo zastavěné území). Realizovaný prodej v 8/2022 V-13892/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,30 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 1,00 Možnost využití dle ÚP: 1,00 Další vlivy: 1,00 (mimo záplavové území x nepřístupný dobývací prostor) Cena pro srovnání: 1 201,- Kč/m²
9.	k.ú. Starý Lískovec ul. U Leskavy 	967 Kč/m ²	Pozemky dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 4168 m², situované v převažující výměře v ploše zeleně mezi ulicemi u Leskavy a Dvořiště, pozemky o výměře 15 m² se nacházejí v ploše místní komunikace v ulici U Leskavy. Dle ÚP plocha veřejných prostranství (dle původního ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně, funkční typ rekreační zeleň a okrajové plocha komunikací místního významu) Dostupné IS. Realizovaný prodej v 4/2023 V-6040/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 0,80 (de výrazně převažujícího umístění veřejná zeleň v zastavěném území) Možnost využití dle ÚP: 1,00 (de převažujícího umístění) Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 889,- Kč/m²
10.	k.ú. Sadová zahrádkářská kolonie ul. Zaječí hora	1 211 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN zahrada o výměře 1900 m² situovaný ve svahu v zahrádkářské kolonii při ulici Zaječí hora s umístěním pouze drobné stavby nezapsané do evidence KN na pozemku s odhadem zastavěné plochy cca 7

	m2, s částečným oplocením a s trvalými porosty většího rozsahu. Dle ÚP stabilizovaná plocha zahrádek (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Přístup po zpevněné komunikaci, omezená dostupnost IS. Realizovaný prodej v 12/2023 V-21061/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,20 Dostupnost lokality: 1,25 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 0,80 Další vlivy: 0,95 (mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 044,- Kč/m2
---	--

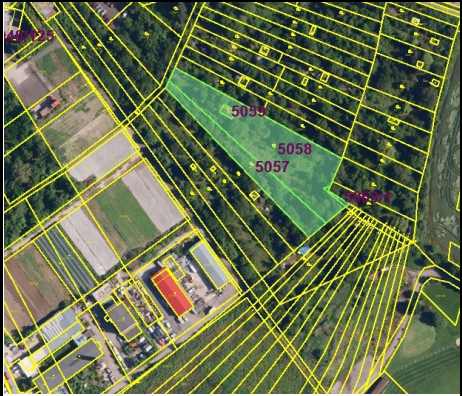
Vyhodnocení:

Výše uvedené pozemky jsou přijatelně srovnatelné, rozdíly v poloze a dostupnosti, velikosti, využití, možnostech využití v souladu s územním plánem, příslušenství a dalších vlivů majících vliv na realizovanou cenu včetně časového rozlišení data prodeje jsou eliminovány úpravnými koeficienty. U pozemků v plochách zeleně není uvažován vliv dostupnosti IS. Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková cena obvyklá posuzovaného pozemku.

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	1 185 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	1 079 Kč/m2
Medián:	998 Kč/m2
Minimum:	767 Kč/m2
Maximum:	1 894 Kč/m2
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	169 Kč/m2
Určený cenový interval:	829 až 1354 Kč/m2
Určená jednotková cena obvyklá	1 100 Kč/m2

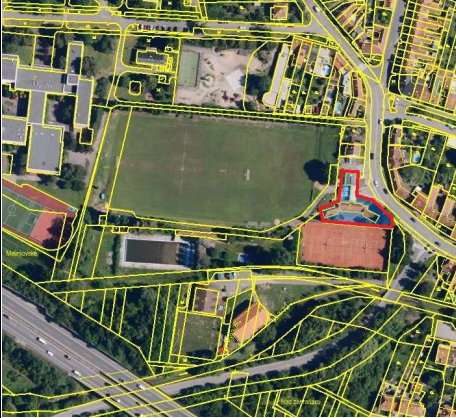
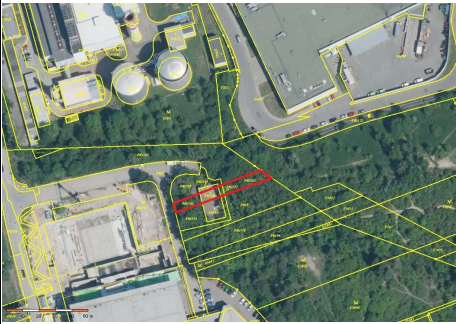
b) pro část posuzovaného pozemku dle ÚP umístěné v ploše pro občanskou vybavenost - sport

	Poloha	Realizovaná cena	Popis
1.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská	1 394 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ovocný sad, zahrada, ostatní plocha ostatní komunikace a zastavěná plocha a nádvoří o výměře celkem 4979 m2 situované v ploše zahrady s trvalými porosty v blízkosti křižovatky ulic Kníničská a

		Veslařská v posuzované lokalitě v části užívané k individuální rekreaci. Přístup k pozemkům je přes pozemky ve vlastnictví SMB po nezpevněné cestě. Dle ÚP v převažující výměře plocha přestavby pro občanskou vybavenost – funkční typ sport s areálovou strukturou zástavby, cca 10% umístěno v ploše pro veřejná prostranství všeobecná (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha městské zeleně – funkční typ rekreační zeleň, zvláštní plocha pro rekreaci typ R, návrhová plocha pro komunikaci a stavební návrhová plocha pro dopravu, funkční typ významná parkoviště). Převod pozemků včetně drobné stavby – zděné chaty pro individuální rekreaci ve výrazně špatném stavebně technickém stavu, bez vnitřního vybavení. Dostupné stavebně nepřipravené IS v lokalitě v ulici Kníničská. Pozemky situované v záplavovém území v zóně 100-leté vody. Realizovaný prodej v 12/2023 V-21517/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 1,15 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 1,20 (se zohledněním rizika platnosti nového územního plánu k datu převodu) IS: 1,00 Další vlivy: 1,10 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu vzhledem k využití pozemku, existence chaty spíše určené k demolici jako závada pozemku) Cena pro srovnání: 1 778,- Kč/m2
2.	k.ú. Žabovřesky ul. Kníničská 	1 350 Kč/m2 Popis dtto čl. a)2, Dostupné stavebně nepřipravené IS v lokalitě v ulici Kníničská. Realizovaný prodej v 1/2024 V-23315/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 0,80 (zahrada) Možnost využití dle ÚP: 1,20 (se zohledněním rizika platnosti nového územního plánu k datu převodu) IS: 1,00 Další vlivy: 1,00 (přístup po nezpevněné cestě v menší vzdálenosti hodnocen bez výrazného vlivu

			vzhledem k využití pozemku) Cena pro srovnání: 1 361,- Kč/m2
3.	k.ú. Kníničky ul. Hrázní 	5 807 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN trvalý travní porost a orná půda o výměře celkem 2 583 m2, situované ve svahu v ploše zeleně s trvalými porosty při ulici Hrázní, s umístěním staveb nezapsaných do evidence KN v menší části pozemků. Dle ÚP plocha přestavby – sportu s areálovou strukturou zástavby (dle ÚP platného k datu převodu cca 2/3 výměry ve stavební návrhové ploše pro rekreaci, funkční typ R mimo vymezené zastavěné území a cca 1/3 v nestavební stabilizované ploše ostatní rekreační zeleně). Dostupné IS, přímý přístup od veřejné komunikace Realizovaný prodej v 2/2022 V-1111/2022 Cena pro srovnání: neurčena Pozn.: Pozemky s výrazně vyšší cenou mimo odhadovaný cenový interval vzhledem k výrazně atraktivní, neporovnatelné poloze
4.	k.ú. Židenice ul. Rokycanova 	1 981 Kč/m2	Pozemek o výměře 299 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha umístěný ve sportovním areálu při ulici Rokycanova. Pozemek bez přímého přístupu od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Pozemek umístěný v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Dostupné IS v rámci areálu. Realizovaný převod (směna) v 1/2021 V-1642/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,60 Poloha: 0,90 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,70 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 1,20 (pozemek pouze s doplňkovou funkcí plochy areálu) Cena pro srovnání: 2 157,- Kč/m2

5.	k.ú. Bohunice ul. Neužilova 	2 159 Kč/m2	Pozemek o výměře 41 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha umístěný ve sportovním areálu při ulici Neužilova. Pozemek bez přímého přístupu od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 6 – 16 m (dle ÚP platného k datu převodu návrhová stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS jako součást plochy areálu. Realizovaný převod – směna v 2/2024 V-800/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 0,95 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,70 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 1,15 (pozemek pouze s doplňkovou funkcí plochy areálu, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 560,- Kč/m2
6.	k.ú. Starý Lískovec ul. Klobásova 	1 780 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 2 260 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha umístěné ve sportovním areálu při ulici Klobásova. Pozemky bez přímého přístupu od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS jako součást plochy areálu. Realizovaný prodej v 12/2020 V-24540/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,60 Poloha: 1,10 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 1,00 Využití ke dni ocenění: 0,70 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 1,15 (pozemek pouze s doplňkovou funkcí plochy areálu, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 2 774,- Kč/m2

7.	k.ú. Starý Lískovec ul. Klobásova 	3 464 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 1 215 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha jiná plocha umístěné ve sportovním areálu při ulici Klobásova. Pozemky přímo přístupné od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚP stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS. Realizovaný převod – směna v 3/2024 V-2655/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,10 Dostupnost lokality: 1,10 Velikost: 0,95 Využití ke dni ocenění: 0,50 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu v druhu zastavěná plocha a přímo související okolní pozemek) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 0,15 (pozemky s doplňkovou funkcí plochy areálu, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 2 404,- Kč/m2
8.	k.ú. Ponava ul. Sportovní 	3 018 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 388 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha jiná plocha situované v blízkosti ulice Sportovní v lokalitě rekreace a sportu, pozemky jsou zastavěné částí budovy občanské vybavenosti a užívané ve funkčním celku v ploše veřejně přístupné zeleně s neudržovanými trvalými porosty, situované kolem budovy. Dle ÚP návrhová plocha městské zeleně (dle ÚP platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha městské zeleně ZP – plocha parků. Dostupné IS. Realizovaný prodej většinového spoluvlastnického podílu v 8/2022 V-13875/2022 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 0,80 Dostupnost lokality: 1,00 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,50 (pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří a přímo související funkční celek s budovou občanské vybavenosti) Možnost využití dle ÚP: 1,20 IS: 1,00 Další vlivy: 1,15

			(pozemky pouze s doplňkovou funkcí plochy, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 1 799,- Kč/m2
9.	k.ú. Řečkovice ul. Novoměstská 	2 600 Kč/m2	Pozemek o výměře 248 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří situovaný při ulici Novoměstská ve sportovním areálu. Pozemek je zastavěný částí budovy – dle KN jiné stavby užívané jako klubovna a provozovna občerstvení. Dle ÚP stabilizovaná plocha sportu s omezenou strukturou zástavby (dle ÚP platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci). Dostupné IS Realizovaný prodej v 4/2021 V-7615/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,60 Poloha: 1,00 Dostupnost lokality: 1,05 Velikost: 0,90 Využití ke dni ocenění: 0,50 (pozemek ve funkčním celku sportovního areálu v druhu zastavěná plocha) Možnost využití dle ÚP: 1,00 IS: 1,00 Další vlivy: 0,95 (pozemek s doplňkovou funkcí plochy areálu v druhu zastavěná plocha a nádvoří, mimo záplavové území) Cena pro srovnání: 2 260,- Kč/m2

Vyhodnocení:

Postup vyhodnocení dtto a)

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	2 015 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	2 011 Kč/m2
Medián:	1 978 Kč/m2
Minimum:	1 361 Kč/m2
Maximum:	2 404 Kč/m2
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	156 Kč/m2
Určený cenový interval:	1 822 až 2 172 Kč/m2
Určená jednotková cena obvyklá	2 000 Kč/m2

4.2. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí

a) Část pozemku parc. č. 4840/21 dle ÚP v ploše zeleně	
Odhadovaná výměra části celkem (m2):	5 350,00
Jednotková cena obvyklá (Kč/m2):	1 100,00
Cena obvyklá části celkem ke dni ocenění (Kč):	5 885 000,00

b) Část pozemku parc. č. 4840/21 dle ÚP v ploše pro sport	
Odhadovaná výměra části celkem (m2):	1 811,00
Jednotková cena obvyklá (Kč/m2):	2 000,00
Cena obvyklá části celkem ke dni ocenění (Kč):	3 622 000,00

Cena obvyklá pozemku parc. č. 4840/21 celkem ke dni ocenění (Kč):	9 507 000,00
--	---------------------

5. Odůvodnění

Pro určení ceny obvyklé posuzovaného pozemku byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných, nejbližších podobných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných cen, které pocházejí z databáze znalce a zjištěných z evidence katastru nemovitostí. Při určení ceny obvyklé se předpokládá, že na posuzovaném pozemku nevážnou žádná další na LV č. 2618 neuvedená věcná práva, mající vliv na výši určené obvyklé ceny, pozemek je ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Cena v posudku určená je cena konečná, byla vyčíslena včetně DPH.

6. Závěr

Cena obvyklá pozemku parc. č. 4840/21 včetně součástí v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

9 507 000,- Kč

slovy: devětmilionůpětsetsedmtisíc korun českých

Cena byla určena v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. s vyloučením postupu ocenění dle části druhé § 1c.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna dle rámcové dohody č. 6323224522.

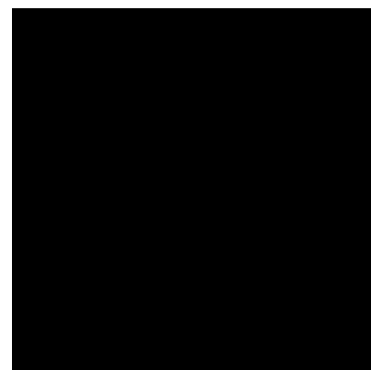
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obory

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020014/2025.

V Brně, dne 27.3.2025

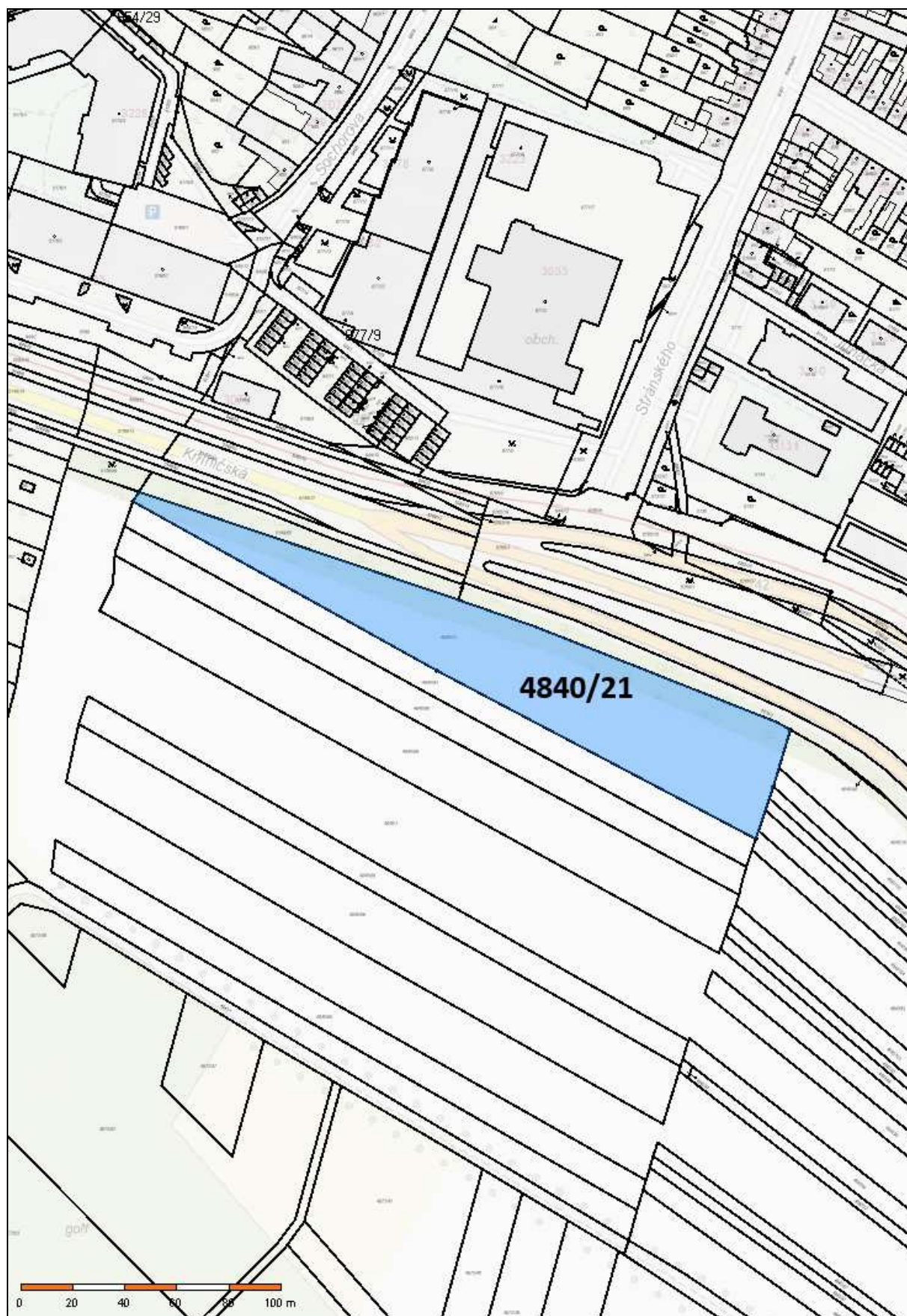


Přílohy:

Fotodokumentace



Katastrální mapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Kontrolní činnost, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/2
		1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4840/21

7161 orná půda

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.**

veřejně prospěšná stavba VPS8/6-II/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 4840/21

Listina **Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101
stav.zák.) 3/2009 ze dne 23.6.2009, účinnost 1.8.2009.**

Z-24038/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 4840/21

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Usnesení soudu o schválení dědické dohody 20D-604/2002 Obvodní soud pro Prahu 8 ze dne
01.07.2003. Právní moc ke dni 17.07.2003.**

Pro

Z-12804/2003-702

RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4840/21	25600	7161

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: 20.02.2025 14:19:45

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/>.

Kupní smlouva
uzavřená podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I.

Jméno, příjme

Rodné číslo:

Bydliště:

Bankovní spoje

Číslo účtu:

Podíl:

(dále také jako „prodávající č.1“)

Jméno, příjme

Rodné číslo:

Bydliště:

Bankovní spoje

Číslo účtu:

Podíl:

(dále také jako „prodávající č.2“)

(prodávající č.1 a prodávající č.2 společně také jako „prodávající“)

a

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

k podpisu smlouvy pověřen Radou města Brna Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru
investičního Magistrátu města Brna

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 111246222/0800

(dále jen „kupující“)

II.

1. Proávající prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky, každý s podílem id. ½ na pozemku p. č. 4840/21 orná půda o výměře 7.161 m2 zapsaném na listu vlastnictví č. 2618 pro katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „Předmět koupě“).

2. Prodávající prohlašují, že podíl na Předmětu koupě je ve výlučném vlastnictví každého z nich a nenáleží do společného jmění manželů.

III.

1. Prodávající úplatně převádějí na kupujícího vlastnické právo k Předmětu koupě včetně všech součástí a příslušenství za dohodnutou kupní cenu ve výši 17.902.500,- Kč (slovy: sedmnáct milionů devět set dva tisíc pět set korun českých). Kupující Předmět koupě za tuto cenu přijímá do svého výlučného vlastnictví za účelem realizace stavby „Brno, Stránského, Haasova - rekonstrukce kanalizace a vodovodu“.

2. Prodávající se touto kupní smlouvou dle § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) zavazují, že kupujícímu odevzdají Předmět koupě a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo. Kupující Předmět koupě za takto dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.

3. Kupující se zavazuje složit celou kupní cenu do notářské úschovy u notářky [REDACTED] [REDACTED] bankovní účet č..... vedený u.....(dále jen „notář“) nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne, kdy budou kumulativně splněny následující podmínky: (i) schválení nabytí Předmětu koupě Zastupitelstvem města Brna, (ii) nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. VI odst. 8 této smlouvy a (iii) podpis Protokolu o notářské úschově listin a peněz (dále jen „Protokol“) prodávajícími, kupujícím a notářem. Notář se složenou částkou naloží v souladu s Protokolem.

4. Smluvní strany se dohodly, že povinnost kupujícího k zaplacení kupní ceny je splněna v okamžiku, kdy byla tato kupní cena připsána na účet notářské úschovy.

5. Kupní cena bude dle odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu z celkové kupní ceny uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy prodávajícímu č.1 a prodávajícímu č.2 vyplacena z notářské úschovy na bankovní účty uvedené v záhlaví této smlouvy takto:

podíl	částka	slovy
[REDACTED]	8.951.250,- Kč	osm milionů devět set padesát jedna tisíc dvě stě padesát korun českých
[REDACTED]	8.951.250,- Kč	osm milionů devět set padesát jedna tisíc dvě stě padesát korun českých

poté, kdy bude notáři předložen originál či ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí, kde bude jako jediný vlastník Předmětu koupě uveden kupující a současně Předmět koupě bude prost práv všech třetích osob, tj. v části „C“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu, s výjimkou případných zápisů, které byly zřízeny kupujícím nebo na základě jeho jednání.

6. Prodávající prohlašují, že nejsou plátcí DPH a převod vlastnického práva k Předmětu koupě na kupujícího tak nepodléhá dani z přidané hodnoty.

7. Bližší podmínky úhrady kupní ceny a její notářské úschovy bude obsahovat Protokol, který podepíší prodávající, kupující a notář po podpisu této smlouvy.

8. Náklady spojené se zřízením a vedením notářské úschovy nesou z 1/2 prodávající a z 1/2 kupující.

9. Prodávající a kupující výslovně sjednávají, že překážkou výplaty kupní ceny nejsou jakékoliv zápisy, plomby, poznámky nebo řízení zahájená katastrálním úřadem z úřední povinnosti (ex offio) v rámci jeho technické, evidenční či revizní činnosti (zejména, nikoliv však výlučně, řízení o opravě chyb v katastrálním operátu, obnova katastrálního operátu, digitalizace map či změny číslování parcel), pokud taková činnost katastrálního úřadu neplyne z porušení povinností prodávajících.

10. Prodávající jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případě, že Zastupitelstvo města Brna neschválí nabytí Předmětu koupě do 30. 9. 2026. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné dnem jeho doručení kupujícímu. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit veškerá dosud poskytnutá plnění.

IV.

1. Prodávající zaručují, že s výjimkou níže uvedeného omezení (pachtu) na převáděném Předmětu převodu nevážnou žádná zástavní práva, zákazy zcizení, nájemní práva, věcná břemena, právo stavby, předkupní právo, výpůjčka, jiný než níže uvedený pacht, ani jakékoli jiné zatížení ani omezení ve prospěch třetí osoby bez ohledu na to, zda se takové omezení či právo třetí osoby zapisuje do kteréhokoli veřejného seznamu. Prodávající dále prohlašují, že jim není známa existence žádných restitučních nároků k Předmětu převodu, že neexistují žádné skutečnosti bránící v užívání Předmětu převodu či její části, o nichž by kupujícího neinformovala, a že Předmět převodu není předmětem žádného zajišťovacího převodu vlastnického práva.

2. Prodávající dále prohlašují, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti jejich osobě vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti nim podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.

3. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

4. Kupující bere na vědomí, že Předmět koupě je jedním z pozemků uvedených v předmětu Pachtovní smlouvy pozemků ze dne 1. 1. 2024 uzavřené mezi prodávajícími jako propachtovateli a Ing. Petrem Juránkem jako pachtýřem. Změnou vlastnictví Předmětu koupě přejdou práva a povinnosti z této pachtovní smlouvy na kupujícího v souladu s § 2221 občanského zákoníku. Prodávající sdělují, že na Předmětu převodu vázne pacht ve prospěch následující třetí osoby (pachtýře): Ing. Petr Juránek, bytem: U památníku 20 63500 Brno – Kníničky, IČ: 67010199, obsahující zejména níže uvedenou podmínku, relevantní ve vztahu k této smlouvě:

„Pacht je sjednán na dobu neurčitou. Každá ze smluvních stran může pacht vypovědět ke 30.6 tak, aby výpovědní lhůta skončila k 1. říjnu následujícího roku.“

Kupující prohlašuje, že byl seznámen s obsahem (s veškerými ujednáními) předmětné pachtovní smlouvy.

5. Prodávající se zavazují zajistit, aby prohlášení a ujištění uvedená v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy byla platná, pravdivá a úplná do doby vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

6. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu koupě a potvrzuje, že si Předmět koupě prohlédl na místě samém a přejímá jej ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. Kupující dále prohlašuje, že má zajištěny veškeré nezbytné souhlasy k nabytí Předmětu koupě a k zaplacení kupní ceny podle této smlouvy a že má plně zajištěny a alokovány finanční prostředky na úhradu kupní ceny v plné výši.

V.

1. V souladu s ustanovením §1105 občanského zákoníku, kupující nabývá vlastnické právo k Předmětu koupě k okamžiku doručení návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.

2. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této kupní smlouvy.

3. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části třetí osobě.

4. Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí bude podán notářem po složení kupní ceny do notářské úschovy za podmínek uvedených v Protokolu dle v čl. III. odst. 3 této smlouvy. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující.

5. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnického práva k Předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí, protokolární předání Předmětu koupě nebude

realizováno, a ke stejnému okamžiku přechází na kupujícího nebezpečí škody na Předmětu koupě.

VI.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení této smlouvy je podpis prodávajících úředně ověřen.

2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, která tuto smlouvu podepíše později.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve 5 (pěti) stejnopisech s platností originálů, z nichž prodávající č.1 obdrží jedno vyhotovení, prodávající č.2 obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení (s ověřeným podpisem) je určeno pro účely vkladového řízení katastru nemovitostí.

4. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

5. Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla uveřejněna v registru smluv, přičemž kupující zajistí, aby byly v maximálním přípustném rozsahu anonymizovány osobní údaje (zejména jméno a příjmení, adresa bydliště, rodné číslo a číslo účtu) prodávajících. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv kupující, tj. statutární město Brno.

6. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

7. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí jednání, korespondenci,

nabídky a ujednání, ať již ústní nebo písemná, která mezi smluvními stranami v souvislosti s převodem Předmětu koupě proběhla.

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z../..... dne.....

V Praze dne

V Brně dne

Prodávající č.1:

Kupující:

.....


.....
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

Prodávající č.2

.....
