

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

240. Návrh směny pozemku p. č. 4027/2 za pozemek p. č. 4105, oba v k. ú. Bystrc

Anotace

Je navrhován návrh směny pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví [REDAKCE]. Realizací směny získá statutární město Brno do svého vlastnictví pozemek pod účelovou komunikací. Navrhovaná směna představuje majetkoprávní vypořádání pozemků v lokalitě Kozí horka v k. ú. Bystrc. Původně byl v roce 2025 řešen prodej pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc a záměr prodeje byl odsouhlasen, k realizaci prodeje však nedošlo z důvodu nesouhlasu žadatele s navrženou kupní cenou, a proto je nyní navrhována směna pozemků.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

směnu

- pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna

za

- pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví [REDAKCE]

s doplatkem ve výši 112 020 Kč ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek směnné smlouvy, která tvoří přílohu č...tohoto zápisu.

Stanoviska

R9/184. Rada města Brna dne 1. 7. 2026 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit směnu. Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

30.8.2026 v 18:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

26.8.2026 v 10:45

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (orto 4105.pdf)	9 - 9
Příloha (mapa svěření 4105.pdf)	10 - 11
Příloha (mapa svěření 4027_2.pdf)	12 - 13
Příloha (Report z ÚPmB - Bystrc - 4105 (1).pdf)	14 - 16
Příloha (Report z ÚPmB - Bystrc - 4027_2 (2).pdf)	17 - 18
Příloha (Predavaci dopis K32_26 (1).pdf)	19 - 19
Příloha (foto.pdf)	20 - 20
Příloha (Orto 4027_2.pdf)	21 - 21
Příloha (A4_Rakovecka_var1_v2 (1).pdf)	22 - 22
Příloha (Cuzk_LVPresObjekty_Id(0)_ParId(1405741702).pdf)	23 - 24
Příloha k usnesení (Směnná smlouva [REDACTED].pdf)	25 - 28
Informační dokument (ZP č. 2733 - Pozemky k.ú. Bystrc.pdf)	29 - 51

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Úvod

Majetkový odbor MMB eviduje žádost [REDAKCE] o směnu pozemku p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví žadatele za pozemek p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna.

V roce 2025 Majetkový odbor MMB evidoval podání [REDAKCE] ve věci prodeje pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc za účelem zajištění přístupu na pozemek p. č. 4013/1 v k. ú. Bystrc ve vlastnictví žadatele a sjednocení těchto pozemků.

Z důvodu nesouhlasného stanoviska městské části Brno–Bystrc byl materiál předložen Radě města Brna dne 12. 3. 2025 ve variantní podobě v rámci dohodovacího řízení jako návrh souhlasu či nesouhlasu se záměrem prodeje celého pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc. R9/123. RMB souhlasila se záměrem prodeje pozemku. (viz níže).

Současně Majetkový odbor MMB uvedl, že pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc se nachází podél účelové komunikace vedené převážně na pozemcích ve vlastnictví třetích osob a statutární město Brno je pod touto komunikací vlastníkem pouze pozemku p. č. 4028/3 v k. ú. Bystrc o výměře 41 m².

Po stanovení kupní ceny pozemku nedošlo mezi žadatelem a statutárním městem Brnem k dohodě na podmínkách převodu, když žadatel s navrženou kupní cenou nesouhlasil.

Následně byla ze strany žadatele navržena směna pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc za pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc.

2. Účel směny

Účelem směny je majetkoprávní vypořádání pozemků. Na pozemku p. č. 4105 v k. ú. Bystrc je účelová komunikace při ulici Rakovecká. Pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc je užíván jako veřejně přístupná zeleň s náletovými porosty.

3. Předmět dispozice

- pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví [REDAKCE]
- pozemek p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna.

4. Majetkové poměry

Pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc je ve vlastnictví statutárního města Brna.

Nabývací tituly:

- souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví podle zákona č. 172/1991 Sb. ze dne 31. 3. 2004
- souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví podle zákona č. 172/1991 Sb. ze dne 5. 2. 2013

Pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc je ve vlastnictví [REDAKCE].

Nabývací tituly:

- kupní smlouva ze dne 19. 8. 2004,
- kupní smlouva ze dne 15. 5. 2023.

V případě uskutečnění směny bude pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc předán do správy městské části Brno-Bystrc. Pozemek p. č. 4105 je dle evidence katastru nemovitostí zatížen zástavním právem ve prospěch MONETA Money Bank, a.s.

Uzavření směnné smlouvy je podmíněno výmazem zástavního práva váznoucího na pozemku p. č. 4105 v k. ú. Bystrc, a to ke dni podpisu směnné smlouvy.

5. Územní plán

Dle Územního plánu města Brna je pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc součástí stabilizované plochy RU – rekreace všeobecná. Pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc je převážně součástí stabilizované plochy PU – veřejná prostranství všeobecná, z malé části zastavitelné plochy DU – doprava všeobecná.

Blíže viz reporty v příloze materiálu.

6. Správa

Pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc je ve správě Odboru správy majetku MMB. Odbor správy majetku MMB nemá k navrhované směně z hlediska správy námitky. V případě nabytí pozemku p. č. 4105 v k. ú. Bystrc požaduje zajištění jeho správy z úrovně městské části Brno–Bystrc.

7. Místní šetření

Pozemek města p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc je veřejně přístupná zeleň s náletovými porosty ve svahu nad ulicí Rakovecká. Pozemek je přístupný po účelové komunikaci navazující na ulici Rakovecká.

Pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc se nachází v trase účelové komunikace evidované v pasportu komunikací jako „Účelová komunikace na cizím pozemku“, a to v těsné blízkosti křižovatky s ulicí Rakovecká.

8. Ocenění

Znaleckým posudkem č. 2733–12/2026 (viz *informační dokumenty v eMMB*) vypracovaným Ing. Janou Dudkovou dne 6. 5. 2026 byla stanovena obvyklá cena pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc ve výši 304 200 Kč a obvyklá ceny pozemku p. č. 4105 v k. ú. Bystrc ve výši 194 180 Kč.

Pozemek	Vlastník před směnou	Výměra	Cena dle znaleckého posudku
p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, v k. ú. Bystrc	statutární město Brno	117 m ²	304 200 Kč
p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, v k. ú. Bystrc		146 m ²	194 180 Kč

Dle vyjádření znalkyně se jedná o ceny konečné.

Správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč uhradí žadatel.

Doplatek ze strany žadatele činí 112 020 Kč vzhledem k tomu, že je do něj započítán správní poplatek ve výši 2000 Kč.

9. Historie projednání záměru prodeje (r. 2025)

45. Komise majetková RMB dne 27. 2. 2025 hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A:

Rada města Brna

Varianta A

1. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 4027/2 ostatní plocha neplodná půda o výměře 117 m² v k.ú. Bystrc,

Hlasování: 9 – pro, 0- proti, 2 – se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	zdržel se	zdržela se	pro	pro	pro	omluven	pro

 **Rada města Brna na své schůzi č. R9/123 konané dne 12. 3. 2025** souhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc.

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě A.

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

Schváleno jednomyslně 11 členy.

Historie projednání – SMĚNA 2026

77. Komise majetková RMB dne 25. 6. 2026 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:
Rada města Brna

1. souhlasí

se záměrem směny pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc,
ve vlastnictví statutárního města Brna
za
pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc,
ve vlastnictví XXXXXXXXXX

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit směnu
pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc ve
vlastnictví statutárního města Brna
za
pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc ve
vlastnictví XXXXXXXXXX s doplatkem ve výši 112 020 Kč ve prospěch statutárního
města Brna a za
podmínek směnné smlouvy.

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

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

184. Rada města Brna dne 1. 7. 2026

1. souhlasí

se záměrem směny pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc,

ve vlastnictví statutárního města Brna

za

pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc, ve vlastnictví [REDAKCE]

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit směnu

- pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna

za

- pozemek p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví [REDAKCE]

s doplatkem ve výši 112 020 Kč ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek směnné smlouvy. Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

10. Závěr

Navrhuje se schválit směna pozemků p. č. 4105 o výměře 146 m² a p. č. 4027/2 o výměře 117 m², oba v k. ú. Bystrc. Směnou získá statutární město Brno do svého vlastnictví pozemek pod účelovou komunikací, který navazuje na pozemek již ve vlastnictví města. Pozemek p. č. 4027/2 je využíván jako veřejně přístupná zeleň bez možnosti samostatného zastavění. Současně může být dotčen stávajícími inženýrskými sítěmi jiných vlastníků a podle vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. také budoucí vodohospodářskou infrastrukturou, o čemž byl žadatel informován.

Přestože městská část Brno–Bystrc doporučila směnu pouze části pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc z důvodu zachování průjezdního profilu komunikace na sousedním pozemku p. č. 4028/3 v k. ú. Bystrc, je navrhována směna celých pozemků, neboť tím dojde k úplnému majetkoprávnímu vypořádání pozemku pod komunikací a ostatní dotčené orgány nevznesly proti navrhované směně námitky.

Směna celých pozemků představuje efektivnější způsob majetkoprávního vypořádání, který eliminuje potřebu geometrického oddělení části pozemku a následné správy nově vzniklých parcel, přičemž průjezd po komunikaci na pozemku města p. č. 4028/3 v k. ú. Bystrc je stále zachován.

STANOVISKA

Městská část Brno–Bystrc – Rada městské části Brno–Bystrc dne 22. 10. 2025 souhlasila se směnou pouze části pozemku p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc za pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc tak, aby komunikace na sousedním pozemku p. č. 4028/3 v k. ú. Bystrc získala průjezdní profil 3,5 m.

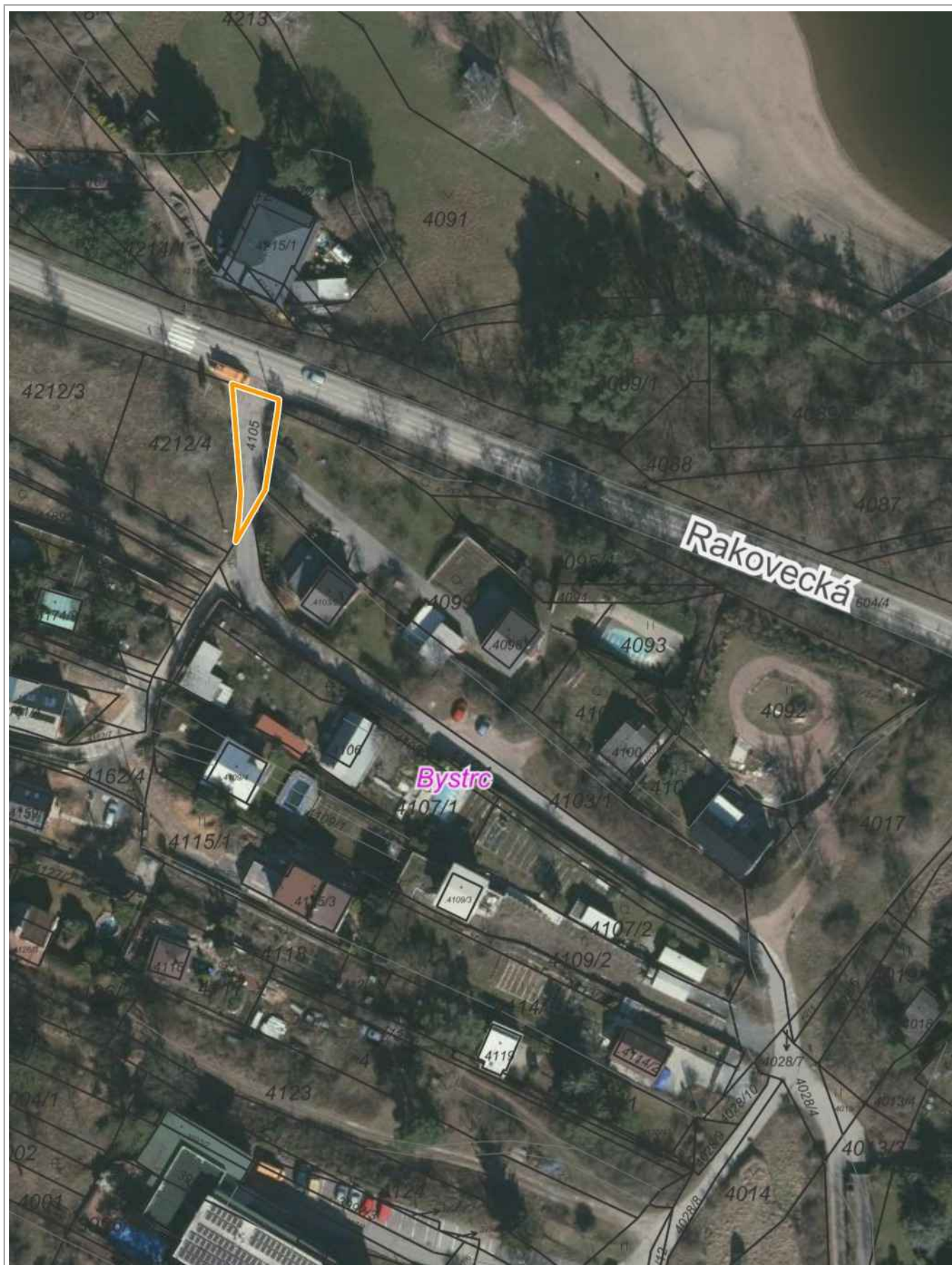
Odbor správy majetku MMB – nemá k navrhované směně z hlediska správy námitky; v případě nabytí pozemku p. č. 4105 v k. ú. Bystrc požaduje zajištění správy z úrovně městské části Brno–Bystrc.

Odbor dopravy MMB – z dopravního hlediska nemá ke směně pozemků p. č. 4105 a p. č. 4027/2, oba v k. ú. Bystrc, námitky.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – se směnou souhlasí bez připomínek. Upozorňují, že pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc může být v budoucnu dotčen dostavbou vodovodní sítě a automatickou tlakovou stanicí a pozemek p. č. 4105 v k. ú. Bystrc výhledovou trasou vodovodní sítě. Přesná poloha staveb není dosud známa a bude upřesněna v navazující projektové dokumentaci. Dále upozorňují na možnost existence inženýrských sítí jiných provozovatelů.

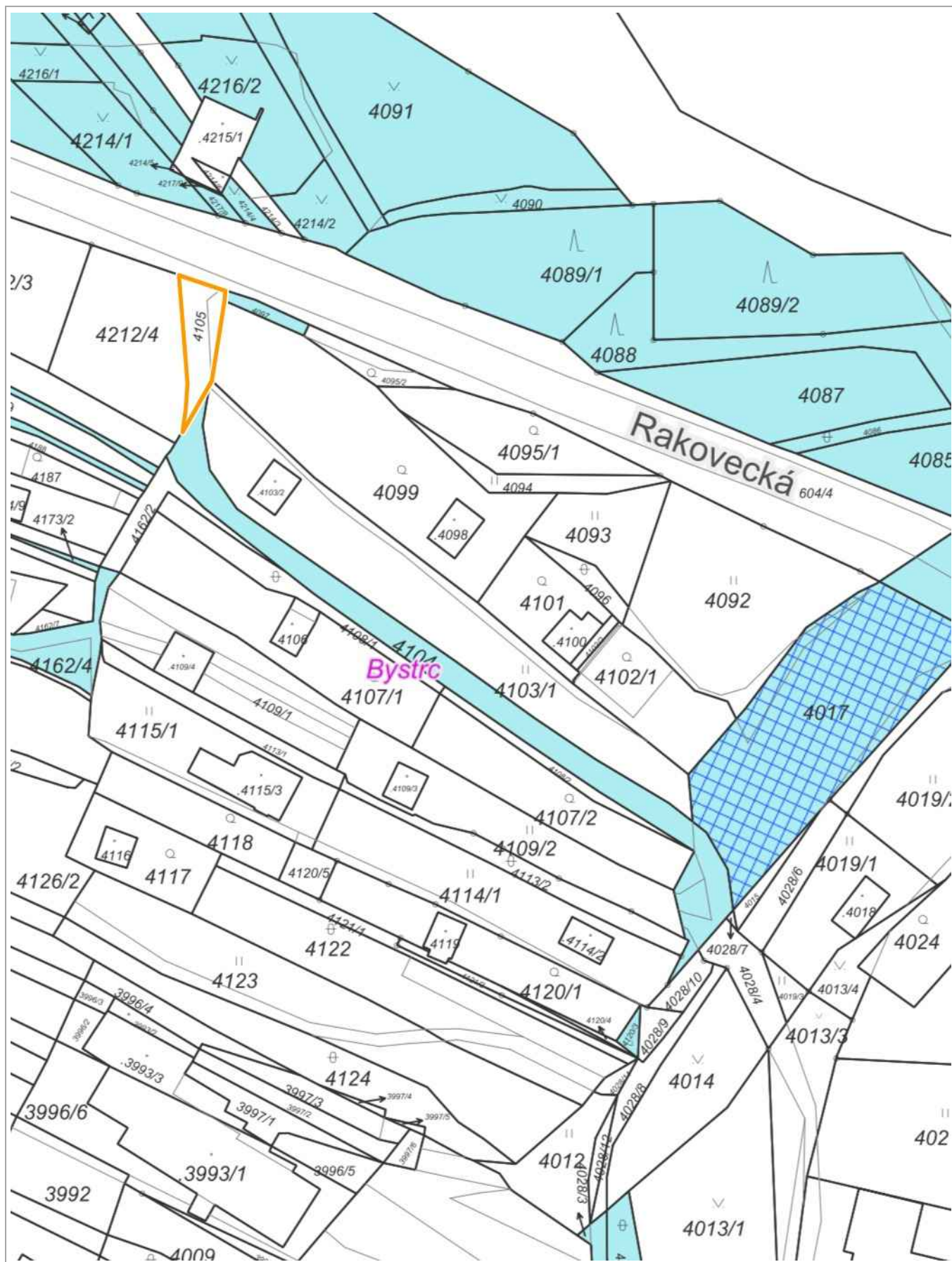
EG.D, s.r.o. – v zájmovém území se nachází nadzemní vedení NN.

CETIN a.s. – v zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací.



0 25 m 50 m

1 : 1 000



0 25 m 50 m

1 : 1 000

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

VŠECHNY KATEGORIE



Svěření části pozemku - kat. I.



Svěření celého pozemku - kat. I.



Svěření části pozemku - kat. II.



Svěření celého pozemku - kat. II.



Svěření části pozemku - kat. III.

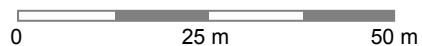


Svěření celého pozemku - kat. III.

PARCELY SMB



Parcely SMB



1 : 1 000

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

VŠECHNY KATEGORIE



Svěření části pozemku - kat. I.



Svěření celého pozemku - kat. I.



Svěření části pozemku - kat. II.



Svěření celého pozemku - kat. II.



Svěření části pozemku - kat. III.



Svěření celého pozemku - kat. III.

PARCELY SMB



Parcely SMB

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4105, k.ú. Bystřec



Parcela

Katastrální území	Bystrc
Číslo parcely	4105
List vlastnictví	
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	146 m ²
Výměra dle geometrie	146 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RI
Název RZV	Rekreace individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RI
Název RZV	Rekreace individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	144 m ² (99%)

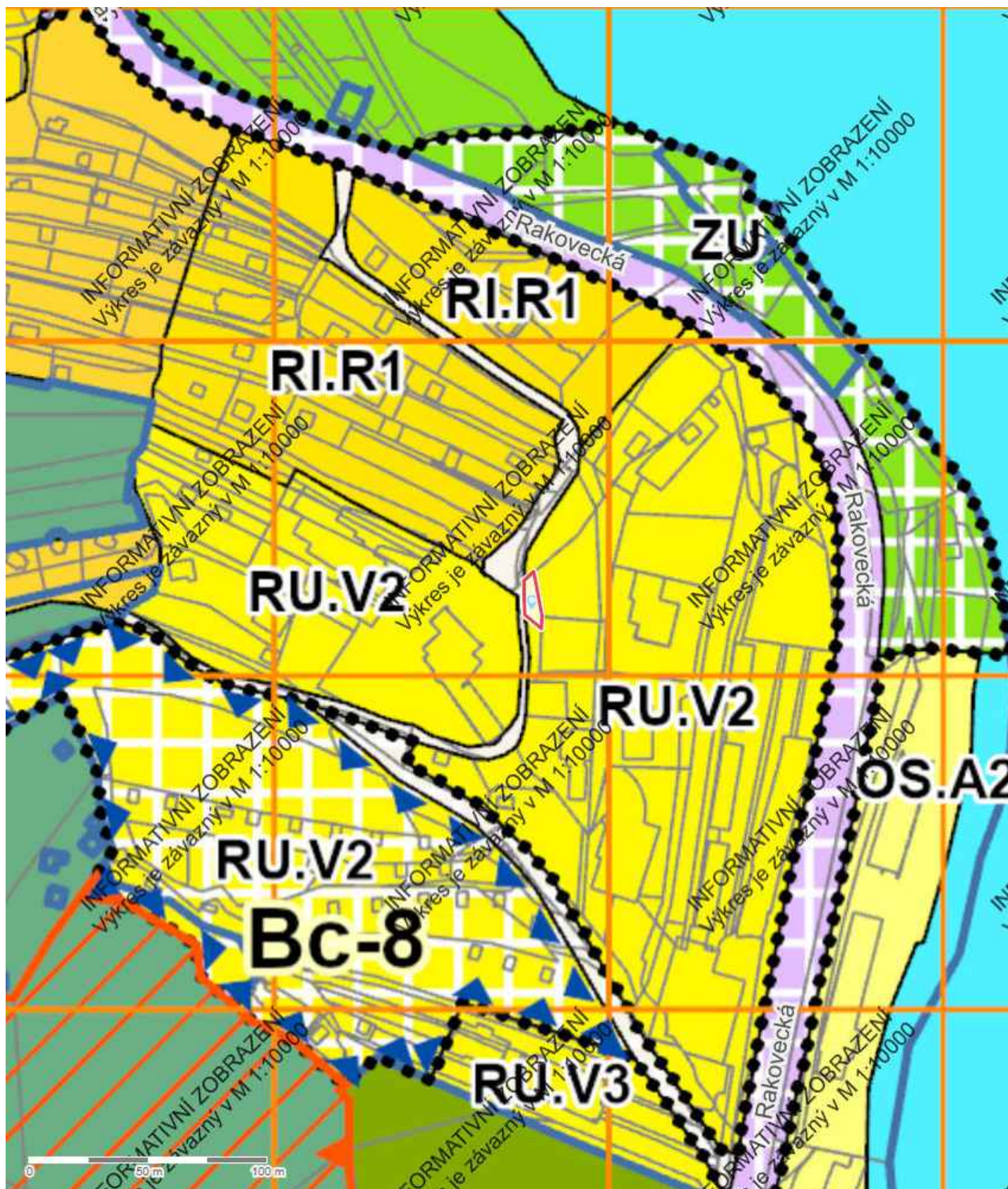
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha zastavitelná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	2 m ² (1%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	–
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.007
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4027/2, k.ú. Bystřec



Parcela

Katastrální území	Bystrc
Číslo parcely	4027/2
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	neplodná půda
Výměra dle KN	117 m ²
Výměra dle geometrie	117 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RU
Název RZV	Rekreace všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	117 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

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

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

**Předávací dopis – znalecký posudek č. 2733-12/2026 o stanovení ceny obvyklé pozemků
p.č. 4027/2 a p.č. 4105, vše v k.ú. Bystřec**

(zpracováno na žádost Mgr. Halouzkové)

Vážená paní vedoucí,

v příloze dopisu Vám předáváme znalecký posudek č. 2733-12/2026, který vypracovala paní
Ing. Jana Dudková dne 6.5.2026. Znalecký posudek pojednává o ceně obvyklé pozemků
p.č. 4027/2 a p.č. 4105 v k.ú. Bystřec.

Cena stanovená ve znaleckém posudku:

Obvyklá cena dle ZP – pozemek p.č. 4027/2 304 200 Kč

Obvyklá cena dle ZP – pozemek p.č. 4105 194 180 Kč

Dle vyjádření znalkyně se jedná o cenu konečnou.

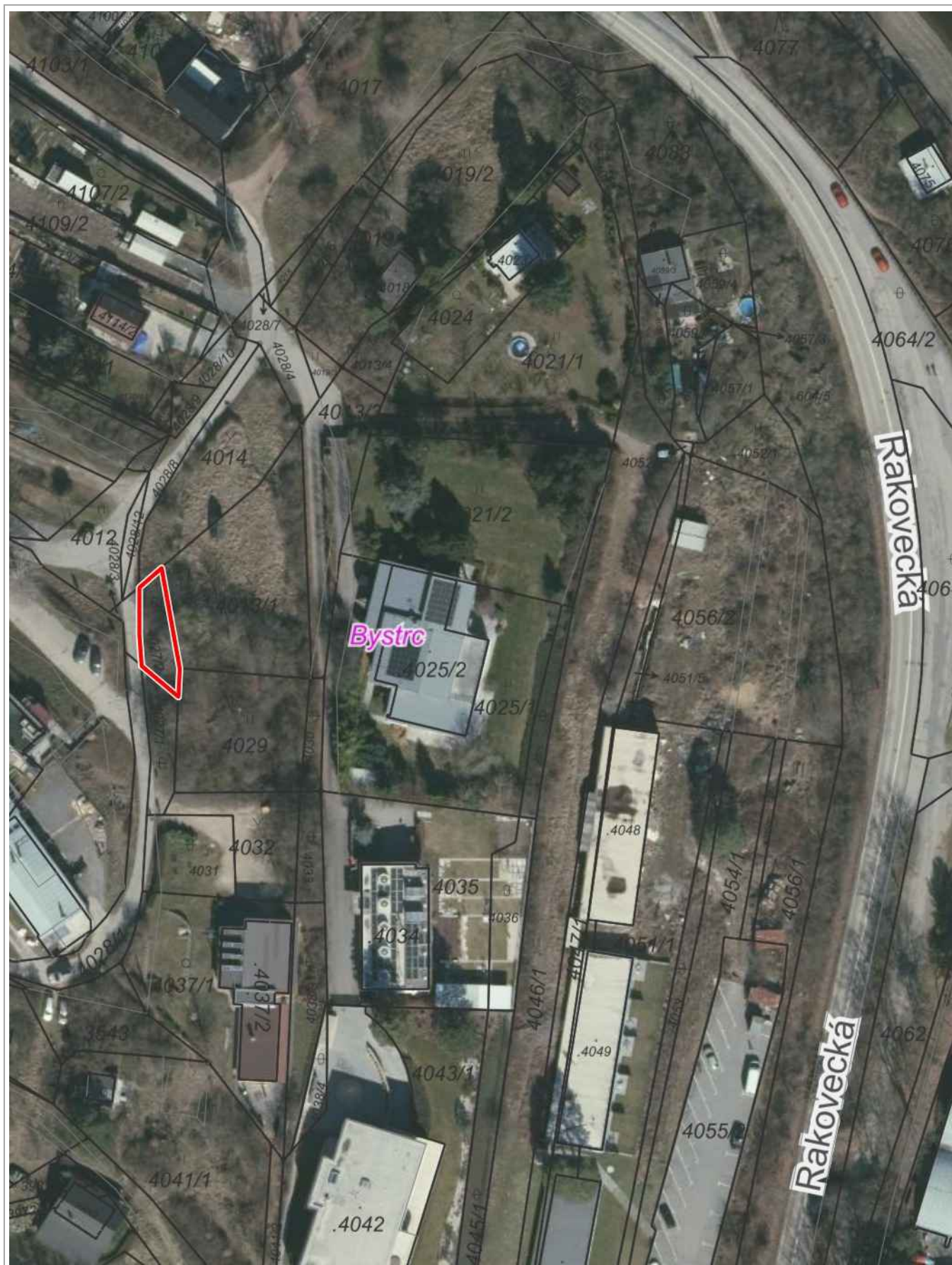
Příloha: ZP č. 2733-12/2026 ze dne 6.5.2026

Zpracováno ORE

Ing. Kateřina Ovečková

Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení

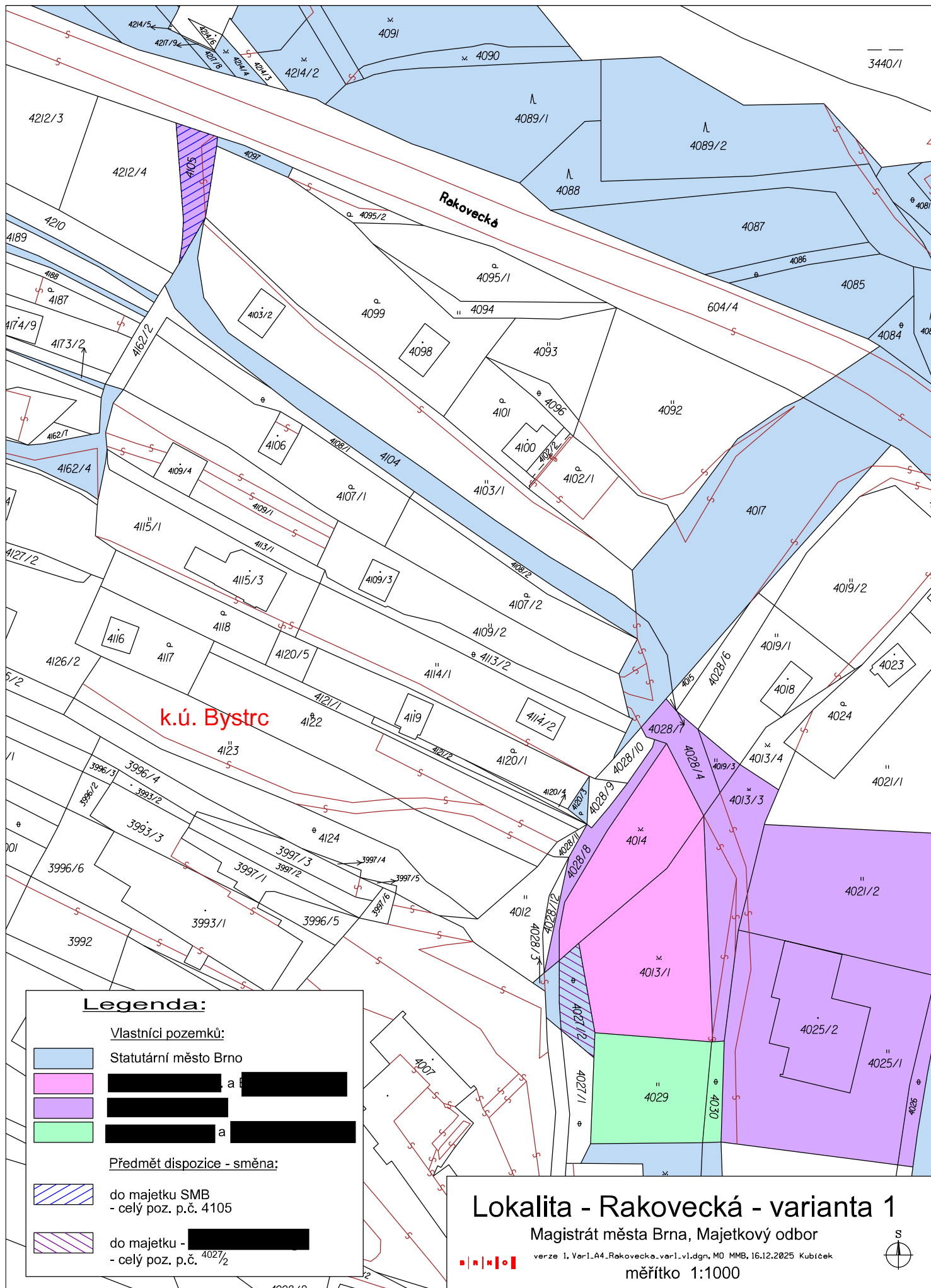




0 25 m 50 m

1 : 1 000

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2026 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Územní řízení, č.j.: ověření vlastníka pro Statutární město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] rno

[REDACTED]

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4105

146 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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 Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/2

ve výši 3.500.000,- Kč, pokuty do výše 350.000,- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

[REDACTED]
[REDACTED] Brno, [REDACTED]

Parcela: 4105

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 91491086 ze dne 21.09.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 13:08:59. Zápis proveden dne
13.10.2015.

V-24024/2015-702

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva oprávn. ze dne
08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:05:12. Zápis proveden
dne 18.03.2021.

V-5174/2021-702

Pořadí k 21.09.2015 13:08

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/2

ve výši 3.550.000,- Kč, pokuty do výše 355.000,- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

[REDACTED]
[REDACTED] Brno, [REDACTED]

Parcela: 4105

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 91491094 ze dne 21.09.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 13:08:59. Zápis proveden dne
13.10.2015.

V-24025/2015-702

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva oprávn. ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2026 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:05:12. Zápis proveden dne 18.03.2021.

V-5174/2021-702

Pořadí k 21.09.2015 13:08

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2004.

V-11457/2004-702

Pro: [REDACTED] Brno RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 14:53:12. Zápis proveden dne 06.06.2023.

V-8519/2023-702

Pro: [REDACTED] Brno RČ/IČO: [REDACTED]

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: 24.08.2026 08:08:46

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/>.

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu smlouvy je oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB, na základě pověření ze dne 21. 12. 2023

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. ú. 111 158 222/0800

v.s. ...

(dále také „strana první“)

a

trvale bytem [redacted] Brno

datum narození: [redacted]

(dále také „strana druhá“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMĚNNOU SMLOUVU

I.

1.1. Strana první je na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví podle zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, výlučným vlastníkem pozemku p. č. 4027/2, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 117 m² v k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001.

1.2. Pozemek p. č. 4027/2 v k. ú. Bystrc bude dále v textu této smlouvy označen jako „Pozemek I“ a je předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy z vlastnictví strany první do vlastnictví strany druhé.

II.

2.1. Strana druhá je na základě kupní smlouvy ze dne 19. 8. 2004 a kupní smlouvy ze dne 15. 5. 2023 výlučným vlastníkem pozemku p. č. 4105, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m² v k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. [redacted]

2.2. Pozemek strany druhé bude dále v textu této smlouvy označen jako „Pozemek II“ a je předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy z vlastnictví strany druhé do vlastnictví strany první.

III.

3.1. Strana první směřuje Pozemek I se všemi součástmi a příslušenstvím za Pozemek II strany druhé se všemi součástmi a příslušenstvím, tedy převádí vlastnické právo k Pozemku I se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví strany druhé dle ustanovení § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a přijímá do svého vlastnictví Pozemek II strany druhé se všemi součástmi a příslušenstvím.

3.2. Strana druhá směřuje Pozemek II se všemi součástmi a příslušenstvím se stranou první za Pozemek I se všemi součástmi a příslušenstvím, tedy převádí vlastnické právo k Pozemku II se všemi součástmi a příslušenstvím na stranu první dle ustanovení § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský

zákoník, v platném znění, a přijímá do svého vlastnictví Pozemek I strany první se všemi součástmi a příslušenstvím.

3.3. Strana první a strana druhá prohlašují, že je jim ke dni podpisu této smlouvy znám skutečný stav vzájemně směřovaných pozemků a že je v tomto stavu bez výhrad nabývají do svého vlastnictví.

IV.

4.1. Dohodnutá cena Pozemku I a Pozemku II byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla stanovena znaleckým posudkem č. 2733-12/2026, zpracovaným ke dni 6. 5. 2026.

4.2. Sjednaná cena za Pozemku I činí celkem částku ve výši 304 200 Kč (slovy: tři sta čtyři tisíce dvě stě korun českých).

4.3. Sjednaná cena za Pozemku II činí celkem částku ve výši 194 180 Kč (slovy: sto devadesát čtyři tisíce jedno sto osmdesát korun českých).

4.4. Náklady na správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) ponese strana druhá tak, že o tuto částku je navýšen rozdíl cen směřovaných nemovitých věcí.

4.5. Částku ve výši 112 020 Kč (slovy: sto dvanáct tisíc dvacet korun českých), která odpovídá rozdílu cen směřovaných nemovitých věcí, jež jsou předmětem této směny s připočtením nákladů na úhradu správního poplatku spojeného s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle předchozího odstavce, uhradila strana druhá před podpisem této smlouvy na účet a variabilní symbol strany první uvedený v záhlaví této smlouvy.

4.6. Strana první a strana druhá se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy dochází k předání a převzetí Pozemku I a Pozemku II a že protokolární předání a převzetí nebude realizováno.

4.7. Strana první a strana druhá se dohodly, že jejich vzájemné peněžité pohledávky odpovídající sjednaným cenám Pozemku I a Pozemku II podle odst. 4.2 a 4.3 tohoto článku zaniknou v rozsahu, v němž se kryjí, započtením ke dni splatnosti pohledávky strany první. Pohledávka strany první je splatná ke dni podání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí.

4.8. Převod Pozemku I první není předmětem DPH, neboť strana první nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

V.

5.1. Strana druhá bere na vědomí, že uzavření této smlouvy je podmíněno provedením výmazu zástavního práva váznoucího na Pozemku II v části C listu vlastnictví č. 4528 pro k. ú. Bystrc. Ke dni podpisu této smlouvy nebude na Pozemku II váznout ani žádné jiné omezení vlastnického práva vztahující se k převáděnému Pozemku II.

5.2. Strana druhá a strana první se výslovně předem vzdávají svého práva z vadného plnění ve smyslu ustanovení § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

5.3. Strana první a strana druhá výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na Pozemku I a Pozemku II přechází na smluvní strany okamžikem, kdy bude proveden vklad vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

5.4. Strana první a strana druhá tímto ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, výslovně prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

VI.

6.1. Strana první a strana druhá prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu nemovitých věcí, nebo která by platnost takového právního jednání mohla zpochybnit či ohrozit.

6.2. Strana druhá prohlašuje, že je jí znám obsah vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., č. j. BVK/16717/2025 ze dne 17. 9. 2025, a bere na vědomí zejména skutečnost, že podle Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna může být Pozemek I v budoucnu dotčen plánovanou dostavbou vodovodní sítě a automatickou tlakovou stanicí, přičemž přesná poloha těchto staveb není v současné době známa a bude upřesněna až v navazující projektové dokumentaci. Strana druhá z uvedených skutečností nebude vůči straně první v budoucnu uplatňovat žádné nároky ani je považovat za vadu Pozemku I.

VII.

7.1. Strana první a strana druhá nabudou vlastnictví k převáděným nemovitým věcem vkladem vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

7.2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá strana první, a to ve lhůtě do 15 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Strana první uhradí také správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu.

7.3. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu vlastnických práv založených touto smlouvou nebo zamítne vklad takových práv do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnout součinnost.

VIII.

8.1. Strana první a strana druhá shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

8.2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž strana první obdrží dva stejnopisy, strana druhá obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis je určen pro účely vkladového řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

8.3. Strana druhá bere na vědomí, že strany první je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

8.4. Strana první a strana druhá prohlašují, že se na tuto smlouvu vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Strana první zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

8.5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle předchozího odstavce.

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

8.7. V ostatním se tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklé řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.8. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.

8.9. Strana první a strana druhá prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení je podpis strany druhé úředně ověřen.

8.10. Strana druhá podpisem této smlouvy potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů stranou první seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje strana první na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr/.

Doložka

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

Záměr statutárního města Brna směřit Pozemek I. dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 9. 7. 2026 do 27. 7. 2026.

Směna nemovitostí dle této smlouvy byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z9/37. konaném dne 15. 9. 2026.

V Brně dne ...

V Brně dne ...

.....
za statutární město Brno
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB

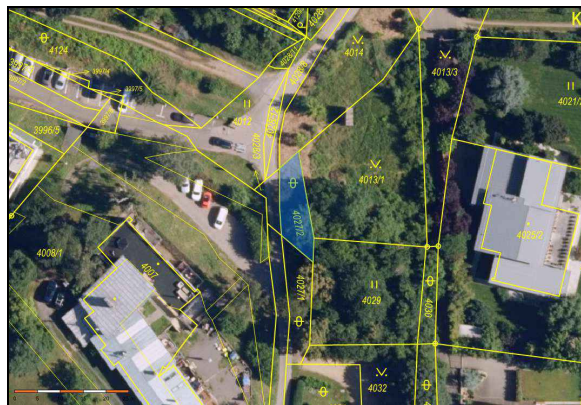
.....


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2733 – 12 / 2026

o ceně

a) pozemku parc. č. 4027/2, b) pozemku parc. č. 4105, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bystřec, 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 – směnu, ocenění dle objednávky č. 9632600061 doplnění

Posudek vypracovala:

Ing. Jana Dudková
Filipova 22
635 00 Brno

Datum místního šetření:

27.4.2026

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

27.4.2026

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., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s vyloučením postupu ocenění dle části druhé § 1c.

V Brně, dne 6.5.2026

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 a 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění s vyloučením ocenění dle části druhé § 1c prováděcí vyhlášky č. 523/2025 Sb. – **určení ceny obvyklé nemovitých věcí:**

a) pozemku parc. č. 4027/2, b) pozemku parc. č. 4105, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bystrc, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni místního šetření, tj. **k datu 27.4.2026.**

Pozemek parc. č. 4027/2 ve vlastnictví Statutárního města Brna je zapsán na LV č. 10001, pozemek parc. č. 4105 ve vlastnictví [REDAKCE] je zapsán na LV č. [REDAKCE] vše pro k.ú. Bystrc, 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 – směnu, ocenění dle objednávky č. 9632600061

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nepožaduje spolu se stanovením obvyklé ceny posuzovaného pozemku určit ve znaleckém posudku i cenu zjištěnou.

Na pozemku parc. č. 4105 je umístěna stavba účelové komunikace jiného vlastníka. Stavba není předmětem ocenění.

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

- Dne 27.4.2026 na základě pověření zadavatele posudku

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpisy z Katastru nemovitostí – LV č. 10001 a č. [REDAKCE] pro k.ú. Bystrc, částečné výpisy
- Kopie katastrální mapy
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem posudku (technická mapa umístění inženýrských sítí v lokalitě, reporty z ÚPMB, vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., ÚMČ Brno-Bystrc, Odboru dopravy MMB a Odboru správy majetku ke směně pozemků, informace MO MMB o způsobu využití pozemku parc. č. 4105 v tělese komunikace a o způsobu využití pozemku parc. č. 4027/2 dle ÚP v ploše pro rekreaci)
- 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 srealty.cz, podklady o vývoji cen pozemků v čase – ČSOB 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., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 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. Posuzované pozemky jsou ke dni ocenění užívány v souladu se stavem jejich zápisu v evidenci KN. Zaměření pozemků bylo provedeno srovnáním s katastrální a ortofoto mapou.

3. Nález

3.1. Popis

Předmět ocenění dle KN:

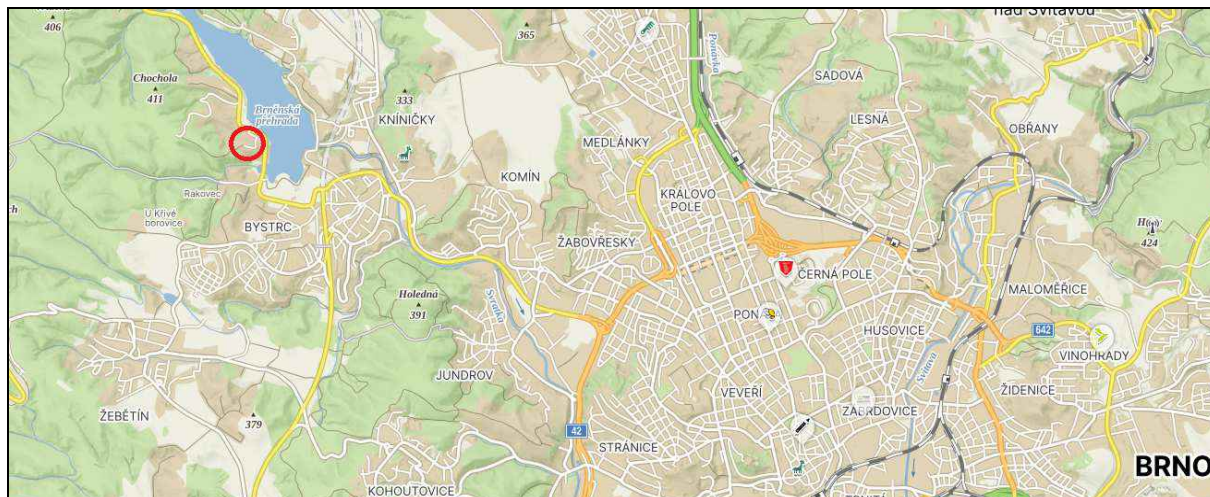
LV č. 10001 pro k.ú. Bystrc:

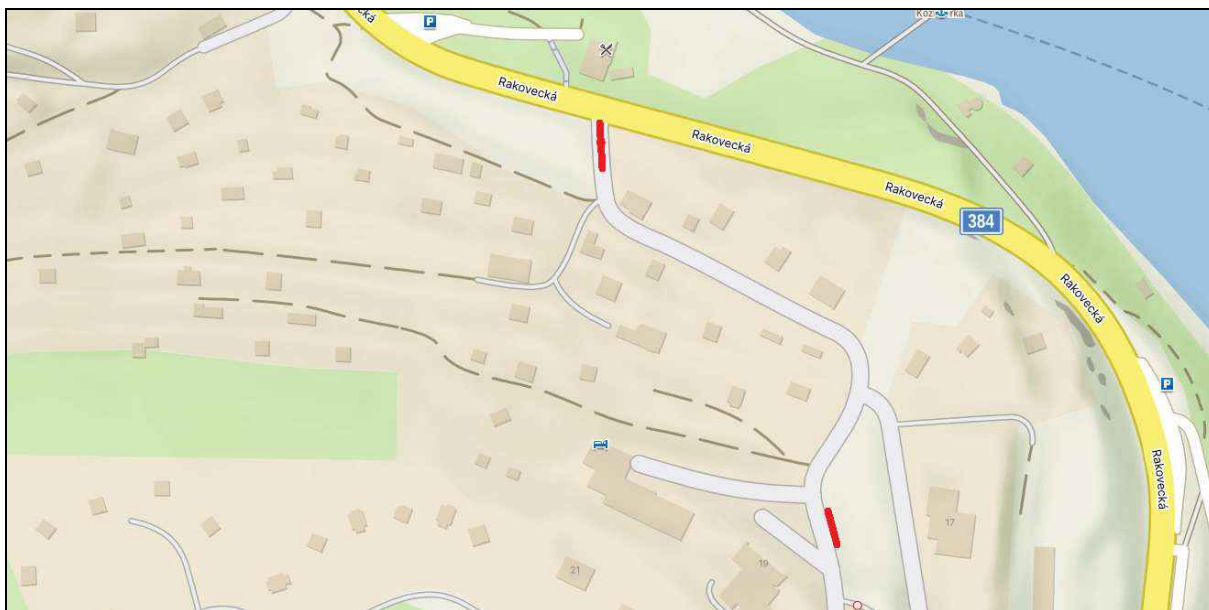
Pozemek parc. č. 4027/2, výměra 117 m², ostatní plocha neplodná půda

LV č. [REDACTED] pro k.ú. Bystrc:

Pozemek parc. č. 4105, výměra 146 m², ostatní plocha ostatní komunikace

Místní poloha:





Město Brno má ke dni ocenění cca 380 tis. obyvatel, je statutárním městem Jihomoravského kraje. Městská část Bystrc se rozkládá severozápadním směrem od centra města. Oceňované pozemky se nachází v lokalitě Kozí horka užívané převážně pro individuální rekreaci v blízkosti ulice Rakovecká a Brněnské přehrady. V místě je výrazně omezená občanská vybavenost, kompletní městská infrastruktura je v dosahu hromadné dopravy. Dopravní dostupnost lokality lze charakterizovat jako odpovídající jejímu významu, s delším časovým jízdním úsekem do centra města. V místě je pouze omezená možnost připojení k veřejné IS – viz. dále výřezy z map technických sítí. Dle povodňového plánu České republiky jsou posuzované pozemky situovány mimo vymezená záplavová území.

Popis posuzovaných nemovitých věcí:

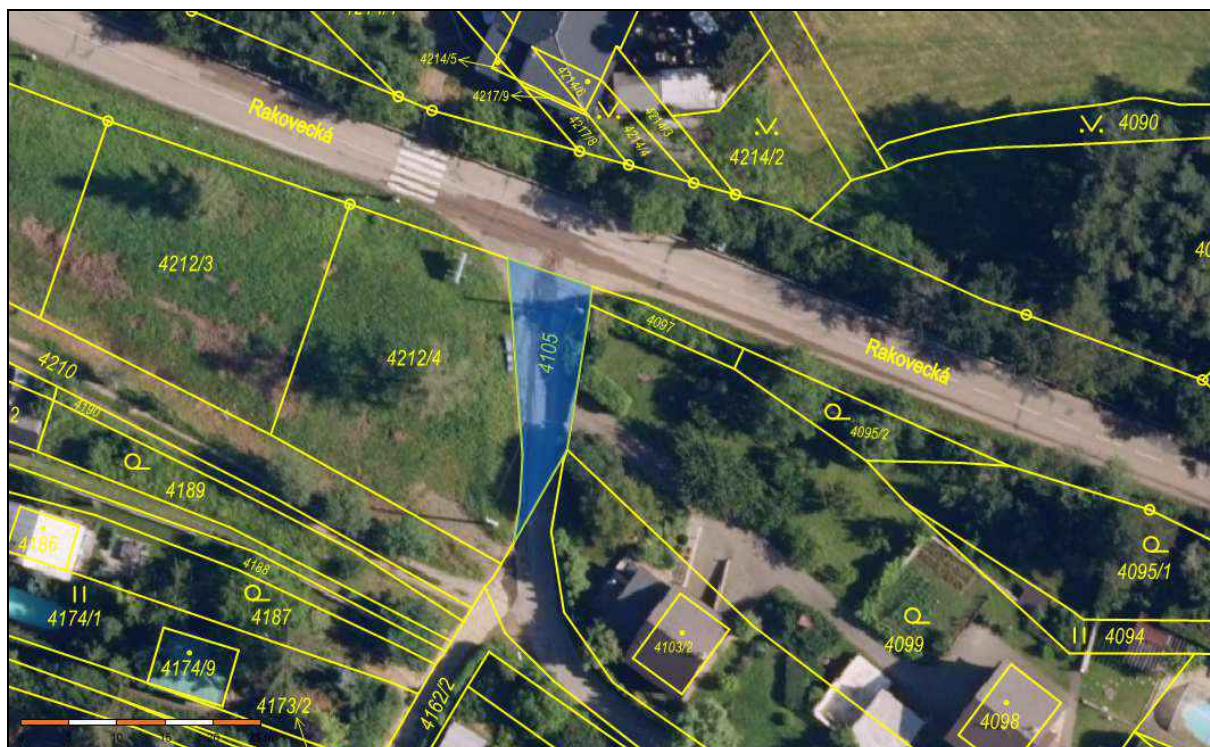
Pozemek parc. č. 4027/2

Pozemek parc. č. 4027/2 aktuálně užívaný jako veřejně přístupná zeleň s náletovými trvalými porosty se nachází ve svahu nad ulicí Rakovecká v ploše užívané pro rekreaci. Pozemek je přístupný po účelové komunikaci se zpevněným povrchem a dle dopravního značení s omezeným vjezdem, umístěné na pozemcích různých vlastníků, navazující na komunikaci v ulici Rakovecká.



Pozemek parc. č. 4105

Pozemek parc. č. 4105 se nachází v ploše výše uvedené účelové komunikace s dopravně omezeným vjezdem v těsné blízkosti křižovatky s ulicí Rakovecká.

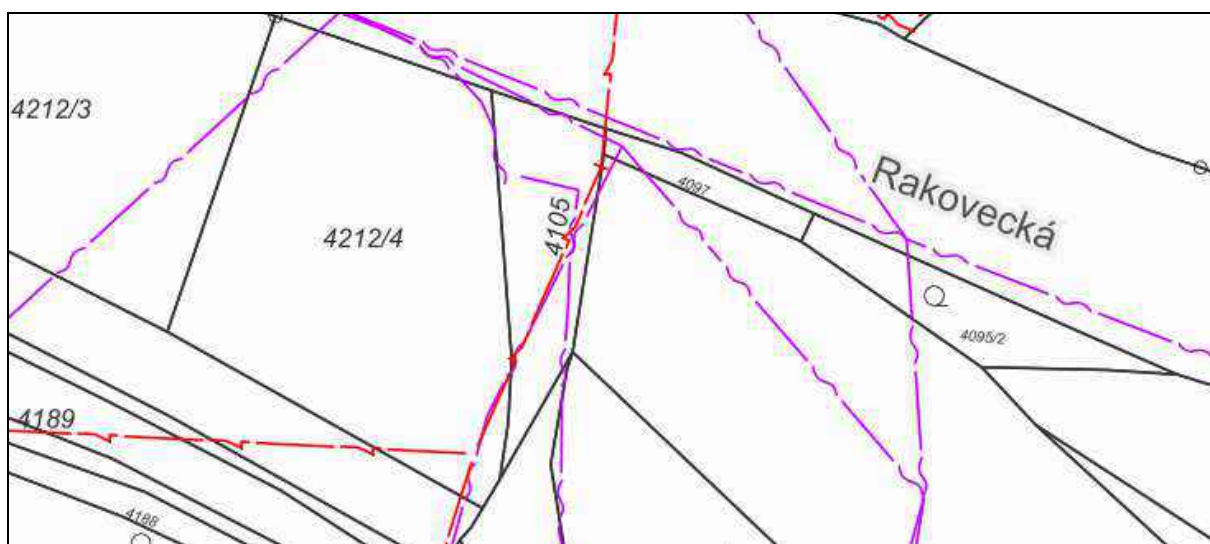


Způsob využití pozemků dle územního plánu města Brna:

Dle územního plánu města Brna je pozemek parc. č. 4027/2 situován ve stavební stabilizované ploše pro všeobecnou rekreaci s volnou strukturou zástavby výšky 3 – 10 m, pozemek parc. č. 4105 je v převažující výměře součástí stabilizované plochy pro všeobecná veřejná prostranství, část pozemku o výměře cca 2 m² přiléhající ke komunikaci v ulici Rakovecká je umístěna v zastavitelné ploše pro všeobecnou dopravu.



Výřezy z map technických sítí:



Věcná břemena a jiná omezení:

Dle výpisu z KN je pozemek parc. č. 4105 dotčen zástavními právy pro oprávněného: MONETA Money Bank, a.s. Zástavní práva pro účely ocenění nejsou uvažována.

Dle výše uvedených map technických sítí jsou posuzované pozemky dotčeny umístěním vedení IS bez zřízených věcných břemen.

Rizika:

Dle vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. je m.j. část posuzovaného pozemku parc. č. 4027/2 dotčena umístěním kanalizace DN 300, kterou ale společnost BVaK neprovozuje. Vlastnictví inženýrské stavby pro účely ocenění nebylo doloženo, k pozemku s umístěním IS současně dle evidence KN není zřízeno žádné věcné břemeno. Umístění neidentifikované IS tak omezuje intenzitu využití pozemku – pro účely ocenění je pozemek hodnocen jako pozemek pouze s doplňkovou funkcí rekreační plochy bez možného zastavění, s možností jeho využití ve funkčním celku pro vjezd příp. parkování.

Pozn: Existence podzemních i nadzemních vedení IS v ploše pozemku parc. č. 4105 je vzhledem k jeho umístění v tělese účelové komunikace hodnoceno bez vlivu na jeho využití.

3.2. Komentář ke stanovení ceny obvyklé / tržní hodnoty

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 vyjadřuje hodnotu 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.

Tržní hodnota se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být nemovité věci směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Postup určení ceny dle § 1a a § 1b vyhlášky č. 523/2025 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 odlehlých 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.*

§ 1b - Určení tržní hodnoty

- (1) *Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.*

- (2) *Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.*
- (3) *Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.*

Pozemek parc. č. 4027/2 je oceněn dle skutečného účelu užití ke dni ocenění a v souladu s platným územním plánem města jako pozemek užívaný v ploše zeleně, v souladu s ÚP je pak hodnocen jako pozemek s doplňkovou funkcí plochy pro rekreaci bez možnosti jeho zastavění vzhledem k existenci IS – kanalizace. Cena obvyklá pozemku 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 reálném trhu vzhledem k časovému rozlišení data prodeje.

Pozemek parc. č. 4105 je hodnocen jako pozemek ve výrazně převažující výměře situovaný v ploše tělesa účelové komunikace. Vzhledem k charakteru jeho využití nelze pro účely tohoto ocenění zajistit takový vzorek pozemků, které by vyhověly charakteristice jejich obchodování v obvyklém obchodním styku, realizovaném bez omezení na základě nabídky a poptávky na volném reálném trhu. Nabyvatelem srovnatelných pozemků je v naprosté většině uskutečněných obchodů statutární město Brno, ČR, příp. další instituce státní správy. Vzhledem k výše uvedenému je cena posuzovaného pozemku v souladu s ust. § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění určena ve výši tržní hodnoty. Tržní hodnota pozemku je určena na základě veškerých atributů ocenění uvedených v § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb. porovnávacím způsobem ocenění s využitím cen sjednaných při obdobných majetkoprávních vypořádáních.

3.3. Obsah znaleckého posudku

- 4.1. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 4027/2 včetně součástí a příslušenství
- 4.1.1. Stanovení jednotkové ceny pozemku porovnávací metodou
- 4.1.2. Určení ceny obvyklé
- 4.2. Určení tržní hodnoty pozemku parc. č. 4105 včetně součástí a příslušenství
- 4.2.1. Stanovení jednotkové ceny pozemku porovnávací metodou
- 4.2.2. Určení tržní hodnoty

Přílohy:

Fotodokumentace
Kopie katastrálních map
Výpisy z katastru nemovitostí

4. Posudek

4.1. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 4027/2 včetně součástí a příslušenství

4.1.1. Stanovení jednotkové ceny porovnávací metodou

Porovnávací hodnota posuzovaného pozemku parc. č. je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění dle ust. § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených převodů porovnatelných nejbližše podobných pozemků realizovaných v přijatelně srovnatelných lokalitách:

	Poloha	Realizovaná cena	Popis a porovnání
1.	k.ú. Bystrc ul. Rakovecká 	5 737 Kč/m ²	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha o výměře celkem 1743, situované v prudkém svahu v ploše zeleně okrajově s trvalými porosty a navazující nepevněné cesty v lokalitě Kozí Horka. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro rekreaci s volnou strukturou zástavby výšky 3 – 7 m, dle ÚPMB platného k datu převodu nestavební stabilizovaná plocha krajinné zeleně mimo zastavěné území. Pouze částečně dostupné IS. Omezené využití částí pozemků přímo přiléhajících ke komunikaci vzhledem existenci nadzemního el. vedení podél komunikace, existence dalších podzemních vedení IS, vše bez zřízených věcných břemen. Realizovaný prodej v 7/2024 V-11792/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,00 Dostupnost: 0,80 Velikost: 1,10 Využití: 0,70 – pozemky s omezenou zastavitelností v menší části plochy Využití dle ÚP: 1,00 IS a příslušenství: 1,00 Další vlivy: 1,00 Rizika: 0,95 – existence IS bez zřízených VB v částech porovnávaných pozemků Cena pro srovnání: 3 693 Kč/m²
2.	k.ú. Bystrc ul. Rakovecká 	1 885 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN trvalý travní porost o výměře 1 167 m², situovaný ve svahu v ploše zeleně s trvalými porosty v lokalitě Kozí Horka. Dle platného ÚP zastavitelná plocha pro jinou rekreaci. Pouze částečně dostupné IS. Omezená zastavitelnost vzhledem ke tvaru pozemku a existenci nadzemního el. vedení v části pozemku (IS bez zřízeného věcného břemene). Přístup od veřejné komunikace po účelové komunikaci se šterkovým povrchem ve vlastnictví FO, případně od ulice Rakovecká přes pozemky užívané ve funkčním celku. Realizovaný prodej v 10/2025 V-19627/2025 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,10 Dostupnost: 1,10 Velikost: 1,10 Využití: 0,90 – pozemky s omezenou zastavitelností užívané ve funkčním celku s okolními pozemky Využití dle ÚP: 1,00 IS a příslušenství: 1,00

			Další vlivy: 1,00 Rizika: 0,90 – existence IS bez zřízeného VB v části porovnávaného pozemku Cena pro srovnání: 2 134 Kč/m2
3.	k.ú. Bystřec ul. Rakovecká 	1 620 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 926 m2, situovaný ve svahu v ploše zeleně s trvalými porosty v lokalitě Kozí Horka. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro jinou rekreaci. Výrazně omezená dostupnost IS. Komplikovaný pravděpodobně pouze sezónní přístup od veřejné komunikace po účelové komunikaci se štěrkovým povrchem ve vlastnictví FO. Realizovaný prodej v 8/2025 V-15529/2025 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,20 Dostupnost: 1,50 Velikost: 1,10 Využití: 0,50 – pozemek s možným zastavěním Využití dle ÚP: 1,00 IS a příslušenství: 1,20 Další vlivy: 1,00 Rizika: 0,80 – existence IS bez zřízeného VB na posuzovaném pozemku Cena pro srovnání: 1 617 Kč/m2
4.	k.ú. Kníničky Čihadla 	4 800 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 1021 m2, situovaný v ploše orné půdy a okrajově zeleně s trvalými porosty v lokalitě Čihadla v blízkosti ulice Hrázní. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro rekreaci s nízkopodlažní rezidenční zástavbou, dle ÚPMB platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha s objekty pro individuální rekreaci na okraji zastavěného území. Pouze částečně dostupné IS. Přístup od veřejné komunikace přes pozemky veřejné cesty v části s nepevným povrchem ve vlastnictví SMB. Realizovaný prodej v 5/2024 V-6986/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,00 Dostupnost: 1,20 Velikost: 1,10 Využití: 0,50 – pozemek s možným zastavěním Využití dle ÚP: 1,00 IS a příslušenství: 1,00 Další vlivy: 1,00 Rizika: 0,80 – existence IS bez zřízeného VB na posuzovaném pozemku

			Cena pro srovnání: 2 788 Kč/m2
5.	k.ú. Kníničky ul. Rozdrojovická 	4 179 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 859 m2, situované ve svahu v ploše zeleně s trvalými porosty v blízkosti ulice Rozdrojovická. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro rekreaci, dle ÚPMB platného k datu převodu nestavební volná stabilizovaná plocha s objekty pro individuální rekreaci na okraji zastavěného území. Pouze částečně dostupné IS. Přístup od veřejné komunikace po účelové komunikaci se zpevněným panelovým povrchem ve vlastnictví SMB. Realizovaný prodej v 1/2024 V-342/2024 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha: 1,10 Dostupnost: 1,10 Velikost: 1,10 Využití: 0,50 – pozemek s možným zastavěním Využití dle ÚP: 1,00 IS a příslušenství: 1,00 Další vlivy: 1,00 Rizika: 0,80 – existence IS bez zřízeného VB na posuzovaném pozemku Cena pro srovnání: 2 559 Kč/m2

Vyhodnocení:

Výše uvedené pozemky jsou přijatelně srovnatelné, rozdíly v poloze a dostupnosti, velikosti, využití, možnostech využití v souladu s územním plánem, příslušenství, dostupnosti IS a dalších vlivů majících vliv na realizovanou cenu jsou eliminovány úpravnými koeficienty. Realizované ceny jednotlivých srovnávaných nemovitostí jsou upraveny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje. Koeficient změny cen v čase byl stanoven odborným odhadem za základě předpokladu obecného růstu cen pozemků v porovnávaném období s orientačním přihlédnutím k ČSOB indexu (index platný pouze pro pozemky určené k zastavění v plochách pro bydlení). Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková cena obvyklá posuzovaného pozemku. Cena není prostým aritmetickým průměrem srovnávaných hodnot, při jejím určení je současně posouzen i cenový rozptyl mezi hodnotou minimální a maximální.

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	2 706 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	2 558 Kč/m2
Medián:	2 559 Kč/m2
Minimum:	1 617 Kč/m2
Maximum:	3 693 Kč/m2
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	311 Kč/m2
Určený cenový interval:	2 247 až 3 018 Kč/m2
Určená jednotková cena obvyklá	2 600 Kč/m2

4.1.2. Určení ceny obvyklé

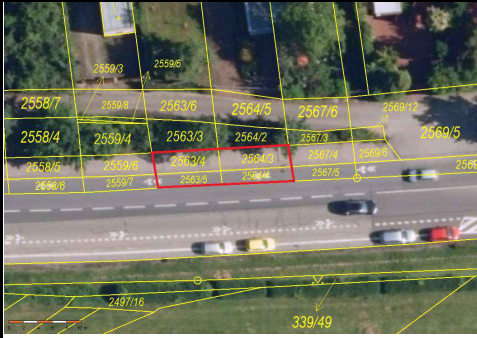
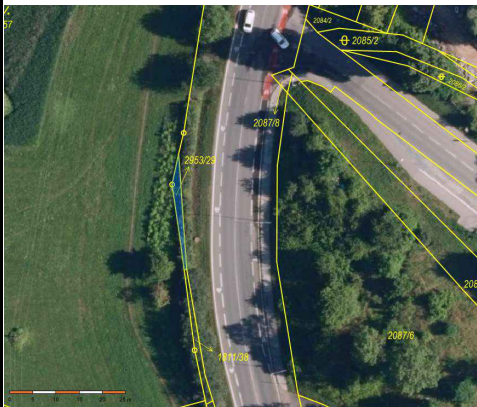
Pozemek parc. č. 4027/2	
Výměra celkem (m2):	117,00
Jednotková cena obvyklá (Kč/m2):	2 600,00
Cena obvyklá celkem ke dni ocenění (Kč):	304 200,00

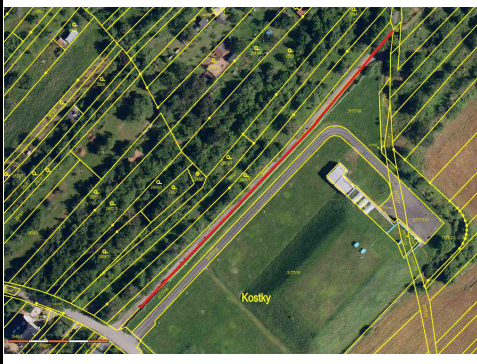
4.2. Určení tržní hodnoty pozemku parc. č. 4105 včetně součástí a příslušenství

4.2.1. Stanovení jednotkové ceny porovnávací metodou

Tržní hodnota posuzovaného pozemku je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění pro určení ceny obvyklé v souladu s ust. § 1a dle § 1b vyhlášky č. 523/2025 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů přiměřeně porovnatelných pozemků, umístěných v přijatelně srovnatelných lokalitách.

	Poloha	Realizovaná cena	Popis a porovnání
1.	k.ú. Bystrc ul. Rakovecká 	400 Kč/m2	Pozemek o výměře 251 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace situovaný v ploše nezpevněné cesty navazující na veřejnou komunikaci v ulici Rakovecká v posuzované lokalitě. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro individuální rekreaci. Pozemek je hodnocen dle skutečného využití v ploše cesty. Realizovaný prodej v 9/2025 V-15517/2025 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,10 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě včetně MHD: 2,00 – komplikovaný pravděpodobně pouze sezónní přístup, nezpevněný povrch Cena pro srovnání: 924,- Kč/m2
2.	k.ú. Bystrc ul. Vejrostova	2 480 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 93 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace situované v ploše tělesa místní komunikace při ulici Vejrostova v zastavěném území, pozemky jsou umístěny částečně v ploše vozovky, částečně v ploše přilehlého chodníku. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro všeobecnou dopravu, dle ÚPMB platného k datu převodu plocha komunikací a prostranství místního významu. Realizovaný prodej v 9/2024 V-15087/2024

			Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 0,70 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 0,80 Cena pro srovnání: 1 528,- Kč/m2
3.	k.ú. Žebětín ul. Hostislavova 	1 500 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace a orná půda o výměře celkem 220 m2 situované v tělese místní komunikace při ulici Hostislavova na okraji zastavěného území v blízkosti křižovatky s ulicí Chrnová. Pozemky jsou umístěny částečně v ploše vozovky, částečně v ploše přilehlé silniční zeleně. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro všeobecnou dopravu, dle ÚPMB platného k datu převodu nestavební volná návrhová plocha ostatní městské zeleně. Pozemky jsou hodnoceny dle skutečného účelu jejich využití v tělese komunikace. Realizovaný prodej v 7/2023 V-12184/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha: 0,80 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 0,80 Cena pro srovnání: 1 104,- Kč/m2
4.	k.ú. Žebětín ul. Hostislavova 	2 100 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 28 m2 situovaný v tělese místní komunikace při ulici Hostislavova na okraji zastavěného území v blízkosti křižovatky s ulicí Kamechy. Pozemek umístěn v ploše silniční zeleně. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro všeobecnou dopravu. Realizovaný prodej v 4/2025 V-6063/2025 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 0,70 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 0,80 Cena pro srovnání: 1 235,- Kč/m2

5.	k.ú. Bosonohy ul. Dlážďená 	1 400 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha silnice o výměře 36 m² situovaný v tělese místní komunikace při ulici Dlážďená mimo zastavěné území města v blízkosti křižovatky s ulicí Stará dálnice. Pozemek je umístěn v ploše silniční zeleně. Dle platného ÚP stabilizovaná plocha pro všeobecnou dopravu, dle ÚPMB platného k datu převodu plocha komunikací a prostranství místního významu. Realizovaný prodej v 6/2023 V-8322/2023 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha: 1,10 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 0,80 Cena pro srovnání: 1 417,- Kč/m²
6.	k.ú. Bosonohy ul. Jámy 	1 826 Kč/m ²	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 198 m² situovaný v ploše tělesa účelové komunikace navazující na místní komunikaci v ulici Jámy mimo zastavěné území města. Pozemek je umístěn v ploše vozovky se zpevněným povrchem. Dle platného ÚP zastavitelná plocha pro nízkopodlažní rezidenční bydlení. Pozemek je hodnocen dle skutečného využití v ploše komunikace. Realizovaný prodej v 10/2025 V-20836/2025 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 1,00 Cena pro srovnání: 1 917,- Kč/m²

Vyhodnocení:

Uvedené porovnávané pozemky jsou přiměřeně srovnatelné, rozdíly v poloze v rámci různě atraktivních částí města Brna s obecně rozdílnou dosažitelnou cenou a vliv významu využití porovnávaných komunikačních ploch jsou eliminovány úpravnými koeficienty. Další běžně hodnocená kritéria (např. velikost, dopravní dostupnost, možnost zastavění v souladu s územním plánem, dostupnost IS, příslušenství pozemků, záplavová území apod.) jsou vzhledem k účelu využití posuzovaného pozemku i porovnávaných pozemků v komunikačních plochách hodnocena bez vlivu na výši určené ceny, příp. jako konstantní. Realizované ceny jednotlivých srovnávaných nemovitostí jsou upraveny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje. Koeficient změny cen v čase byl stanoven odborným odhadem za základě předpokladu obecného růstu cen pozemků v porovnávaném období s orientačním přihlédnutím k ČSOB indexu (index platný pouze pro pozemky určené k zastavění v plochách pro bydlení). Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková tržní hodnota posuzovaných pozemků. Cena není prostým aritmetickým průměrem srovnávaných

hodnot, při jejím určení je současně posouzen i cenový rozptyl mezi hodnotou minimální a maximální. Porovnávané realizované ceny nebyly formovány na základě nabídky a poptávky na volném realitním trhu, ve většině případů jsou výsledkem individuálně sjednaných dohod mezi prodávajícími a kupujícími – vlastníky komunikačních staveb na pozemcích umístěných. Vzhledem k výše uvedenému byla jednotková cena určena jako tržní hodnota.

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	1 310 Kč/m2
Aritmetický průměr cen:	1 354 Kč/m2
Medián:	1 326 Kč/m2
Minimum:	924 Kč/m2
Maximum:	1 917 Kč/m2
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	149 Kč/m2
Určený cenový interval:	1 161 až 1 503 Kč/m2
Určená jednotková tržní hodnota	1 330 Kč/m2

4.2.2. Určení tržní hodnoty

Pozemek parc. č. 4105	
Výměra celkem (m2):	146,00
Jednotková tržní hodnota (Kč/m2):	1 330,00
Tržní hodnota celkem ke dni ocenění (Kč):	194 180,00

5. Odůvodnění

Pro určení ceny obvyklé a tržní hodnoty posuzovaných pozemků 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 posuzovaných pozemcích nevážnou žádná další na LV č. 10001 a č. [REDAKCE] neuvedená věcná práva, mající vliv na výši určených cen, pozemky jsou ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Ceny v posudku určené jsou konečné, byly vyčísleny včetně DPH.

6. Závěr

a) Cena obvyklá

pozemku parc. č. 4027/2 včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bystrc, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

304 200,- Kč

slovy: třistačtyřitisícdvěstě korun českých

b) Tržní hodnota

pozemku parc. č. 4105, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bystrc, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

194 180,- Kč

slovy: stodevadesátčtyřitisícstoosmdesát korun českých

Ceny byly určeny 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., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 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 030309/2026.

V Brně, dne 6.5.2026

Ing. Jana Dudková



Přílohy:

Fotodokumentace

Parc. č. 4027/2



Parc. č. 4105







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:35:02

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

Okres: **CZ0642 Brno-město**

Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611778 Bystrc**

List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4027/2

117 ostatní plocha

neplodná půda

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1078/2004 /Mat - § 1 ze dne 31.03.2004.

Z-8948/2004-702

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

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MMB/44615/2013 ze dne 05.02.2013.

Z-3539/2013-702

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 30.03.2026 08:56:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

[REDACTED] rno

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4105

146 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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 Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/2

ve výši 3.500.000,- Kč, pokuty do výše 350.000,- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 4105

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 91491086 ze dne 21.09.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 13:08:59. Zápis proveden dne
13.10.2015.

V-24024/2015-702

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva oprávn. ze dne
08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:05:12. Zápis proveden
dne 18.03.2021.

V-5174/2021-702

Pořadí k 21.09.2015 13:08

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/2

ve výši 3.550.000,- Kč, pokuty do výše 355.000,- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 4105

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 91491094 ze dne 21.09.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 13:08:59. Zápis proveden dne
13.10.2015.

V-24025/2015-702

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva oprávn. ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 4528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:05:12. Zápis proveden dne 18.03.2021.

V-5174/2021-702

Pořadí k 21.09.2015 13:08

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2004.

V-11457/2004-702

o Smlouva kupní ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 14:53:12. Zápis proveden dne 06.06.2023.

V-8519/2023-702

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:

Vyhotoveno: 30.03.2026 08:58:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.