

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

242. Návrh směny pozemků v k.ú. Žabovřesky a k.ú. Královo Pole, návrh na zřízení služebností

Anotace

OBJEMNÝ MATERIÁL. Zastupitelstvu města Brna je navrhováno schválit směnu pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna, na nichž se nachází převážně zeleň u bytových domů v k.ú. Žabovřesky při současném zřízení služebnosti veřejného statku, za jiné pozemky v k.ú. Žabovřesky a k.ú. Královo Pole, na nichž se nachází převážně veřejná prostranství ve vlastnictví [REDAKCE]. V případě realizace směny SMB pozbuje pozemky, na nichž se nachází zeleň a jsou přístupné bez omezení, avšak možnost obecného užívání širokou veřejností bude zachována prostřednictvím služebnosti veřejného statku. Směnou budou získány jiné pozemky, na nichž se také nachází zeleň a jsou přístupné bez omezení, přičemž tyto pozemky se v zásadě nachází v územích, kde lze uvažovat investiční činnost SMB a vlastnictví těchto pozemků investiční proces zjednoduší.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje - směnu pozemků

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 54 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1467 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 100 m2, k.ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky

- p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1458 m2, k.ú. Královo Pole,
- p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 15 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 159 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o výměře 348 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o výměře 261 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 40 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o výměře 107 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o výměře 69 m2, k.ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví [REDAKCE] za doplatek směny ve výši 1 540 350 Kč ve prospěch [REDAKCE]

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem vodovodního řádu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, a v respektování ochranného území kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p.č. 2362/64, k.ú.

Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem vodovodního řádu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, a v respektování ochranných území kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 a vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/17 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem tří vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, dvou kanalizačních stok DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (z toho jedné kanalizační stoky DN 400 umístěné v pozemku p.č. 2362/83, k.ú. Žabovřesky, jejíž ochranné pásmo zasahuje na pozemek p.č. 2362/95 k.ú. Žabovřesky) a v respektování ochranného území vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/9 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p.č. 2362/95, k.ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti veřejného statku, spočívající v povinnosti strpět obecné užívání veřejností (bez omezení okruhu osob), nepřetržitě a bez jakéhokoli omezení po dobu 24 hodin denně. Služebnost veřejného statku zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku, a další obvyklé užívání služebných pozemků, k pozemkům p.č. 2362/64, p.č. 2362/67 a p.č. 2362/95, vše v k.ú. Žabovřesky, v rozsahu celé výměry, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

to vše za podmínek Směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebností, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, uzavírané mezi statutárním městem Brnem, [REDAKCE], společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 463 47 275, a společností Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 255 12 285.

Stanoviska

Rada města Brna materiál projednala na své R9/190. schůzi, konané dne 26. 8. 2026, a doporučila ZMB přijmout navržené usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

6.9.2026 v 17:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.9.2026 v 15:58

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 17
Příloha (Fotodokumentace, popis.pdf)	18 - 28
Příloha (majetková mapa p. č. 2362_95,64,62.pdf)	29 - 29
Příloha (majetková mapa 6253_9,20,20,27 (1).pdf)	30 - 30
Příloha (Majetková mapa p. č. 537_5.pdf)	31 - 31
Příloha (majetková mapa p. č. 3978_15.pdf)	32 - 32
Příloha (Majetková mapa p.č. 4767_271.pdf)	33 - 33
Příloha (majetková mapa p. č. 2797_8.pdf)	34 - 34
Příloha (Ortofoto - Pozemky SMB - Jindřichova.pdf)	35 - 35
Příloha (Ortofoto - Bráfova, Kallabova, Fanderlíkova.pdf)	36 - 36
Příloha (Ortofoto - Eleanory Voračické.pdf)	37 - 37
Příloha (Ortofoto - U vodárny.pdf)	38 - 38
Příloha (Ortofoto - Pod kaštany.pdf)	39 - 39
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 2362_64.pdf)	40 - 41
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 2362_67.pdf)	42 - 43
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 2362_95.pdf)	44 - 45
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 6253_9.pdf)	46 - 47
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 6253_20.pdf)	48 - 49
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 6253_22.pdf)	50 - 51
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 6253_27.pdf)	52 - 53
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 537_5.pdf)	54 - 55
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 3978_15.pdf)	56 - 57
Příloha (Report z ÚPmB - Královo+Pole - 4767_271.pdf)	58 - 59
Příloha (Report z ÚPmB - Žabovřesky - 2797_8.pdf)	60 - 61
Příloha k usnesení (Směnná smlouva, služebnosti.pdf)	62 - 72
Příloha k usnesení (GP - kanalizace (1).pdf)	73 - 74
Příloha k usnesení (GP - VO_kabely (1).pdf)	75 - 75
Příloha k usnesení (GP - vodovod (1).pdf)	76 - 77
Informační dokument (ZP Dodatek pozemky 062982_202 [redacted].pdf)	78 - 96
Informační dokument (ZP pozemky Brno 058677_2026 [redacted].pdf)	97 - 146

Důvodová zpráva

Úvod

Majetkový odbor MMB obdržel žádost [redacted] zastoupeného [redacted] advokátkou, (dále „žadatel“), o směnu pozemků:

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 776, zahrada, o evidované výměře 244 m², (u Wilsonova lesa), k.ú. Pisárky,
- p.č. 777, zahrada, o evidované výměře 147 m², (u Wilsonova lesa), k.ú. Pisárky

ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky

- p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1458 m², k.ú. Královo Pole,
- p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 15 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 159 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 348 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 261 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 40 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 107 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 69 m², k.ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví žadatele.

Po sdělení nesouhlasu MČ Brno-střed se zcizením pozemků na okraji Wilsonova lesa byla směna v této části vzata zpět a v dalším textu a směně je z projednávání vypuštěna. Se zcizením těchto pozemků nesouhlasil též Odbor životního prostředí MMB a Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace.

Žádost je odůvodněna tím, že pozemky, které by žadatel nabýval, přímo navazují na pozemek p.č. 2339, zastavěná plocha a nádvoří, a p.č. 2340, zastavěná plocha a nádvoří, oba v k.ú. Žabovřesky, na nichž se nachází stavba s byty ve vlastnictví žadatele. Žadatel uvádí, že v případě požáru by bylo nutné, aby zaparkovaná auta mohla vyjet a dostat se na komunikaci na pozemku p.č. 2362/54, k.ú. Žabovřesky (ulice Jindřichova), a to přes žadatelem chtěné pozemky.

Právní zástupkyně byla Majetkovým odborem MMB požádána o upřesnění žádosti, neboť ochrana zdraví a majetku jsou dostatečným právním důvodem pro užití cizích pozemků a nadto ani převod pozemků z vlastnictví SMB do vlastnictví žadatele bez dalšího neumožní přímé napojení na pozemní komunikaci na p.č. 2362/54, k.ú. Žabovřesky (ulice Jindřichova), neboť průjezd vedle garáží pravděpodobně nebude pro osobní automobily dostatečný.

Na dodatečný dotaz právní zástupkyně reagovala sdělením, že vedle garáží je dostatečný prostor pro průjezd automobilu a v případě nutnosti by pro jejího klienta bylo jednodušší dostat se ke své stavbě. Jako další důvod uvedla úmysl klienta k rekonstrukci své stavby a možnost využití pozemku pro dočasné uložení stavebního materiálu. Dále sdělila, že pozemky byly historicky ve vlastnictví rodiny jejího klienta, avšak po jejich znárodnění již nebyly restitučně vydány, a to s ohledem na zákonné podmínky vydávání (nevydával se majetek společnosti od určitého počtu zaměstnanců), a tedy hraje i roli rodinná hodnota. Konečně uvedla, že klient se o pozemky již nyní stará a odklízí je, do směny jsou nabízeny pozemky, o které mají MČ zájem a patrně je ocení více než pozemky, o které žádá klient.

Popis pozemků ve vlastnictví SMB

Pozemky

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m², k.ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví SMB (dále také jako „Pozemky SMB“) mohou být považovány za veřejné prostranství u bytových domů při ulici Jindřichova, neboť jsou přístupné každému bez omezení a převážnou měrou se na nich nachází sídlištní zeleň, ale i vjezdy do garáží ve vlastnictví fyzických osob. Fotodokumentace je k materiálu přiložena.

Dle Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku, dokumentu schváleného Zastupitelstvem města Brna na

jeho Z9/24. zasedání, konaném dne 25. 2. 2025 pod bodem č. 39, se pozemky, na nichž se nachází veřejná prostranství, zcizují jen ve výjimečných případech. Strategie uvádí, že je-li nezbytné nadále zachovat užívání nemovitostí veřejností, je nutné, aby součástí převodní smlouvy byl závazek, že druhá smluvní strana strpí užívání tohoto veřejného prostranství všemi a nebude po statutárním městě Brně vyžadovat vydání bezdůvodného obohacení (tzv. právo veřejného statku).

Odbor životního prostředí MMB ve svém stanovisku uvedl, že pozemky by měly zůstat ve vlastnictví SMB a měla by na nich být zachována zeleň. Předkládaný materiál respektuje normativní část Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem SMB i podstatu stanoviska OŽP MMB, protože navržená směna současně minimalizuje dopad zcizení Pozemků SMB na veřejné užívání a zeleň tím, že ve směnné smlouvě je zřízena časově neomezená a bezúplatná služebnost veřejného statku v rozsahu celé výměry těchto pozemků (možnost časově neomezeného obecného užívání širokou veřejností, výslovně zahrnující „právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku, a další obvyklé užívání služebných pozemků“).

Pozemky SMB jsou zatíženy relativně velkým počtem inženýrských sítí, konkrétně:

- Pozemek p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m², k.ú. Žabovřesky, je dotčen:
 - o umístěním kanalizační přípojky, vodovodním řadem DN 100 a kanalizační stokou DN 400, resp. jejich ochrannými pásmy.
 - o ochranným pásmem podzemního vedení nízkého napětí ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o.
- Pozemek p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m², k.ú. Žabovřesky, je dotčen
 - o vodovodní přípojkou, kanalizační přípojkou, vodovodním řadem DN 100 a kanalizační stokou DN 400, resp. jejich ochrannými pásmy,
 - o veřejným osvětlením, resp. ochrannými pásmy veřejného osvětlení, včetně jejich kabelového vedení,
 - o podzemním vedením nízkého napětí ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o.,
 - o uložení nízkotlakého plynovodu ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.
- Pozemek p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m², k.ú. Žabovřesky, je dotčen:
 - o vodovodní přípojkou, třemi vodovodními řady DN 100, dvěma kanalizačními stokami DN 400, resp. jejich ochrannými pásmy.
 - o uložení nízkotlakého plynovodu ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.

Součástí směnné smlouvy předkládané ke schválení jsou rovněž závazky ke zřízení služebností ve prospěch SMB, společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (dále jen „BVK“), resp. společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost (dále jen „TSB“), jejichž vymezení bylo ze strany BVK a TSB odsouhlaseno.

Z hlediska Územního plánu města Brna („ÚPmB“) se pozemky nacházejí v ploše BU.V3, tedy v ploše bydlení všeobecného s výškovou úrovní zástavby 6-16m a volnou strukturou zástavby.

Popis pozemků ve vlastnictví žadatele

Žadatelem nabízený pozemek p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1458 m², k.ú. Královo Pole, v těsné blízkosti k.ú. Žabovřesky, se nachází při ulici U vodárny na Palackého vrchu, poblíž točny autobusů MHD č. 72. Na pozemku se nachází veřejná zeleň, včetně vzrostlých stromů. Tento pozemek je v ÚPmB vymezen jako plocha stabilizovaná PU – Veřejná prostranství všeobecná.

Pozemek p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 15 m², k.ú. Žabovřesky, se nachází na nároží ulic Fanderlíkova a Kallabova, a nachází se na něm veřejná zeleň. Tento pozemek je v ÚPmB vymezen jako plocha stabilizovaná OS.A2 – Občanské vybavení – sport s výškou zástavby 3-10m s areálovou strukturou zástavby.

Pozemek p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 159 m², k.ú. Žabovřesky, se nachází ve vnitrobloku mezi ulicemi Pod kaštany, Šumavská a Veveří. Jsou na něm umístěny vzrostlé stromy a dříve patrně i trávník, který však obyvatelé přiléhajících bytových domů parkováním svých osobních automobilů přeměnili na částečně zpevněnou plochu ze směsi šterku, betonu, jílu a

zeminy. Tento pozemek je v ÚPmB vymezen jako plocha BU.K4, tedy jako plocha pro bydlení všeobecné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9-22 m.

Pozemek p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 348 m², k.ú. Žabovřesky, se nachází při ulici Eleonory Voračické a nachází se na něm chodník a zeleň. Tento pozemek je v ÚPmB vymezen jako plocha ZU – zeleň všeobecná.

Zbývající pozemky:

- p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 261 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 40 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 107 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 69 m², k.ú. Žabovřesky,

jsou součástí malého parku na rohu ulic Bráfova a Fanderlíkova a v ÚPmB jsou vymezeny jako plochy PU – veřejná prostranství všeobecná.

Fotodokumentace, resp. snímky z mapování společnosti Seznam.cz jsou k materiálu přiloženy.

Obecně lze konstatovat, že pozemky ve vlastnictví žadatele jsou přístupnému každému bez omezení a rovněž mohou být považována za veřejná prostranství.

V pozemcích ve vlastnictví žadatele jsou umístěny četné inženýrské sítě. Ze snadno dostupných veřejných zdrojů vyplývá, že:

- v pozemcích p.č. 4767/271 k.ú. Královo Pole, p.č. 2797/8 k.ú. Žabovřesky, p.č. 3978/15 k.ú. Žabovřesky jsou umístěna zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.,
- v pozemku p.č. 4767/271 k.ú. Královo Pole se nachází STL plynovod PE DN 63 vč. příslušenství a zrušený plynovod, v pozemku p.č. 2362/95 k.ú. Žabovřesky se nachází NTL plynovod OCEL DN 100, v pozemku p.č. 3978/15 k.ú. Žabovřesky se nachází STL plynovod OCEL DN 200 a NTL plynovod DN 100 vč. přípojek, to vše ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.,
- v pozemku p.č. 4767/271 k.ú. Královo Pole se nachází podzemní vedení NN, v pozemku p.č. 2362/67 k.ú. Žabovřesky se nachází podzemní vedení NN, v pozemku p.č. 2797/8 k.ú. Žabovřesky se nachází podzemní vedení VN, v pozemku p.č. 537/5 k.ú. Žabovřesky se nachází podzemní vedení NN, a v pozemku p.č. 3978/15 k.ú. Žabovřesky se nachází podzemní vedení NN, to vše ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o.

Uvedený výčet s nejvyšší pravděpodobností není úplný a obsahuje pouze snadno dostupné informace díky otevřeným internetovým portálům jejich vlastníků. Existence těchto, ale i jiných sítí, dle názoru Majetkového odboru MMB nepředstavuje z hlediska jejich nabytí žádnou překážku a je zcela běžná.

Vlastnictví

Pozemky SMB:

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m², k.ú. Žabovřesky,

jsou ve vlastnictví statutárního města Brna na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Pozemky v k. ú. Žabovřesky Žadatel vlastní na základě:

- usnesení soudu
- usnesení soudu
- usnesení soudu

Pozemek v k. ú. Královo Pole na základě usnesení soudu ze dne 13.10.2017.

Správa

Pozemky:

- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m², k.ú. Žabovřesky,

aktuálně vlastněné statutárním městem Brnem, jsou ve správě MČ Brno-Žabovřesky na základě článku 22 obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen „Statut města Brna“), tedy z důvodu správy zeleně na území MČ.

Pozemek p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m², k.ú. Žabovřesky, aktuálně vlastněný statutárním městem Brnem, je ve správě MČ Brno-Žabovřesky na základě článku 30 Statutu města Brna, tedy z důvodu správy veřejně přístupných účelových komunikací na území MČ.

V případě nabytí pozemků:

- p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 15 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 159 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 261 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 40 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 107 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 69 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 348 m², k.ú. Žabovřesky,

by tyto byly ve správě MČ Brno-Žabovřesky na základě článku 22 Statutu města Brna (správa zeleně).

V případě nabytí pozemku p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1458 m², k.ú. Královo Pole, by tento měl být v souladu s čl. 22 Statutu města Brna ve správě MČ z důvodu správy zeleně na území MČ.

Cenový návrh

Ceny byla stanoveny na základě na základě znaleckého posudku (a jeho dodatku, jehož předmětem bylo zohlednění vlivu služebnosti veřejného statku na obvyklou cenu Pozemků SMB) v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jejichž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, a činí:

Pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna

Jednotková cena za p.č. 2362/64, 2362/67, 2362/95 v k. ú. Žabovřesky (bez DPH)	3 036 Kč/m ²
Cena za p.č. 2362/64, 2362/67, 2362/95 (1621 m ²) v k. ú. Žabovřesky (bez DPH, po zaokrouhlení)	4 920 000 Kč

Cena za p.č. 2362/64, p.č. 2362/67, p.č. 2362/95 v k. ú. Žabovřesky vč. DPH	5 953 200 Kč
--	---------------------

Dodání pozemků ve vlastnictví SMB je předmětem DPH, a proto je k jejich ceně stanovené znaleckým posudkem ve výši 4 920 000 Kč připočtena DPH v zákonné sazbě 21 % ve výši 1 033 200 Kč; sjednaná cena za tyto pozemky tak činí 5 953 200 Kč včetně DPH.

Pozemky žadatele

Jednotková cena za p.č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky (bez DPH)	8 971 Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky (159 m ²) (bez DPH, po zaokrouhlení)	1 430 000 Kč

Jednotková cena za p.č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27, k.ú. Žabovřesky (bez DPH)	2 663 Kč/m ²
Cena za p.č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27, k.ú. Žabovřesky (477 m ²) (bez DPH, po zaokrouhlení)	1 270 000 Kč

Jednotková cena za p.č. 4767/271, k.ú. Královo Pole (bez DPH)	2 663 Kč/m ²
Cena za p.č. 4767/271, k.ú. Královo Pole (1458 m ²) (bez DPH, po zaokrouhlení)	3 880 000 Kč

Jednotková cena za p.č. 537/5, k.ú. Žabovřesky (bez DPH)	2 663 Kč/m ²
Cena za p.č. 537/5, k.ú. Žabovřesky (15 m ²) (bez DPH, po zaokrouhlení)	40 000 Kč

Jednotková cena za p.č. 3978/15, k.ú. Žabovřesky (bez DPH)	2 663 Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 3978/15, k.ú. Žabovřesky (348 m ²) (bez DPH, po zaokrouhlení)	930 000 Kč

Celková cena za pozemky žadatele (bez DPH, zaokrouhleno)	7 550 000 Kč
---	---------------------

Znaleckým posudkem byly ceny všech směřovaných pozemků stanoveny bez DPH. Žadatel není plátcem DPH, proto se cena pozemků nabývaných SMB o DPH nenavýšuje.

Uvedené ceny vycházejí ze znaleckého posudku a jeho dodatku, které jsou přiloženy formou informačních dokumentů.

Náklady na zpracování znaleckého posudku a jeho dodatku ve výši 39 930 Kč, na zpracování geometrických plánů č. 4121 172/2026, č. 4123 172/2026, a č. 4124 172/2026 ve výši 14 520 Kč a náklad na správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč, tedy celkové náklady ve výši 56 450 Kč jsou přeneseny na žadatele.

Rozdíl v cenách směřovaných pozemků ve výši 1 596 800 Kč po odečtení nákladů, tedy **částka ve výši 1 540 350 Kč je předmětem doplatku směny ze strany SMB** na účet žadatele, a to se splatností do 30 dnů ode dne provedení vkladu.

Závěr

Navrhovaná směna představuje majetkoprávní vypořádání, při kterém statutární město Brno nabude do svého vlastnictví pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] o celkové hodnotě 7 550 000 Kč, které se převážně nacházejí v území s charakterem veřejné zeleně a veřejných prostranství a jejichž nabytí je z hlediska města a příslušné městské části žádoucí. Naproti tomu statutární město Brno pozbude pozemky v k. ú. Žabovřesky o celkové hodnotě 4 920 000 Kč bez DPH, resp. 5 953 200 Kč včetně DPH.

Rozdíl ve sjednaných cenách po zohlednění nákladů, které nese Strana směřující, činí 1 540 350 Kč, který bude statutárním městem Brnem uhrazen Straně směřující jako doplatek směny.

Významným aspektem navrhované směny je skutečnost, že na pozemcích p. č. 2362/64, p. č. 2362/67 a p. č. 2362/95, vše v k. ú. Žabovřesky, bude i po převodu zachováno obecné užívání veřejností. Za tímto účelem je ve směnné smlouvě zřízena bezúplatná služebnost veřejného statku na dobu neurčitou v rozsahu celé výměry uvedených pozemků, zahrnující zejména právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku a další obvyklé užívání pozemků. Současně jsou ve prospěch statutárního města Brna, Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., a Technických sítí Brno, akciové společnosti, zřízeny služebnosti zajišťující ochranu a řádný provoz stávající technické infrastruktury.

Navrhovaná směna umožní statutárnímu městu Brnu získat do vlastnictví pozemky, které mohou být využívány jako součást veřejné zeleně a veřejných prostranství a na kterých je dle názoru Majetkového odboru MMB pravděpodobnější investiční činnost města, při současném zachování veřejného užívání převáděných pozemků a zajištění ochrany stávající technické infrastruktury. Z uvedených důvodů Majetkový odbor MMB doporučuje navrhovanou směnu schválit za podmínek uvedených ve směnné smlouvě a smlouvě o zřízení služebností.

Průběh projednávání

1. Záměr směny byl projednán Komisí majetkovou RMB na jejím R9/KM/72. zasedání, dne 14.5.2026, takto

72/25 Návrh (ne)souhlasu se záměrem směny pozemků v k.ú. Žabovřesky a k.ú. Královo Pole

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A:

Komise majetková RMB doporučuje Radě města Brna

Variant A

1. souhlasit se záměrem směny pozemků

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m2, k.ú. Žabovřesky,

- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m2, k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky
 - p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1458 m2, k.ú. Královo Pole,
 - p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 15 m2, k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 159 m2, k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 348 m2, k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 261 m2, k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 40 m2, k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 107 m2, k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 69 m2, k.ú. Žabovřesky,
- ve vlastnictví [REDAKCE] za podmínky zřízení služebnosti veřejného statku na pozemcích pozbývaných statutárním městem Brnem

Hlasování: 12 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

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

2. Materiál s návrhem souhlasu se záměrem směny byl projednán Radou města Brna na její R9/178. schůzi, konané dne 27.5.2026, takto:

48. Návrh souhlasu se záměrem směny pozemků v k. ú. Žabovřesky a k. ú. Královo Pole

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě A.

Rada města Brna

Varianta A

1. souhlasí se záměrem směny pozemků

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m2, k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky
- p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1458 m2, k.ú. Královo Pole,
- p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 15 m2, k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 159 m2, k.ú. Žabovřesky,

- p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 348 m², k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 261 m², k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 40 m², k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 107 m², k.ú. Žabovřesky,
 - p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 69 m², k.ú. Žabovřesky,
- ve vlastnictví [REDAKCE] za podmínky zřízení služebnosti veřejného statku na pozemcích pozbývaných statutárním městem Brnem

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

3. Materiál s návrhem na schválení směny a zřízení služebností byl Komisí Majetkovou RMB projednán na její R9/KM/80. zasedání, konaném dne 20. 8. 2026, a bylo přijato následující usnesení:

80/46 Návrh směny pozemků v k.ú. Žabovřesky a k.ú. Královo Pole, návrh na zřízení služebností

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Komise majetková Rady města Brna doporučuje

Radě města Brna

doporučit Zastupitelstvu města Brna

schválit

- směnu pozemků

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 54 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1467 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 100 m², k.ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky

- p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1458 m², k.ú. Královo Pole,
- p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 15 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 159 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o výměře 348 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o výměře 261 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 40 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o výměře 107 m², k.ú. Žabovřesky,
- p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o výměře 69 m², k.ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví [REDAKCE] za doplatek směny ve výši 1 540 350 Kč ve prospěch [REDAKCE]

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, a v respektování ochranného území kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p.č. 2362/64, k.ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, a v respektování ochranných území kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 a vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/17 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem tří vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, dvou kanalizačních stok DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (z toho jedné kanalizační stoky DN 400 umístěné v pozemku p.č. 2362/83, k.ú. Žabovřesky, jejíž ochranné pásmo zasahuje na pozemek p.č. 2362/95 k.ú. Žabovřesky) a v respektování ochranného území vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/9 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p.č. 2362/95, k.ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti veřejného statku, spočívající v povinnosti strpět obecné užívání veřejností (bez omezení okruhu osob), nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení po dobu 24 hodin denně. Služebnost veřejného statku zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku, a další obvyklé užívání služebných pozemků, k pozemkům p.č. 2362/64, p.č. 2362/67 a p.č. 2362/95, vše v k.ú. Žabovřesky, v rozsahu celé výměry, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

to vše za podmínek Směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebností, uzavírané mezi statutárním městem Brnem, [REDAKCE], společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 463 47 275, a společností Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barviřská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 255 12 285.

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

Usnesení bylo přijato

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

4. Materiál s návrhem na schválení směny a zřízení služebností byl Radou města Brna projednán na její R9/190. schůzi, konané dne 26. 8. 2026, a bylo přijato následující usnesení:

101. Návrh směny pozemků v k. ú. Žabovřesky a k. ú. Královo Pole, návrh na zřízení služebností

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

- směnu pozemků

- p. č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 54 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1467 m², k. ú. Žabovřesky,

- p. č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 100 m², k. ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky

- p. č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1458 m², k. ú. Královo Pole,
- p. č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 15 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 159 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o výměře 348 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o výměře 261 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 40 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o výměře 107 m², k. ú. Žabovřesky,
- p. č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o výměře 69 m², k. ú. Žabovřesky,

ve vlastnictví [REDAKCE] za doplatek směny ve výši 1 540 350 Kč ve prospěch [REDAKCE]

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, a v respektování ochranného území kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p. č. 2362/64, k. ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, a v respektování ochranných území kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 a vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/17 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p. č. 2362/67, k. ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti spočívající v respektování ochranných pásem tří vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, dvou kanalizačních stok DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (z toho jedné kanalizační stoky DN 400 umístěné v pozemku p. č. 2362/83, k. ú. Žabovřesky, jejíž ochranné pásmo zasahuje na pozemek p. č. 2362/95 k. ú. Žabovřesky) a v respektování ochranného území vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/9 ve prospěch statutárního města Brna a ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275, k pozemku p. č. 2362/95, k. ú. Žabovřesky, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 a geometrickém plánu č. 4121-172/2026, a v právu vstupu a vjezdu, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

- zřízení služebnosti veřejného statku, spočívající v povinnosti strpět obecné užívání veřejností (bez omezení okruhu osob), nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení po dobu 24 hodin denně. Služebnost veřejného statku zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku, a další obvyklé užívání služebných pozemků, k pozemkům p. č. 2362/64, p. č. 2362/67 a p. č. 2362/95, vše v k. ú. Žabovřesky, v rozsahu celé výměry, a to bezúplatně a na dobu neurčitou,

to vše za podmínek Směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebností, uzavírané mezi statutárním městem Brnem, [REDAKCE] společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 463 47 275, a společností Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 255 12 285.

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	---	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů

MČ Brno-střed:

Dle usnesení RMČ č. RMČ/2025/117/19

RMČ BS na 117 schůzi, konané dne 14. 7. 2025,

- **nesouhlasí** s návrhem případného zcizení pozemků p.č. 776 o vým. 244 m² a p.č. 777 o vým. 147 m², k.ú. Pisárky, z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví [REDAKCE]
- **požaduje** zachovat pozemky jako součást Wilsonova lesa a
- **ukládá** vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.

(Poznámka MO: Pozemky v k.ú. Pisárky byly z řešené směny vyjmuty na základě zpětvzetí žádosti)

MČ Brno – Královo Pole:

Dle usnesení č. usnesení 25R54/19

Rada MČ Brno – Královo Pole

- d o p o r u č u j e**
kompetentním orgánům SMB
schválit
směnu pozemků p. č. 4767/271 v k. ú. Královo Pole, obec Brno a p. č. 6253/9, 6253/22, 6253/20, 6253/27, 537/5, 3978/15 vše v k. ú. Žabovřesky, obec Brno (pozemky ve vlastnictví žadatele) za pozemky p. č. 776, 777 oba v k. ú. Pisárky, obec Brno a p. č. 2362/64, 2362/67, 2362/95 vše v k. ú. Žabovřesky, obec Brno (pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna);
První část návrhu usnesení byla přijata.
- u k l á d á**
vedoucí Odboru majetkového ÚMČ Brno – Královo Pole zajistit informování žadatele o přijatém usnesení a zaslání usnesení Majetkovému odboru MMB.
Termín: 30. 6. 2025

MČ Brno-Žabovřesky:

RMČ Brno-Žabovřesky na svém 69. zasedání, 14. 5. 2025

- **doporučila** Zastupitelstvu městské části Brno Žabovřesky **doporučit** Zastupitelstvu města Brna **schválit** směnu pozemků p.č. 2362/64, 2362/67, 2362/95, vše k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky p.č. 6253/9, 6253/22, 6253/20, 6253/27, 537/5, 3978/15, vše k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví [REDAKCE]
[REDAKCE] z úrovně statutárního města Brna za podmínky, že součástí směny bude na základě požadavku městské části Brno-Žabovřesky i pozemek p.č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví [REDAKCE]

ZMČ Brno-Žabovřesky na XVIII. Zasedání, 12. 6. 2025

- doporučilo Zastupitelstvu města Brna **schválit** směnu pozemků p.č. 2362/64, 2362/67, 2362/95, vše k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky p.č. 6253/9, 6253/22, 6253/20, 6253/27, 537/5, 3978/15, vše k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví [REDAKCE]
[REDAKCE] z úrovně statutárního města Brna za podmínky, že součástí směny bude na základě požadavku městské části Brno-Žabovřesky i pozemek p.č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví [REDAKCE]
Brno.

(Poznámka MO: pozemek p.č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky, je do případné směny zahrnut)

Odbor životního prostředí MMB:

parcely ve vlastnictví žadatele jsou plochy veřejné zeleně, většinou v blízkosti dopravních těles. Požadované parcely p. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a p. č. 2362/95, vše k. ú. Žabovřesky tvoří součást

veřejné zeleně obytného souboru s typickým charakterem. Pozemky parc.č. 776 a p. č. 777, vše k. ú. Pisárky tvoří součást Wilsonova lesa ve správě Veřejné zeleně města Brna, p. o. Plochy veřejné zeleně obytných souborů tvoří jejich kvalitní zázemí, slouží místnímu obyvatelstvu a zajišťují potřebné klimatické, estetické, relaxační i hygienické funkce. Z hlediska zájmu ochrany a tvorby zeleně by měly požadované parcely zůstat ve vlastnictví statutárního města a OŽP MMB nedoporučuje jejich směnu. K nabytí nabízených parcel v rámci jiné směny nemá námitek.

Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace:

jako správce uličního stromořadí v Brně a Wilsonova lesa, jehož součástí jsou pozemky p. č. 777 a p. č. 776 v k. ú. Pisárky, se vyjadřujeme k předloženému návrhu směny pozemků následovně. Dne 6. 1. 2026 proběhlo místní šetření za účasti správce dotčených pozemků a zástupkyně příslušného úřadu. Při místním šetření bylo zjištěno, že uvedené pozemky se nacházejí ve Wilsonově lese a mají charakter lesních pozemků s funkcí veřejné zeleně a rekreačního zázemí města. Porost je tvořen převážně spontánně vzniklými (náletovými) dřevinami, které jsou součástí lesního porostu a plní ekologickou a krajinnou funkci. Z hlediska správy městské zeleně a lesních pozemků lze mít za to, že navrhovaná směna pozemků p. č. 777 a p. č. 776 v k. ú. Pisárky by mohla být v rozporu s účelem a předmětem činnosti, pro který byla správa veřejné zeleně města Brna zřízena, zejména s ohledem na dlouhodobý cíl zachování a nezmenšování ploch městské zeleně. U ostatních pozemků zahrnutých do návrhu směny nemáme z hlediska správy veřejné zeleně připomínky. Zároveň upozorňujeme, že jakékoli rozhodování o nakládání s majetkem statutárního města Brna ve smyslu svěření či odsvěření pozemků nepřísluší správci, ale je v kompetenci věcně a metodicky nadřízeného odboru, kterým je Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, prostřednictvím kterého nám byly pozemky svěřeny.

Odbor správy majetku MMB:

ke směně do majetku SMB - Pozemek p.č. 4767/271 k.ú. Královo Pole – jedná se o ostatní plochu jinou plochu, při ulici U vodárny. Navazující pozemek p.č. 4767/176 v k.ú. Královo Pole je z části ve správě našeho odboru, společně vykonáváme správu s Odborem dopravy MMB. V případě uskutečněné směny nás prosím kontaktujte, zda by měla být správa vykonávána z úrovně našeho odboru a pozemek mohl být zařazen do údržby. Pozemky p.č. 6253/22, 6253/20, 6253/27, 6253/9, 537/5, 3978/15, 2797/8 v k.ú. Žabovřesky - jedná se zeleň navazující na pozemky svěřené MČ Brno Žabovřesky. V případě uskutečněné směny doporučujeme zajistit správu z úrovně MČ Brno Žabovřesky. Do majetku žadatele [REDAKCE] - Pozemky p.č. 2362/64, 2362/67, 2362/95 v k.ú. Žabovřesky – jedná se o zeleň, jejíž správu zajišťuje MČ Brno Žabovřesky na základě statutu čl. 22. Pozemky p.č. 776, 777 v k.ú. Pisárky – pozemky jsou ve správě VZMB p.o.

Odbor investiční MMB:

k Vaší žádosti o vyjádření č.j. MMB/545437/2025 ze dne 5.11.2025 týkající se směny pozemků p. č. 4767/271 Královo Pole, 6253/22, 6253/20, 6253/27, 6253/9, 537/5, 3978/15, 2797/8, vše k.ú. Žabovřesky, ve vlastnictví navrhovatele za pozemky p.č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95, vše k.ú. Žabovřesky, p.č. 776 a 777 oba v k.ú. Pisárky, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna, sdělujeme: na předmětných pozemcích nevidujeme žádný investiční záměr města. z pozice zástupce vlastníka vodohospodářské infrastruktury SMB, požadujeme postupovat plně v souladu s vyjádřením provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. zn. BVK/20870/2025 ze dne 3.12.2025 – viz příloha č. 1.

V případě splnění podmínek uvedených ve vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. BVK/20870/2025 ze dne 3.12.2025 se směnou souhlasíme.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

- 1) S nabytím pozemků p.č. 6253/20, p.č. 6253/22, p.č. 6253/27, p.č. 3978/15 a p.č. 2797/8 v k.ú. Žabovřesky souhlasíme, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Upozorňujeme: Na pozemku p.č. 6253/20 v k.ú. Žabovřesky se nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují. Na pozemcích se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.
- 2) S nabytím pozemku p.č. 6253/9 v k.ú. Žabovřesky souhlasíme. Upozorňujeme: Pozemek je dotčen uložením vodovodního řádu DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jeho ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. b) a c), v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řádu DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Vodovodní řád DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. příloha

ověřená situace). Na pozemku se nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.

- 3) Se směnou pozemků p.č. 776 a p.č. 777 v k.ú. Pisárky ve vlastnictví statutárního města Brna souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Upozorňujeme: Na pozemcích se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.
- 4) S nabytím pozemku p.č. 4767/271 v k.ú. Královo Pole souhlasíme. Upozorňujeme: Pozemek je dotčen uložením vodovodního řadu DN 1200 vodovodu pro veřejnou potřebu a vodovodního řadu DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jejich ochranných pásem, které jsou dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. b) a c), v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 1200 vodovodu pro veřejnou potřebu a vodovodního řadu DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Dále je pozemek dotčen uložením vodovodního řadu DN 300 vodovodu pro veřejnou potřebu a vodovodního řadu DN 90 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jejich ochranných pásem, které jsou dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a), v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 300 vodovodu pro veřejnou potřebu a vodovodního řadu DN 90 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Dále je pozemek dotčen uložením kanalizační stoky DN 400 (odpad z vodojemu). Vodovodní řad DN 1200 vodovodu pro veřejnou potřebu, vodovodní řad DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu, vodovodní řad DN 300 vodovodu pro veřejnou potřebu, vodovodní řad DN 90 vodovodu pro veřejnou potřebu a kanalizační stoka DN 400 (odpad z vodojemu) jsou v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace).
- 5) S nabytím pozemku p.č. 537/5 v k.ú. Žabovřesky souhlasíme. Upozorňujeme: Pozemek je dotčen uložením vodovodního řadu DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jeho ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. b) a c), v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Vodovodní řad DN 600 vodovodu pro veřejnou potřebu je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace).
- 6) Pozemek p.č. 2362/64 v k.ú. Žabovřesky je dotčen uložením kanalizační přípojky inventární číslo MK-06683 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu a která je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen ochranným pásmem vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a), v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Dále je pozemek dotčen uložením kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) a c), v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu. Vodovodní řad DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu a kanalizační stoka DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu jsou v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace). Požadujeme zřízení služebnosti. Nesouhlasíme s prodejem kanalizační přípojky inventární číslo MK-06683, neboť tato kanalizační přípojka slouží pro nemovitost na pozemku p.č. 2362/59 v k.ú. Žabovřesky. Upozorňujeme: Na pozemku se nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují. Obsah výše uvedené služebnosti požadujeme stanovit běžným způsobem.
- 7) Pozemek p.č. 2362/67 v k.ú. Žabovřesky je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05570/17 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu a která je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen uložením kanalizační přípojky inventární číslo MK-06683 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu a která je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen uložením vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jeho ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a), v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Dále je pozemek dotčen uložením kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) a c), v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu. Vodovodní řad DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu a kanalizační stoka DN 400 jednotné

kanalizace pro veřejnou potřebu jsou v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace). Požadujeme zřízení služebnosti. Nesouhlasíme s prodejem vodovodní přípojky inventární číslo M-05570/17 a kanalizační přípojky inventární číslo MK-06683, neboť tyto přípojky slouží pro nemovitost na pozemku p.č. 2362/63 v k.ú. Žabovřesky. Upozorňujeme: Na pozemku se nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují. Obsah výše uvedené služebnosti požadujeme stanovit běžným způsobem.

- 8) Pozemek p.č. 2362/95 v k.ú. Žabovřesky je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05570/9 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen uložením 3 vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jejich ochranných pásem, které jsou dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a), v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Dále je pozemek dotčen uložením kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) a c), v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu. Dále je pozemek dotčen ochranným pásmem kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) a c), v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu na každou stranu. Tři výše zmíněné vodovodní řady DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu a obě výše zmíněné kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu jsou v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace). Požadujeme zřízení služebnosti. Nesouhlasíme s prodejem vodovodní přípojky inventární číslo M-05570/9, neboť tato přípojka slouží pro pozemek p.č. 2336/2 v k.ú. Žabovřesky. Upozorňujeme: Na pozemku se nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují. Prodejem výše zmíněného pozemku se zamezí veřejnému přístupu ke garážím, které jsou v soukromém vlastnictví. Obsah výše uvedené služebnosti požadujeme stanovit běžným způsobem.

Technické sítě Brno, akciová společnost:

Pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna navržené ke směně (SMB pozbyde): p.č. 776, 777, k.ú. Pisárky, ul. Kalvodova - pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO - s pozbytím pozemků souhlasíme. p.č. 2362/64, 2362/95, k.ú. Žabovřesky, ul. Jindřichova/Klíмова - pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO - s pozbytím pozemků souhlasíme. P.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, ul. Jindřichova/Klíмова - pozemek je dotčen zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO - podzemní kabely. Podklady k přesnému uložení kabelů VO poskytnou pracovníci GIS - tel. 604223465, 734354224, podatelna@tsb.cz. Doporučujeme nepozbývat pozemky dotčené zařízením VO a pokud je to možné, oddělit a směniti pouze část pozemku nedotčenou zařízením VO (zařízení VO se nachází u hranice pozemku). V případě, že dojde ke směně pozemku dotčeného zařízením VO/ ochranným pásmem VO, požadujeme spolu se smlouvou nebo před směnou uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti. Přesnou polohu a rozsah služebnosti určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud se nebude břemenit celý pozemek). Pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] (SMB nabyde): - p.č. 4767/271, k.ú. Královo Pole, ul. U Vodárny - pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO. - p.č. 537/5, 2797/8, 3978/15, 6253/27, k.ú. Žabovřesky - pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO - p.č. 6253/9, 6253/20, 6253/22, k.ú. Žabovřesky - pozemky jsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO S nabytím pozemků do majetku SMB souhlasíme.

Fotodokumentace a popis:

Pozemek p. č. 2362/95 k. ú. Žabovřesky je situovány před garážemi ve vlastnictví fyzických osob a slouží jako vjezd k nim, p. č. 2362/64 k. ú. Žabovřesky je situován za jinými garážemi ve vlastnictví fyzických osob. A pozemek p. č. 2362/67 k. ú. Žabovřesky je zelení okolo bytových domů při ul. Jindřichova, slouží pro průchod územím a jsou na něj vedeny zadní branky zahrad RD při ul. Minská.









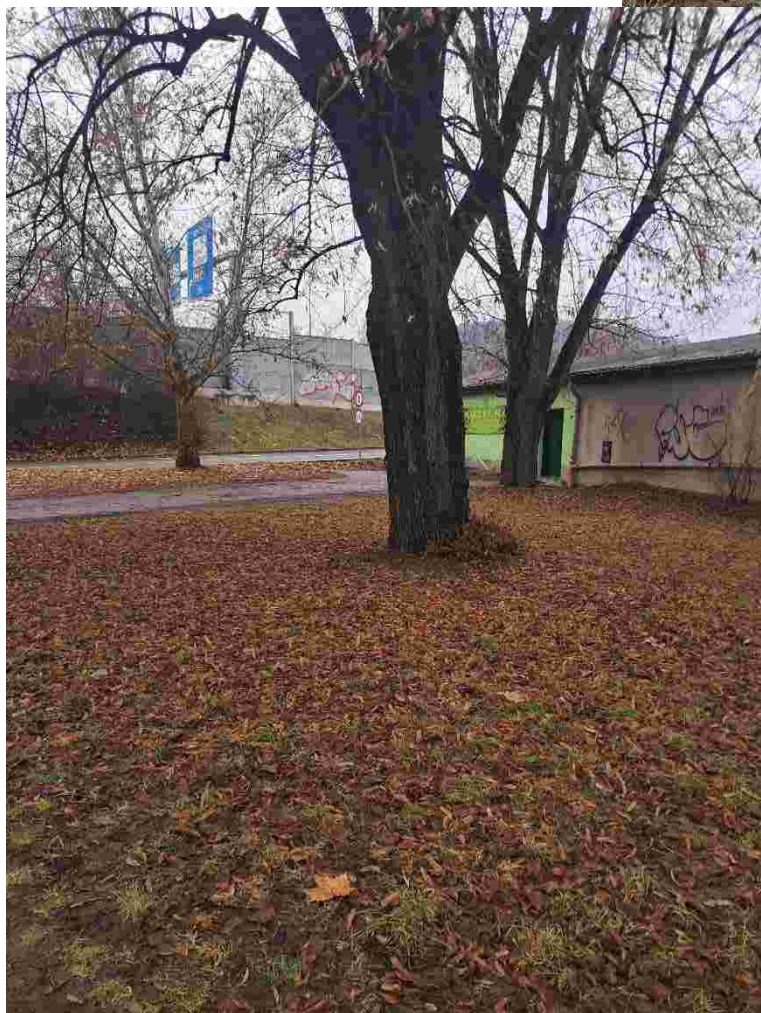


Pozemky p. č. 6253/9, p. č. 6253/20, p. č. 6253/22, p. č. 6253/27, vše k. ú. Žabovřesky jsou součástí malého parku na rohu ulic Bráfova a Fanderlíkova. Park je ve správě MČ Brno- Žabovřesky a je tvořen předmětnými pozemky, pozemky SMB a pozemky ve vlastnictví ČR.





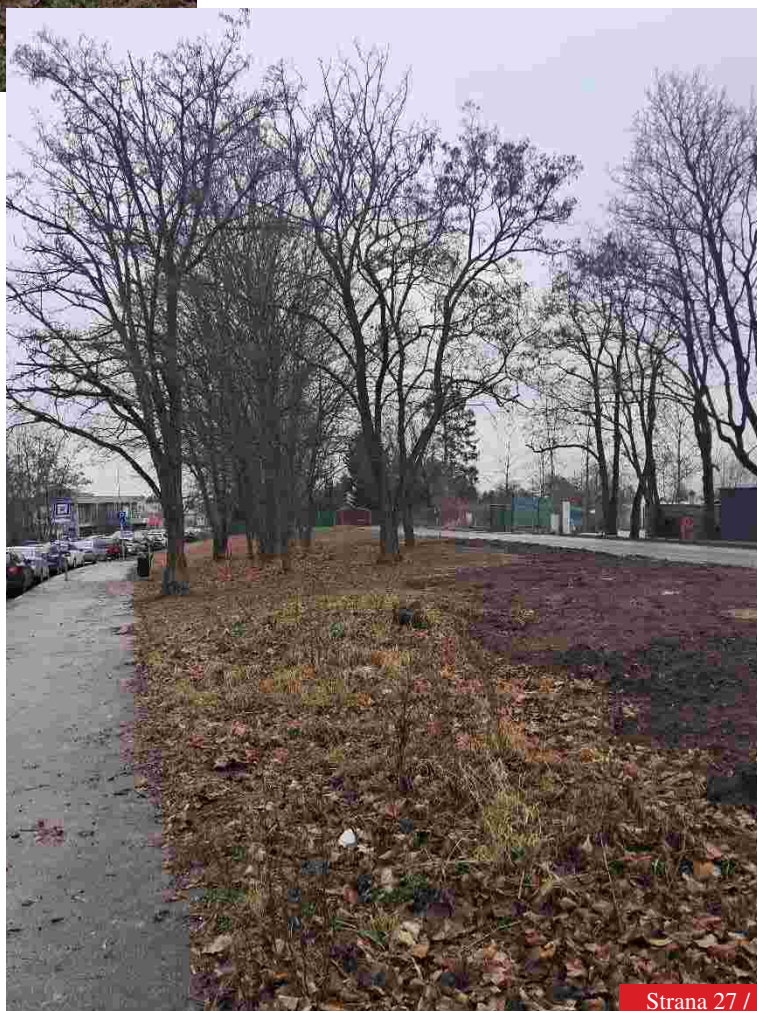
Pozemek p. č. 537/5 k. ú. Žabovřesky je součástí travnaté plochy při ul. Fanderlíkova.



Pozemek p. č. 3978/15 k. ú. Žabovřesky je situován při ul. Eleonory Voračické, nachází se na něm chodník a zeleň.

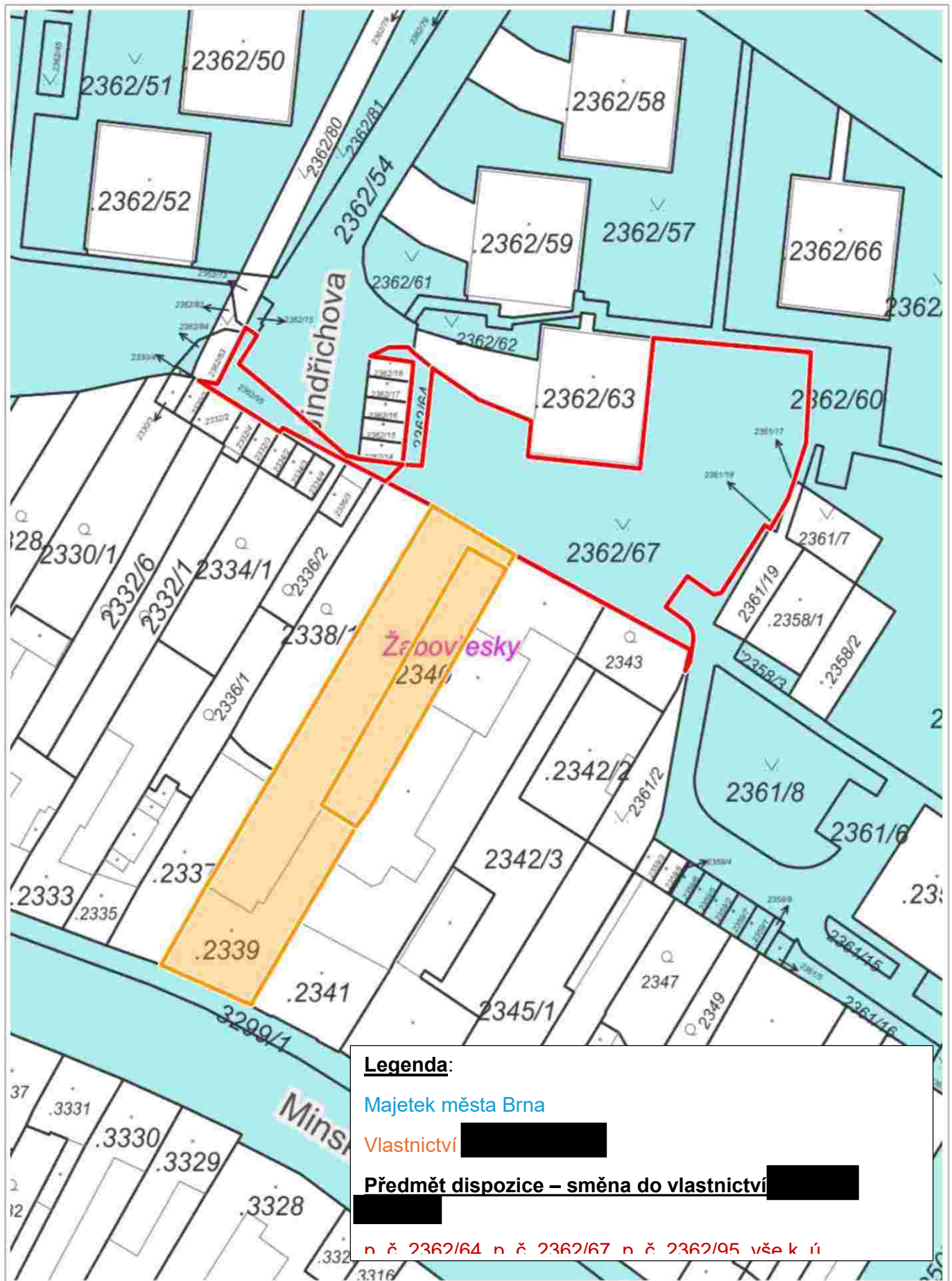


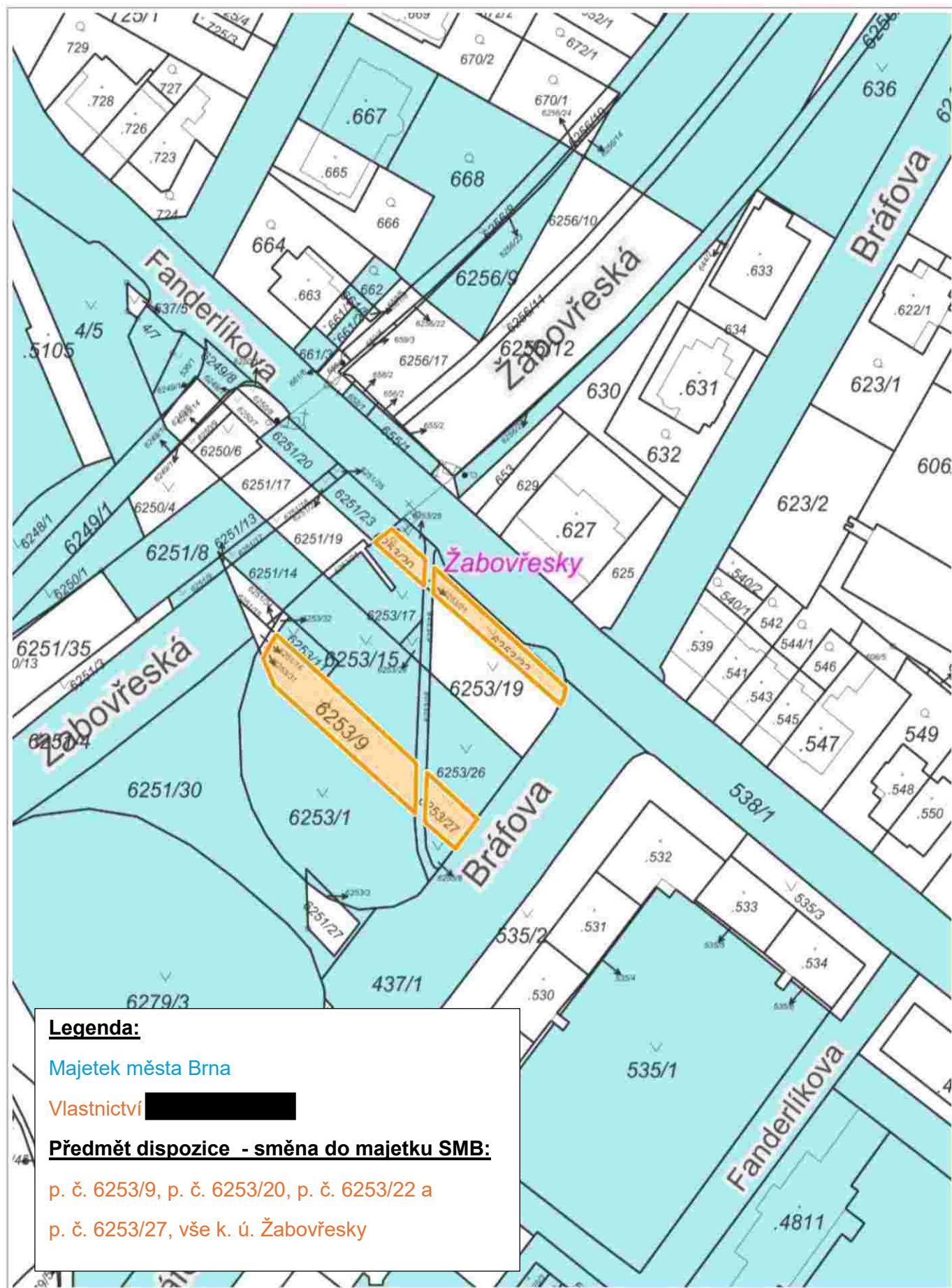
Pozemek p. č. 4767/271 k. ú. Královo Pole je travnatá plocha s vzrostlými stromy při ul. U vodárny.

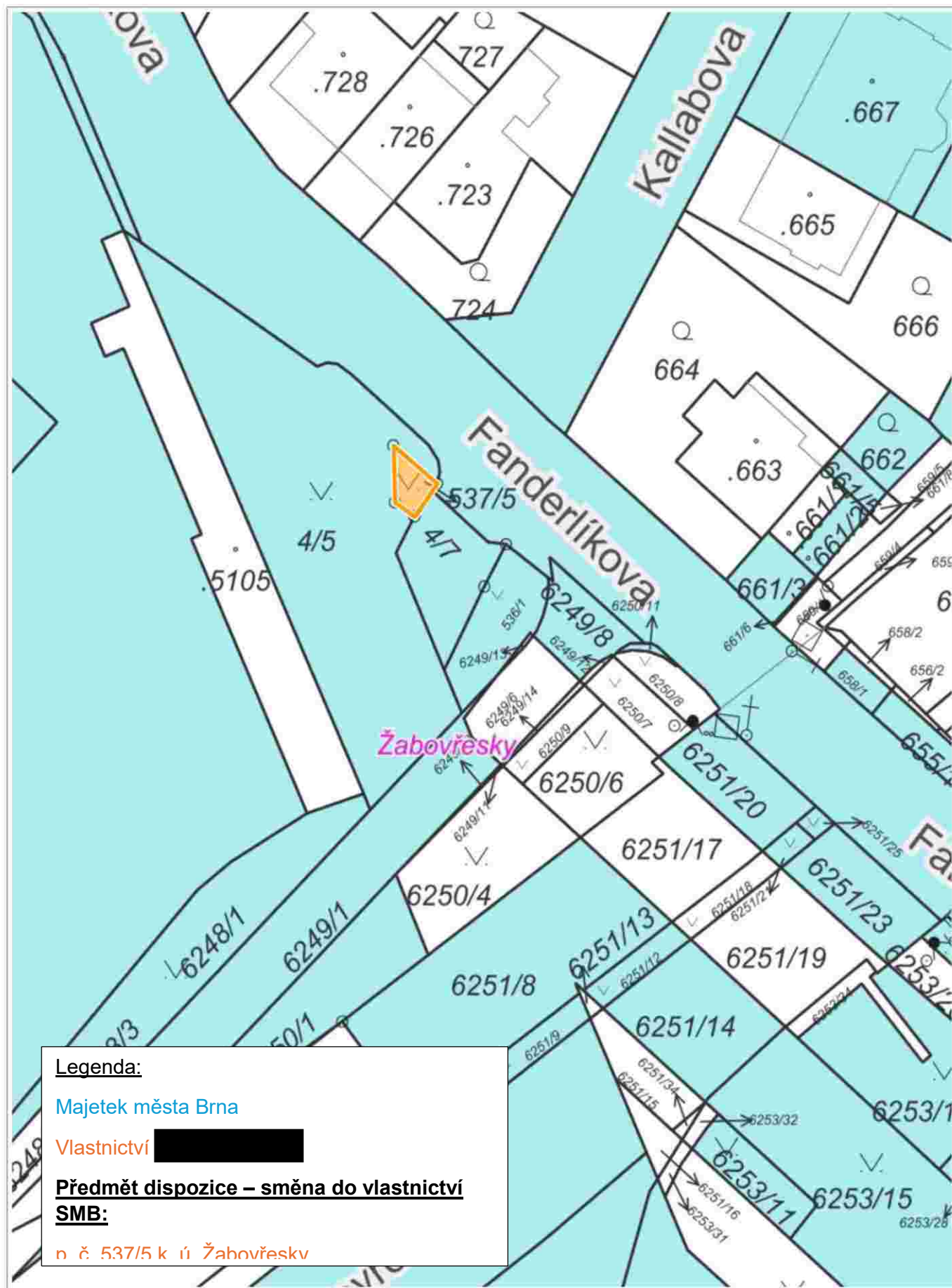


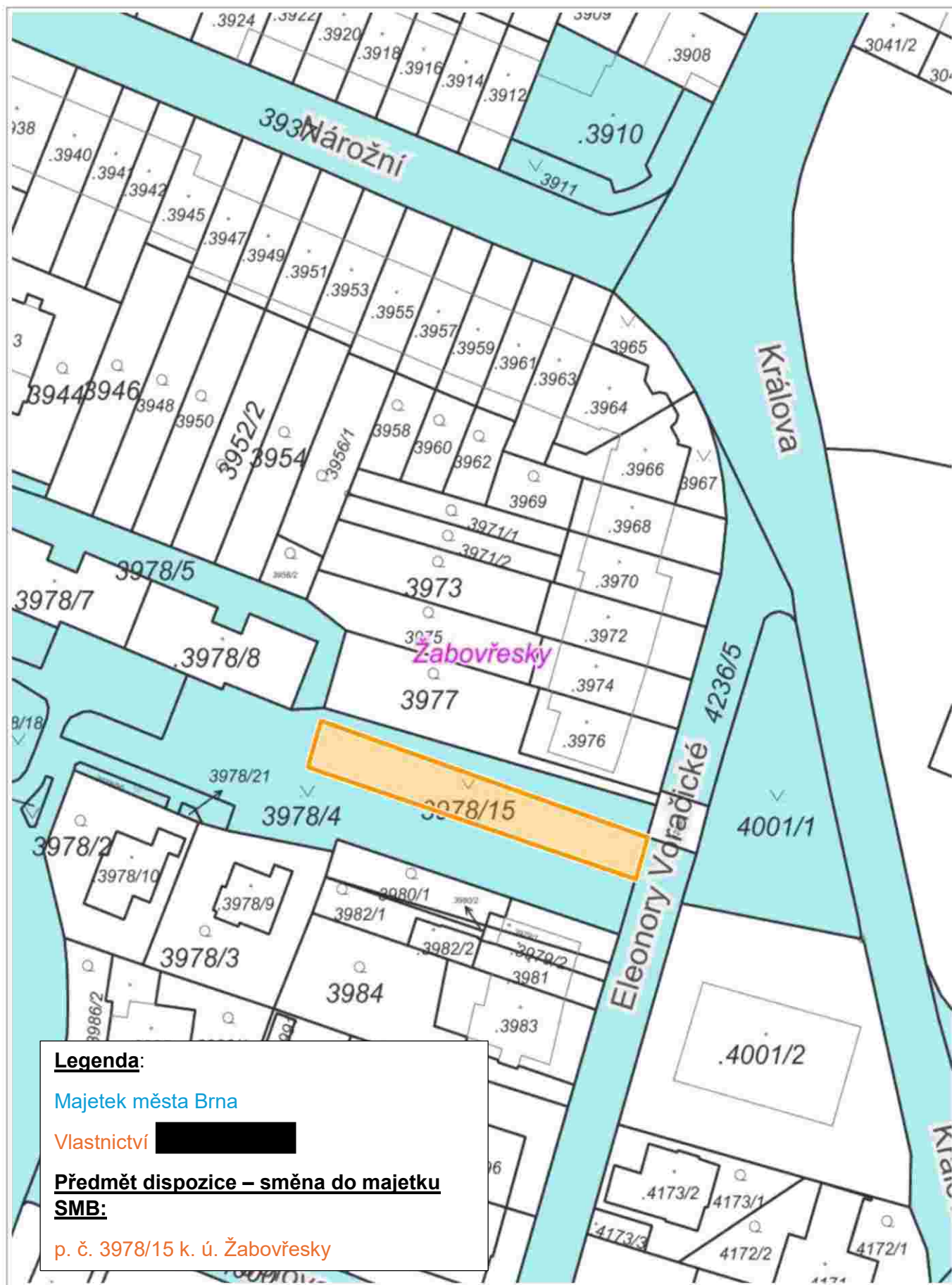
Pozemek p.č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky

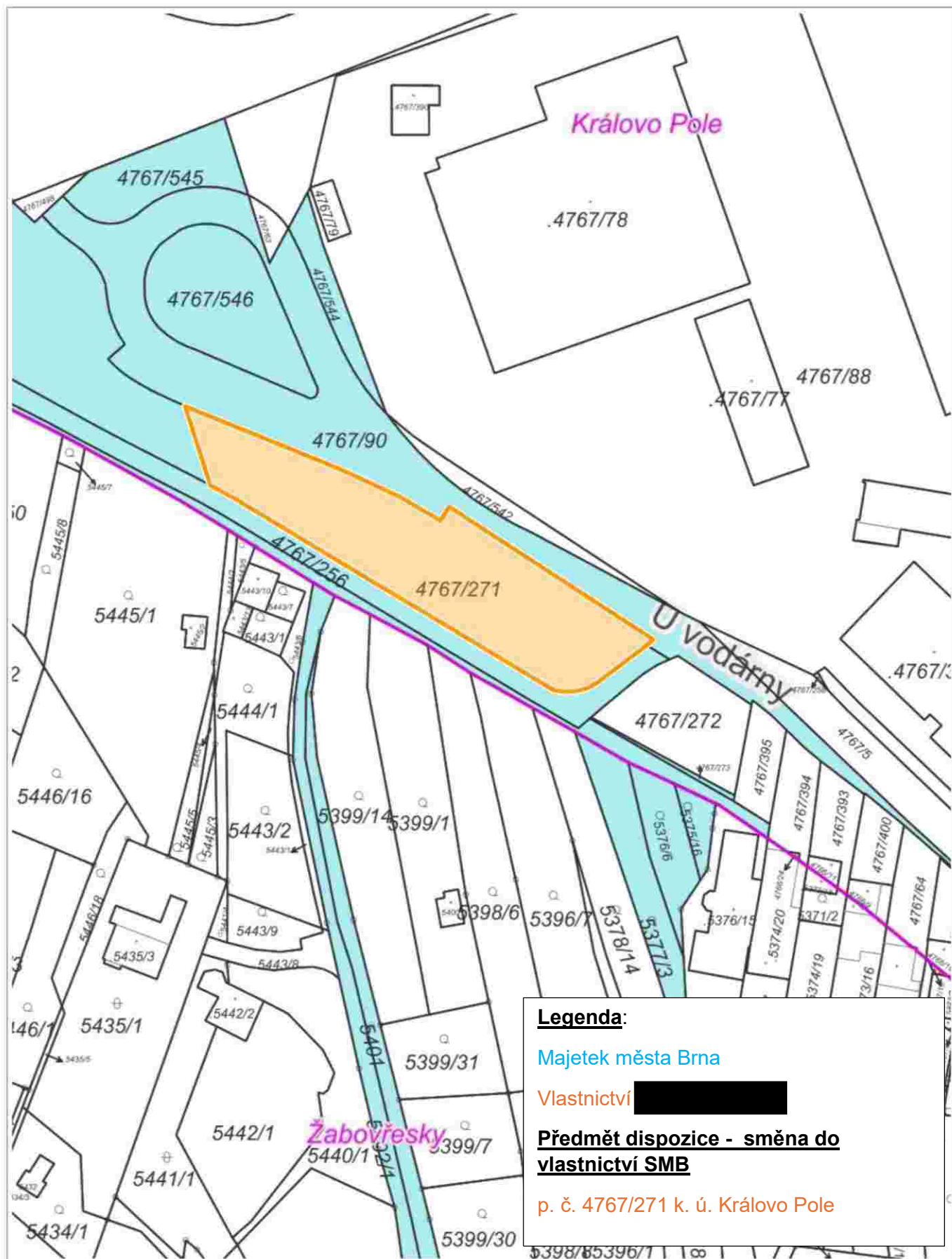






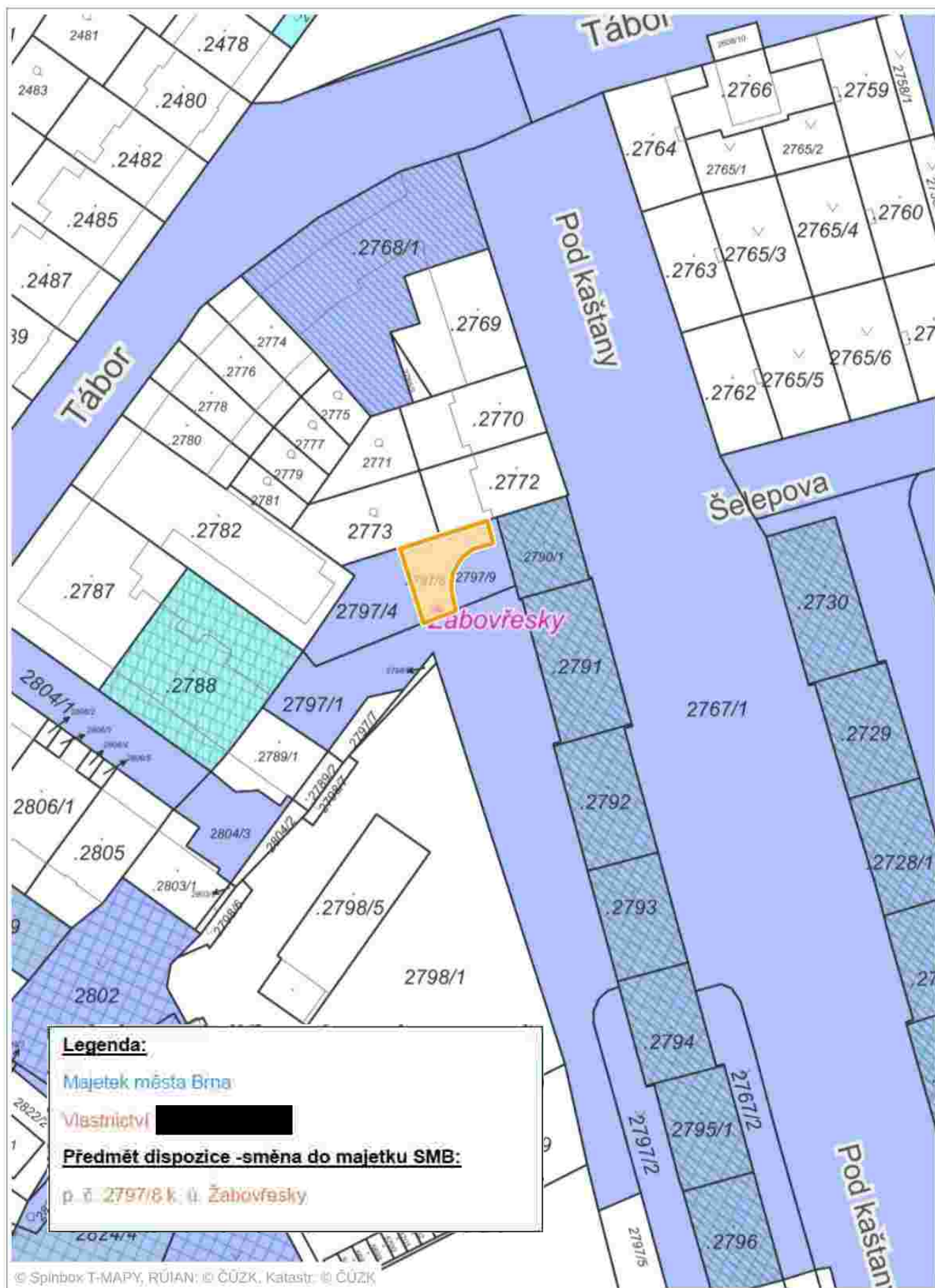






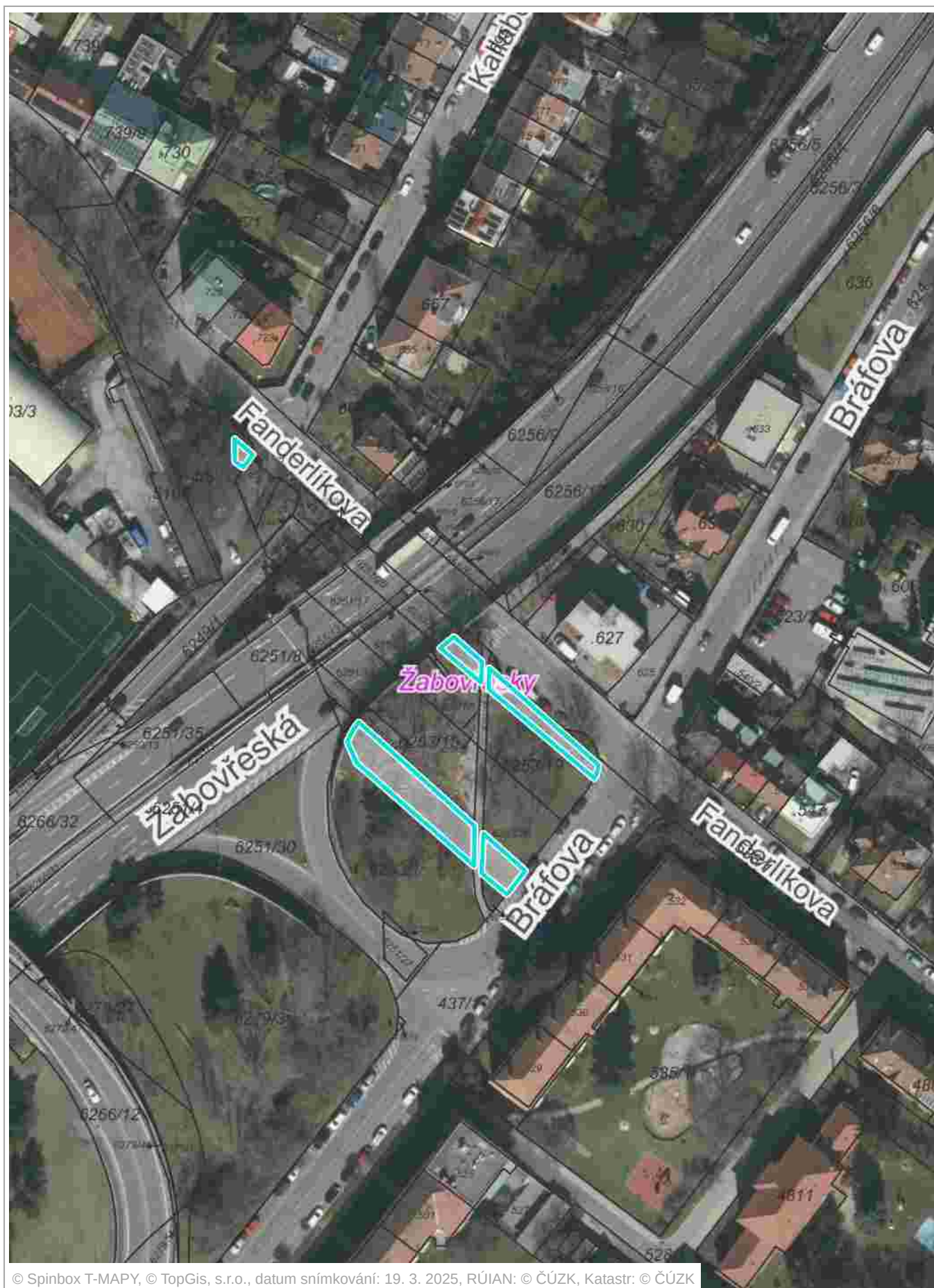
0 25 m 50 m

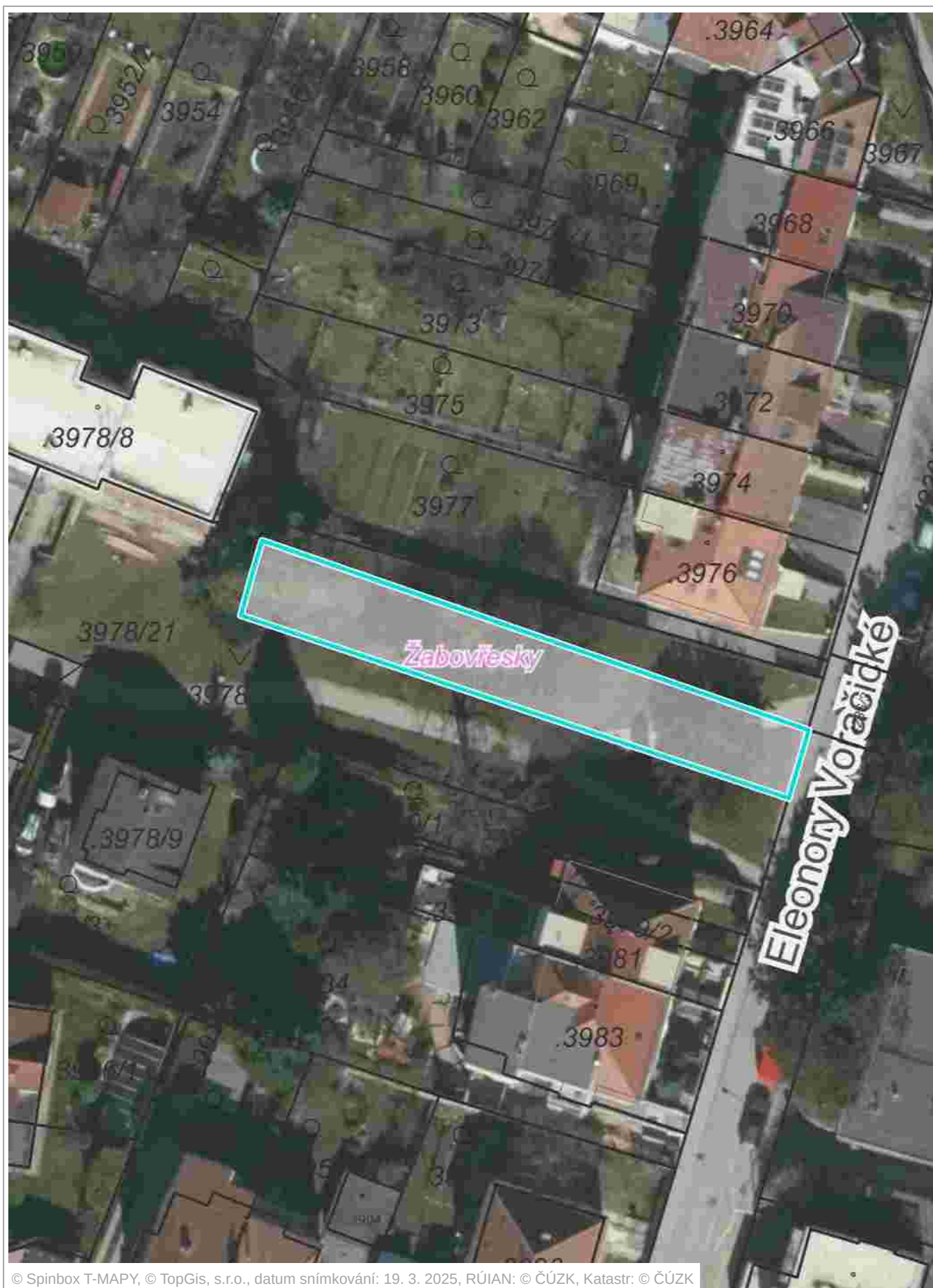
1 : 1 000





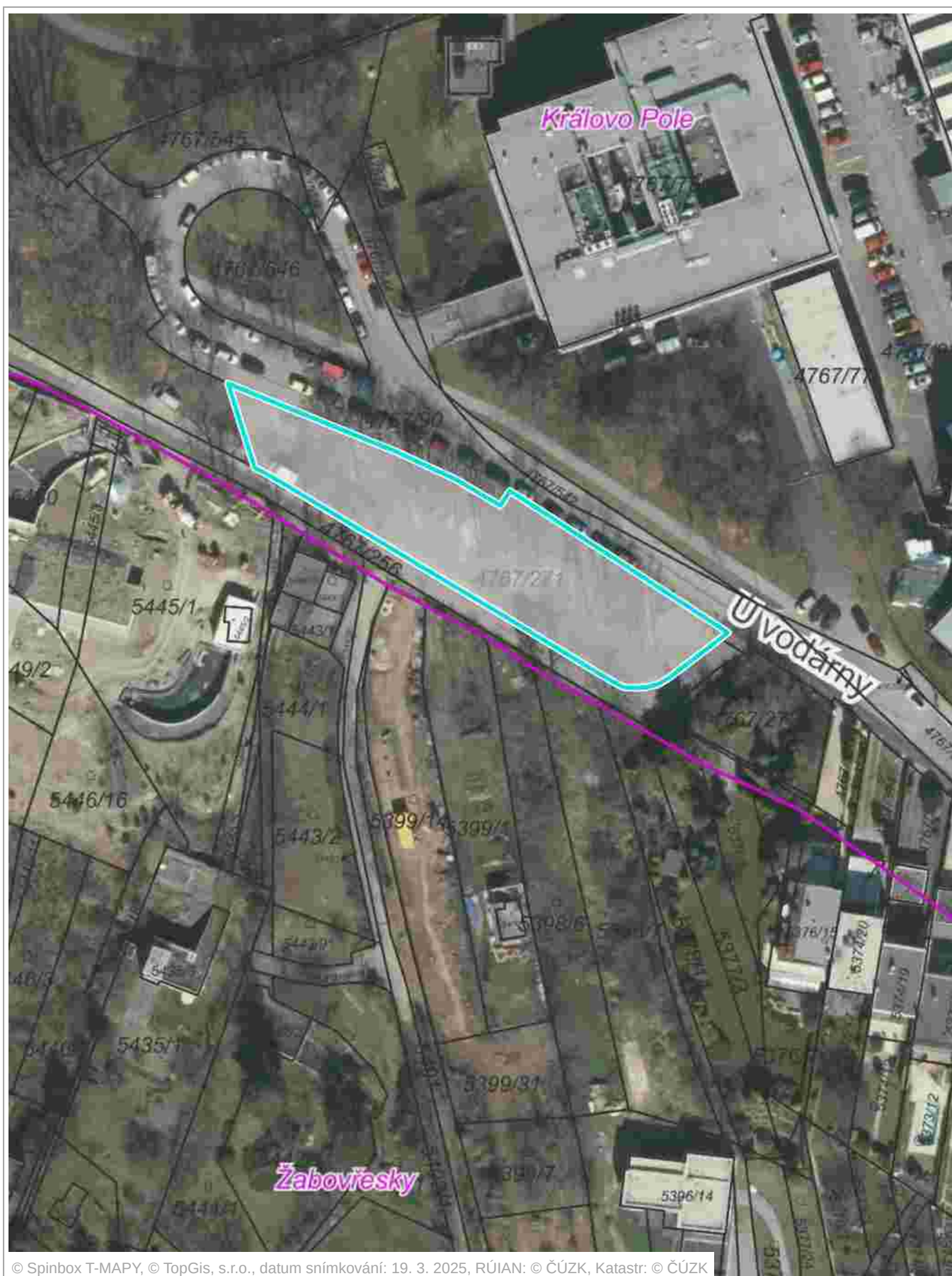
© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





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

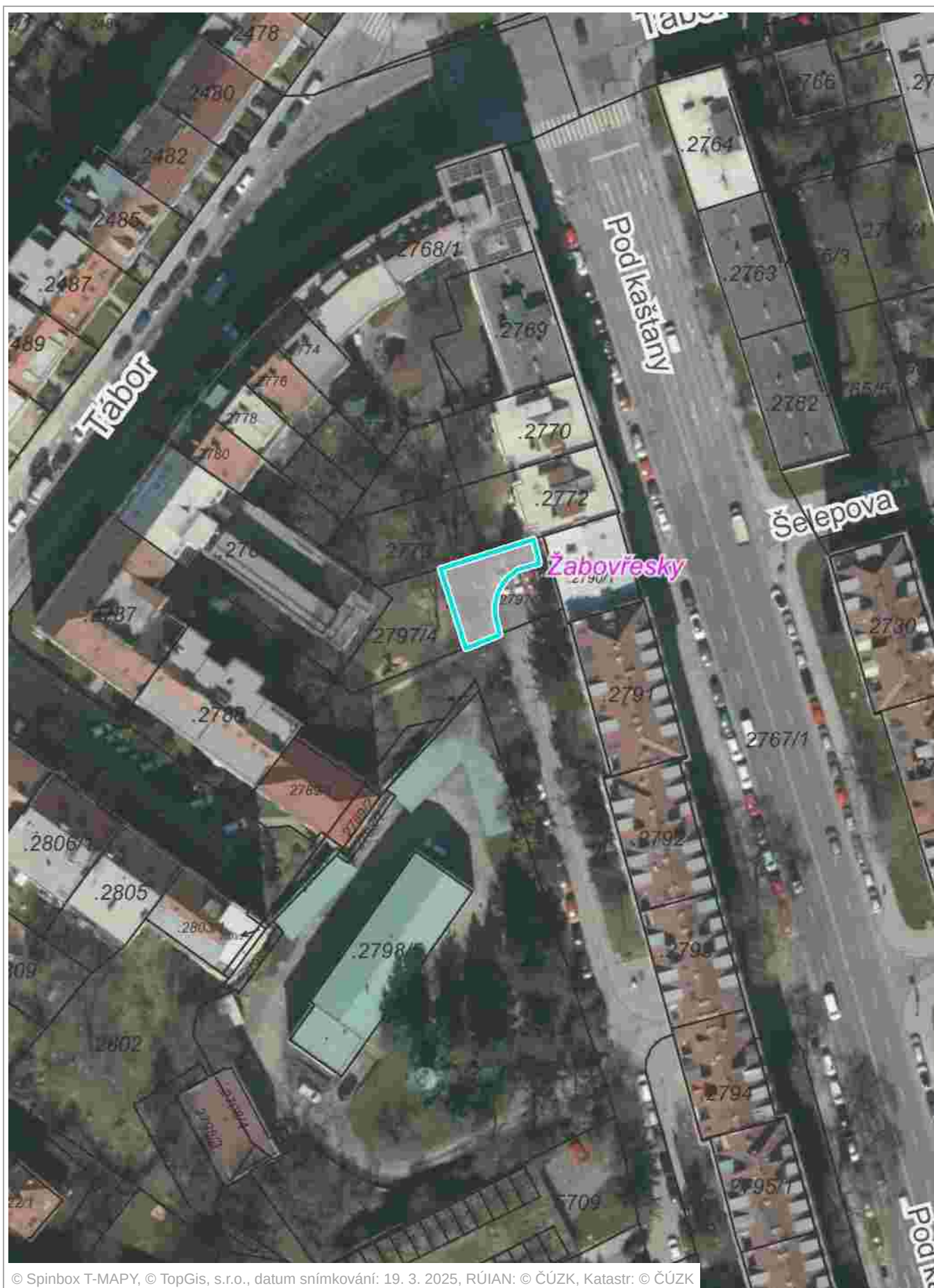
Ortofoto - U vodárny



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

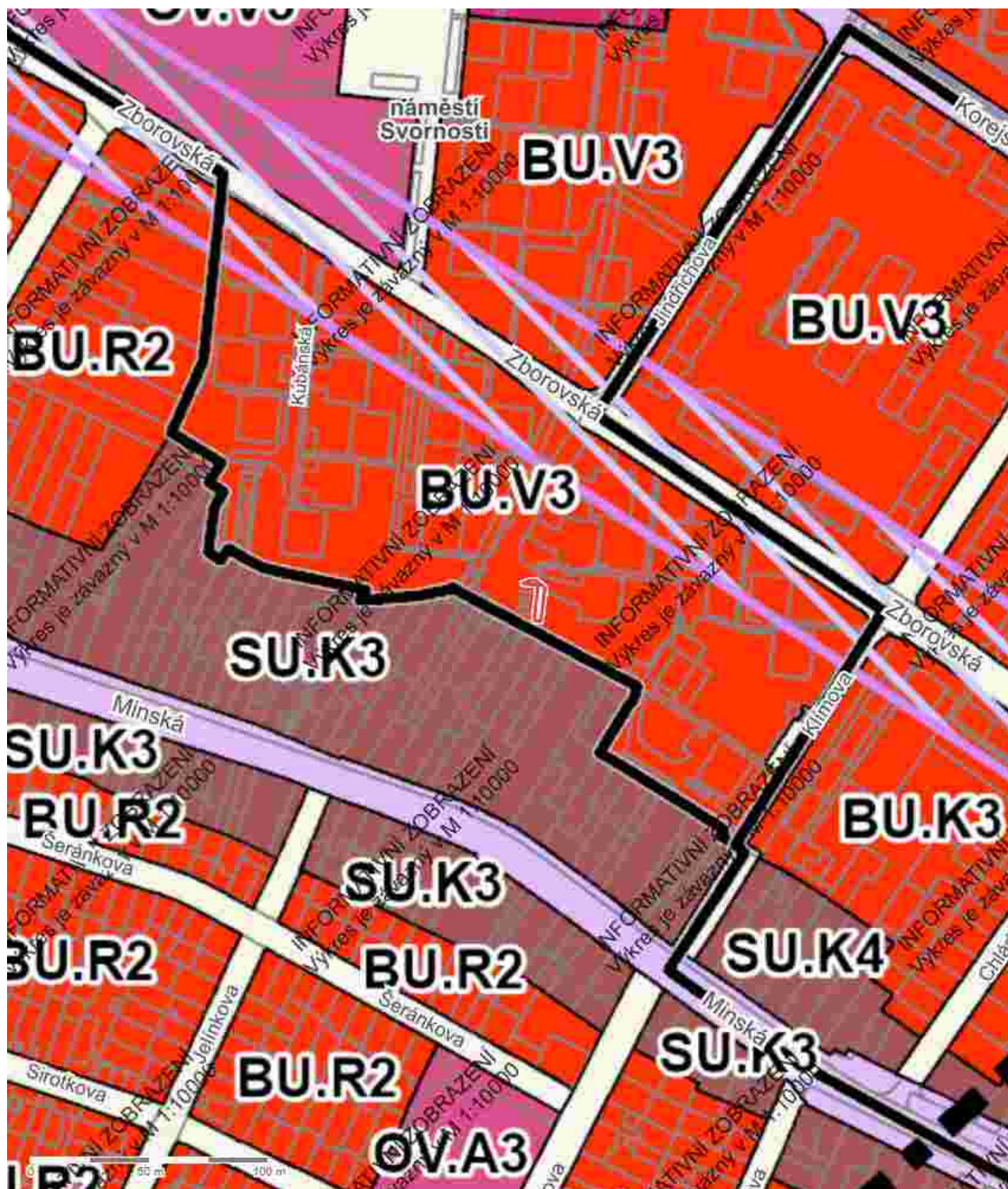
0 25 m 50 m

1 : 944



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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2362/64, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	2362/64
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	54 m ²
Výměra dle geometrie	54 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

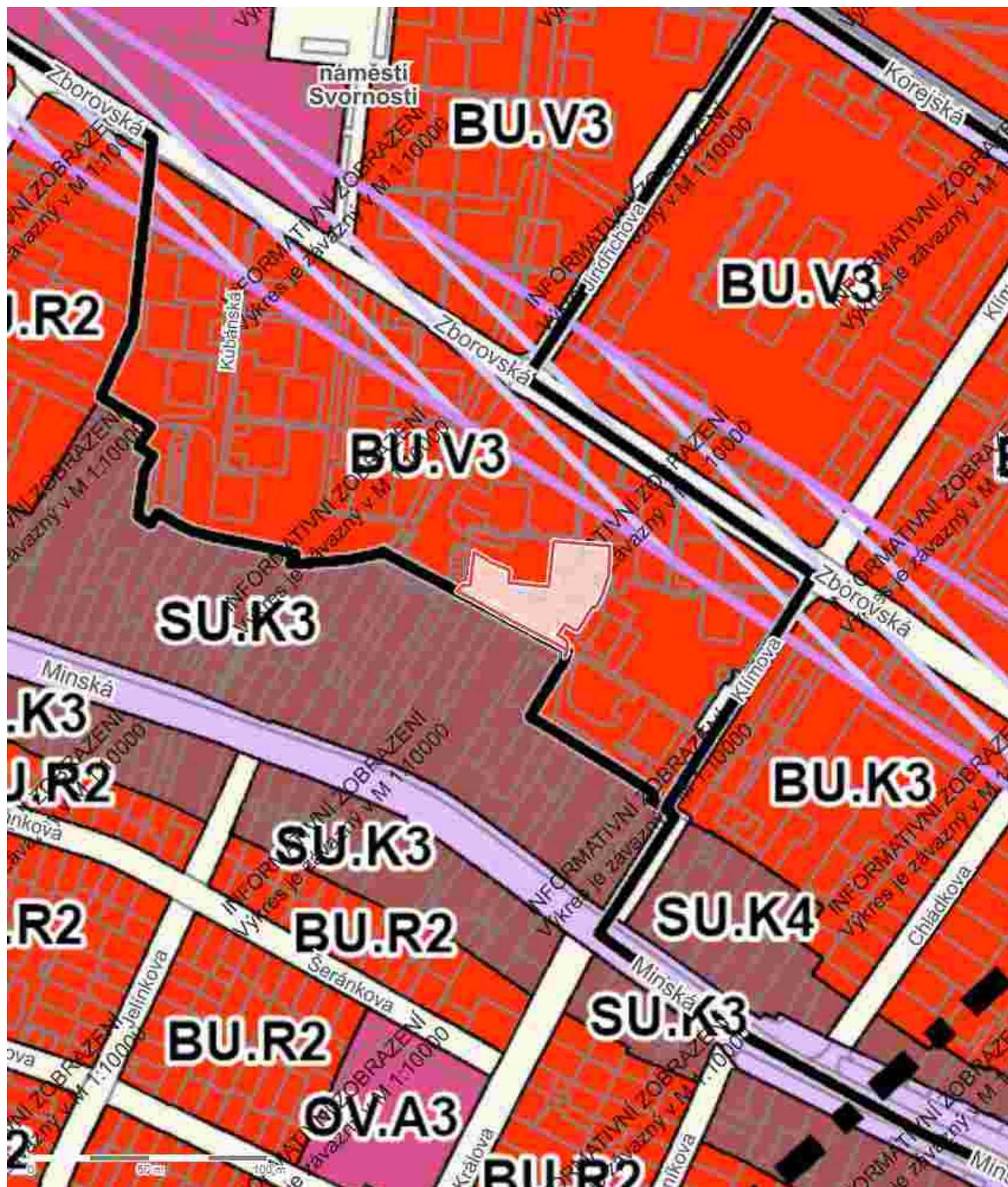
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	54 m ² (101%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.30 Žabovřesky - sídliště
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	2362/67
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	1 467 m ²
Výměra dle geometrie	1 467 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

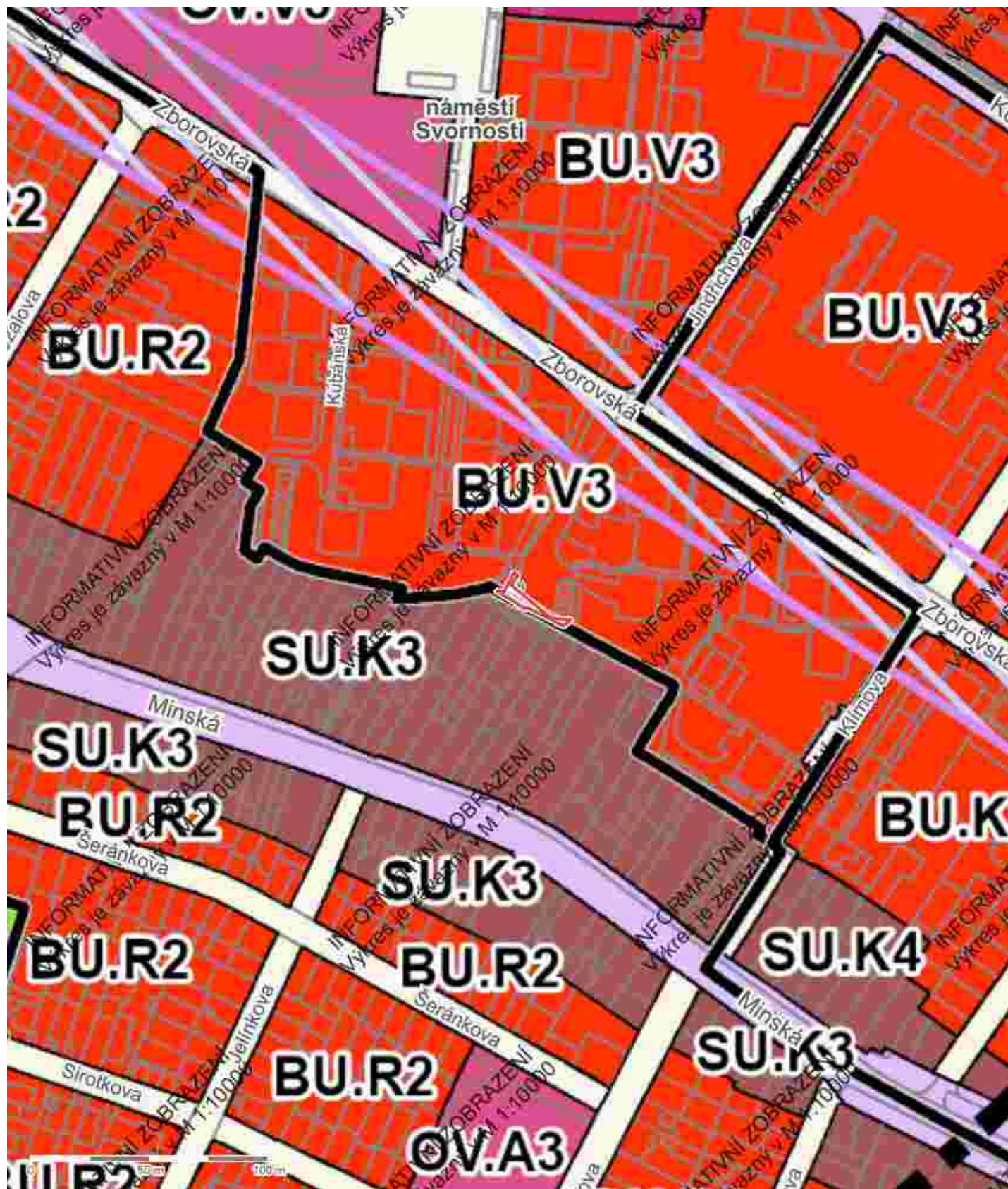
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 467 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.30 Žabovřesky - sídliště, Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2362/95, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	2362/95
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	100 m ²
Výměra dle geometrie	100 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	6 m ² (6%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

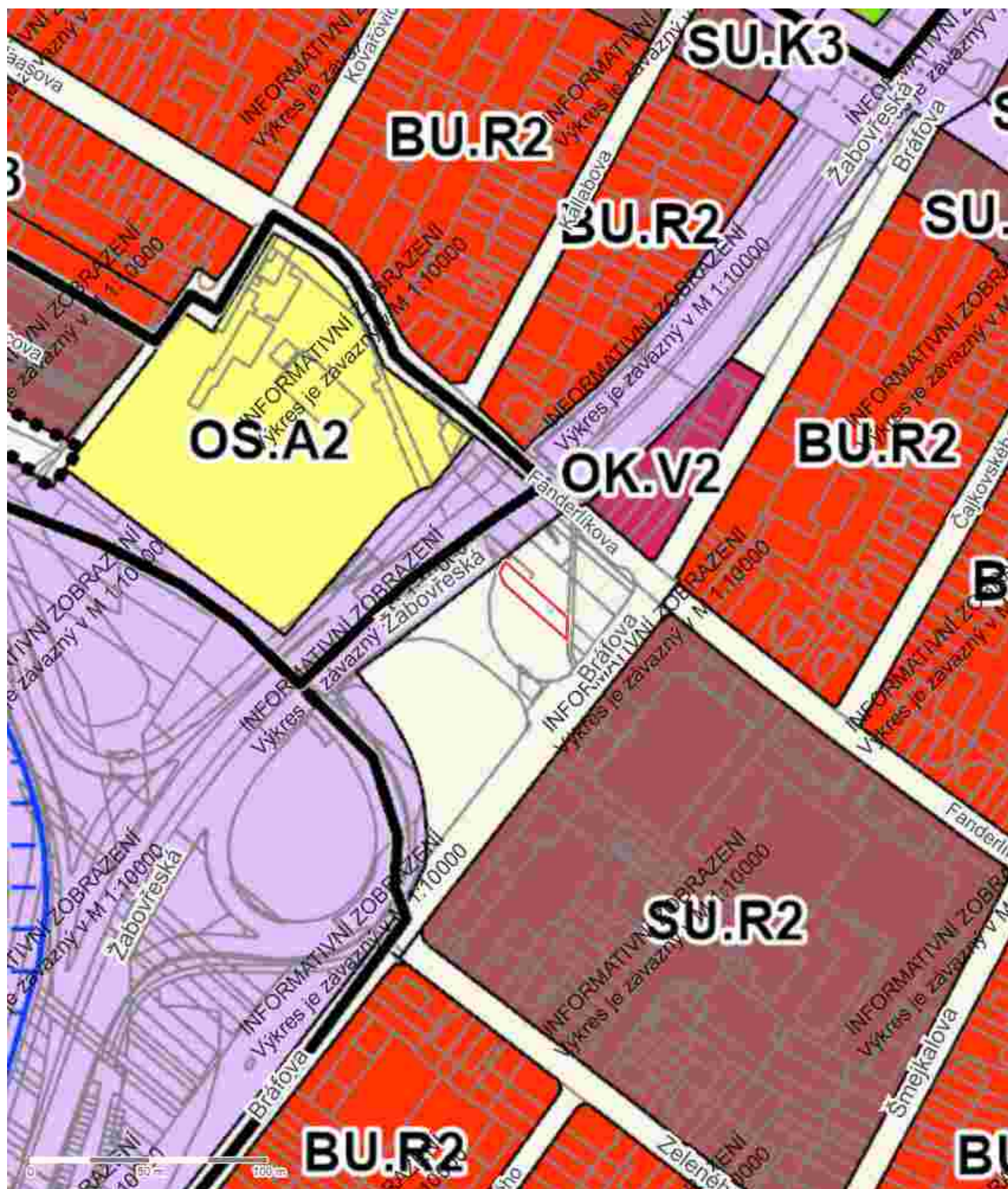
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	95 m ² (95%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.30 Žabovřesky - sídliště, Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 6253/9, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	6253/9
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	261 m ²
Výměra dle geometrie	261 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

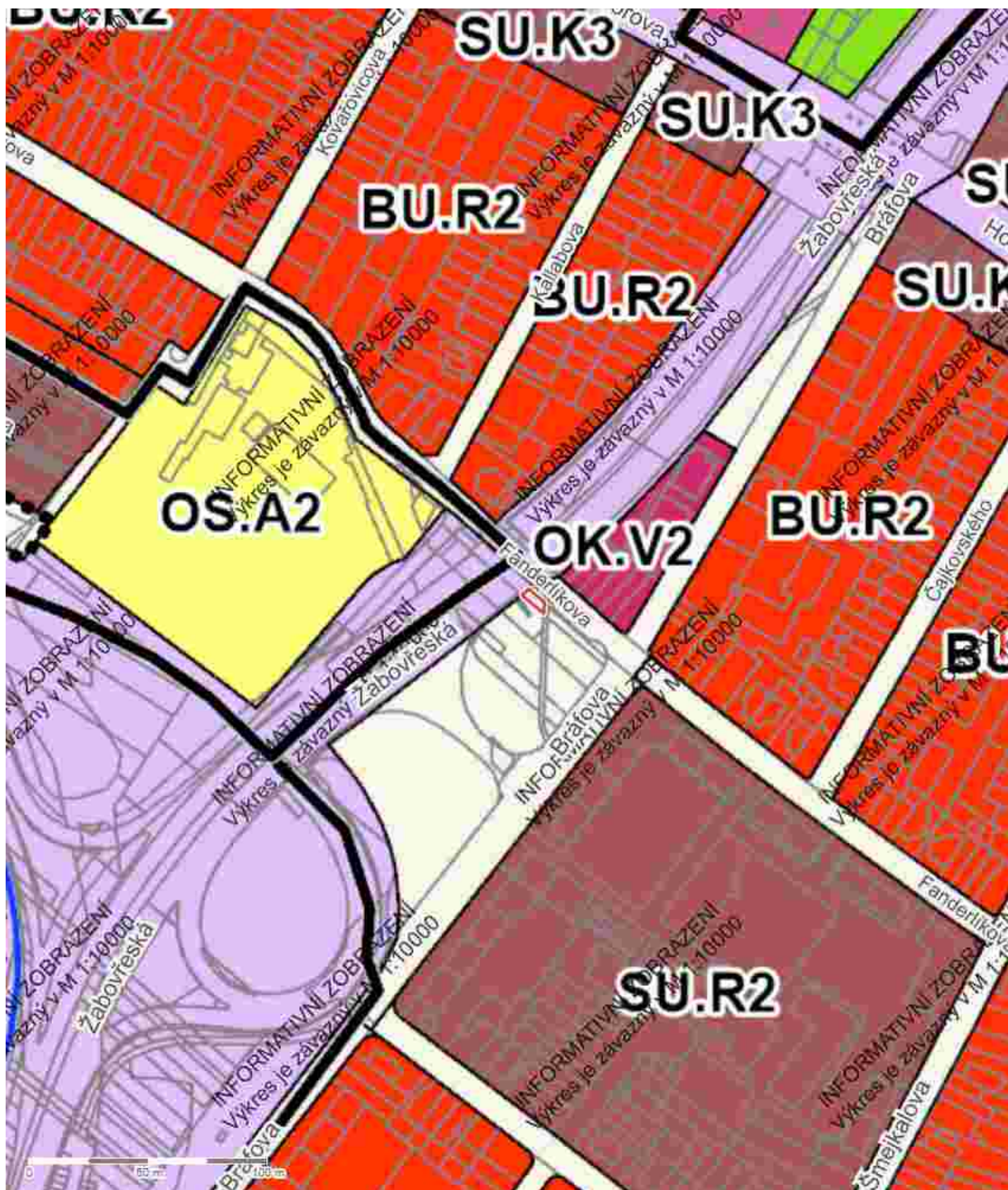
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	261 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 6253/20, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	6253/20
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	40 m ²
Výměra dle geometrie	40 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

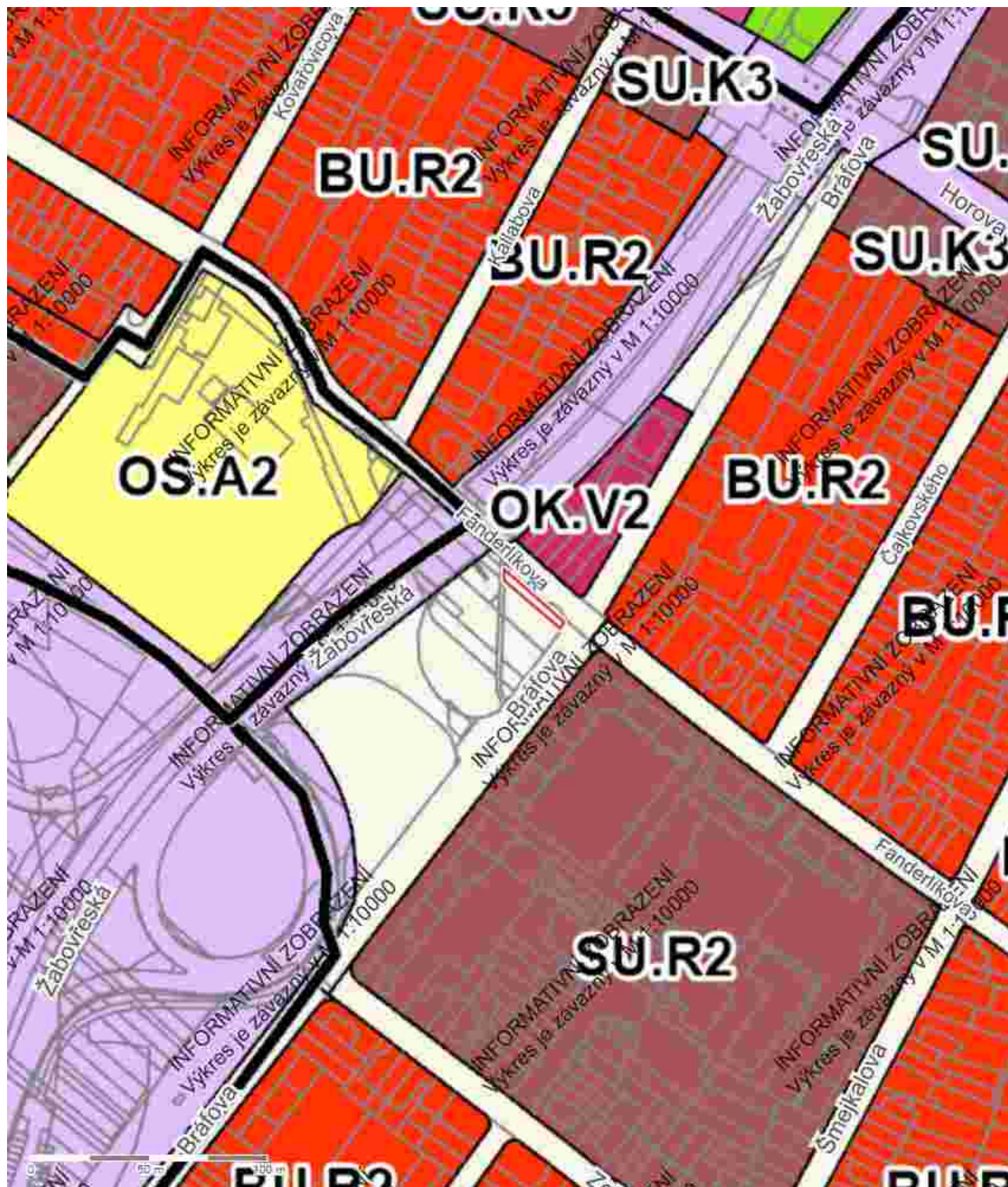
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	40 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 6253/22, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	6253/22
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	107 m ²
Výměra dle geometrie	107 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

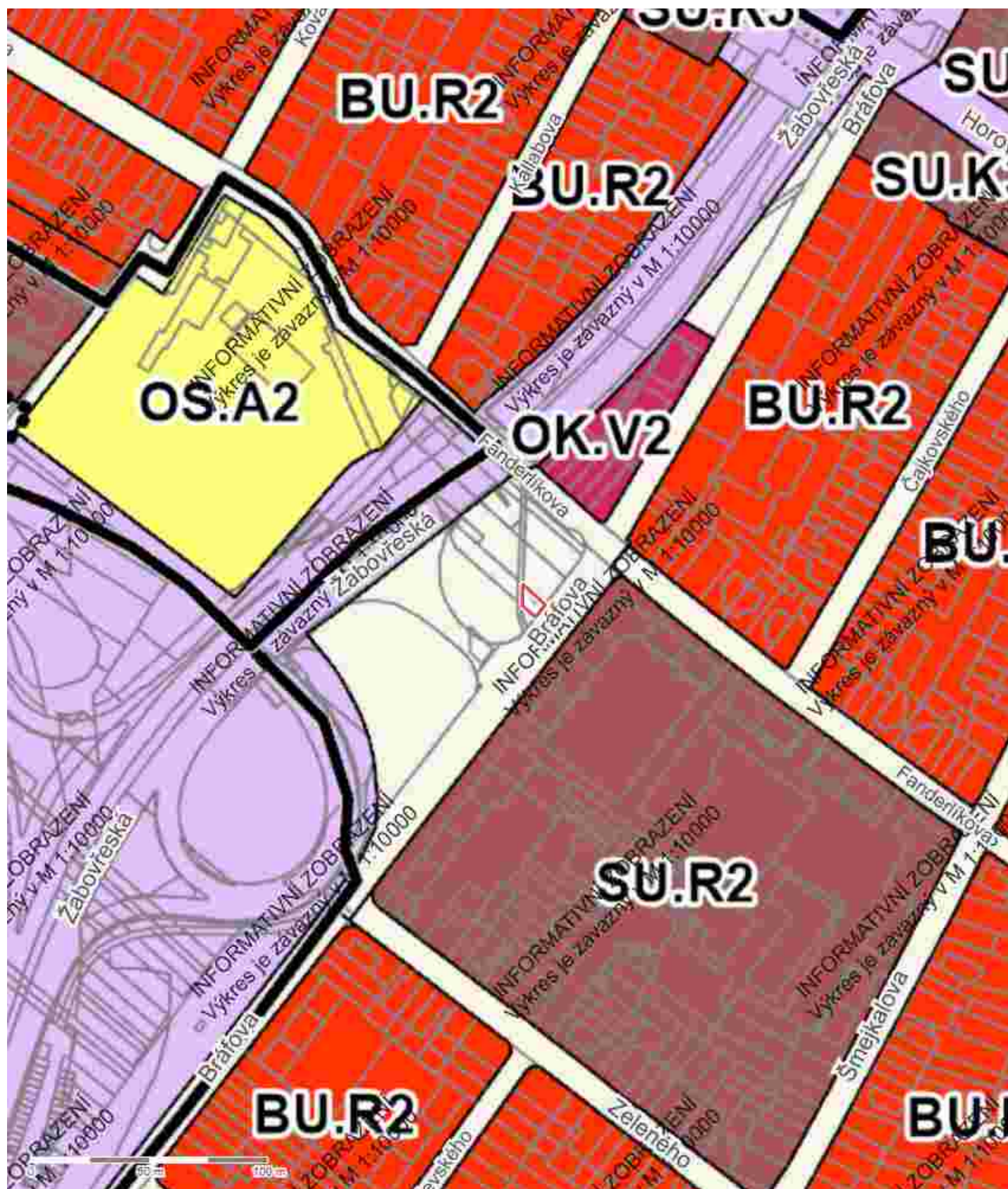
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	107 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 6253/27, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	6253/27
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	69 m ²
Výměra dle geometrie	69 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

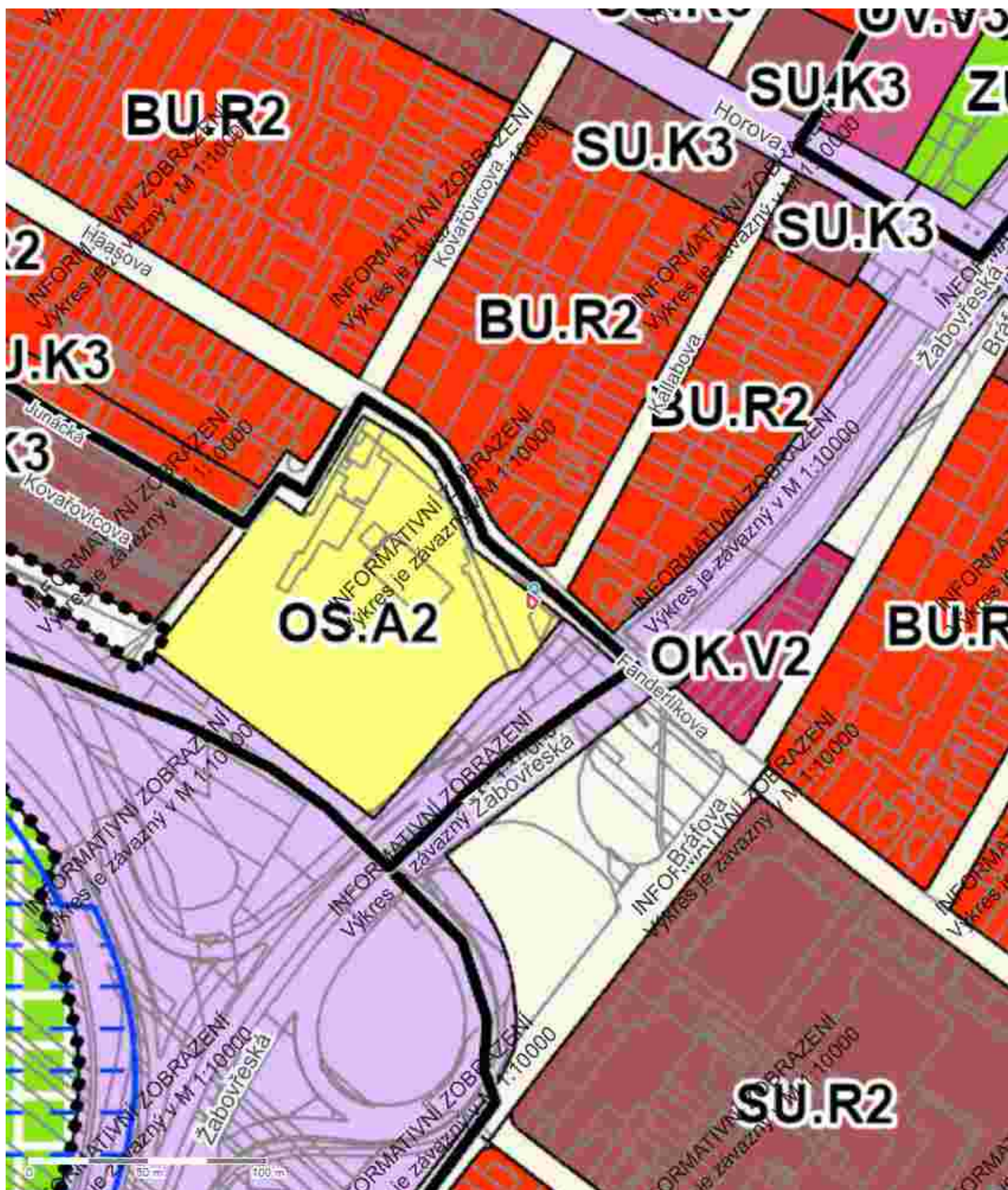
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	69 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 537/5, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	537/5
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	15 m ²
Výměra dle geometrie	15 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

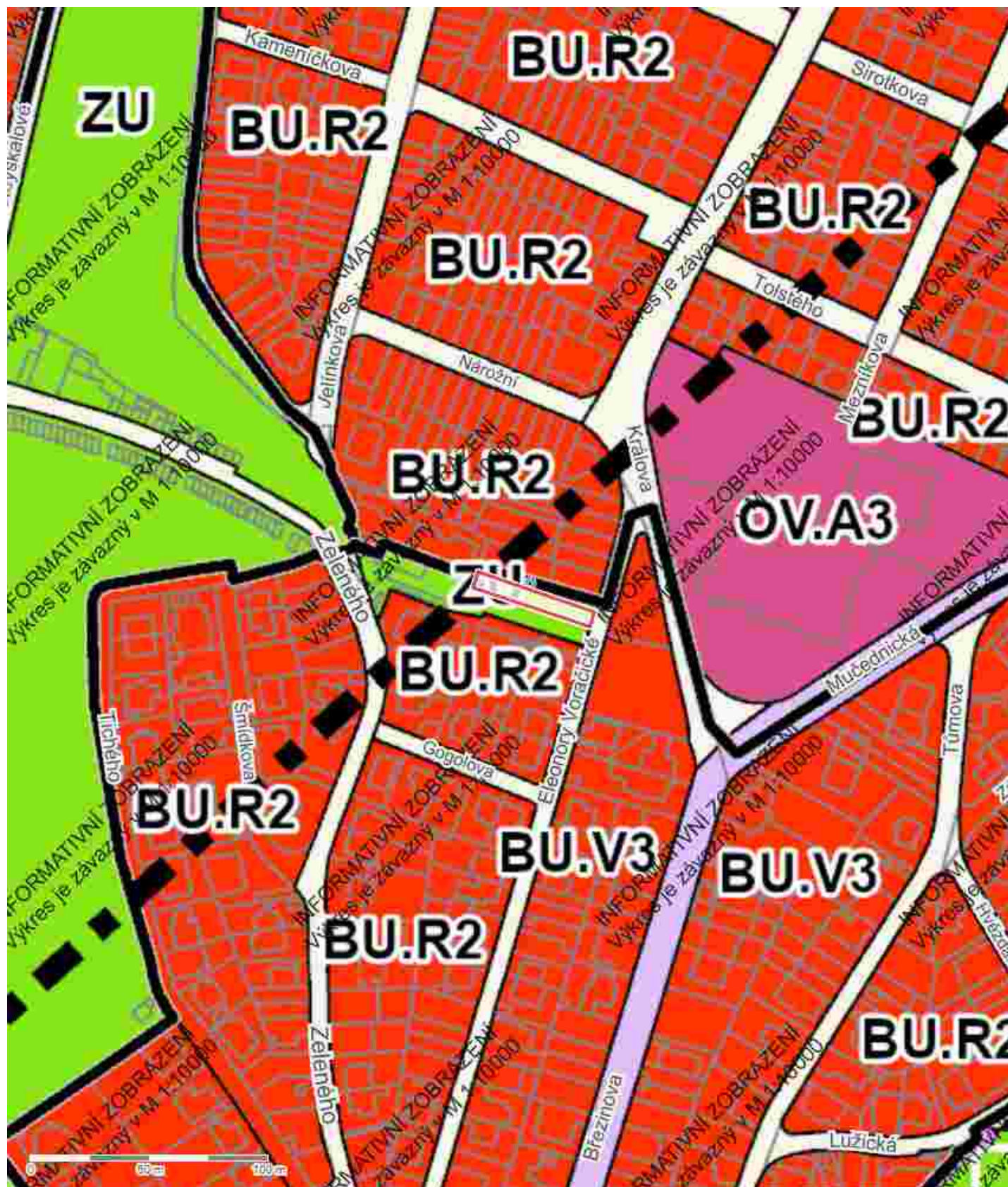
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OS
Název RZV	Občanské vybavení - sport
Struktura zástavby	areálová
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	15 m ² (97%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.29 Žabovřeské louky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 3978/15, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	3978/15
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	348 m ²
Výměra dle geometrie	348 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

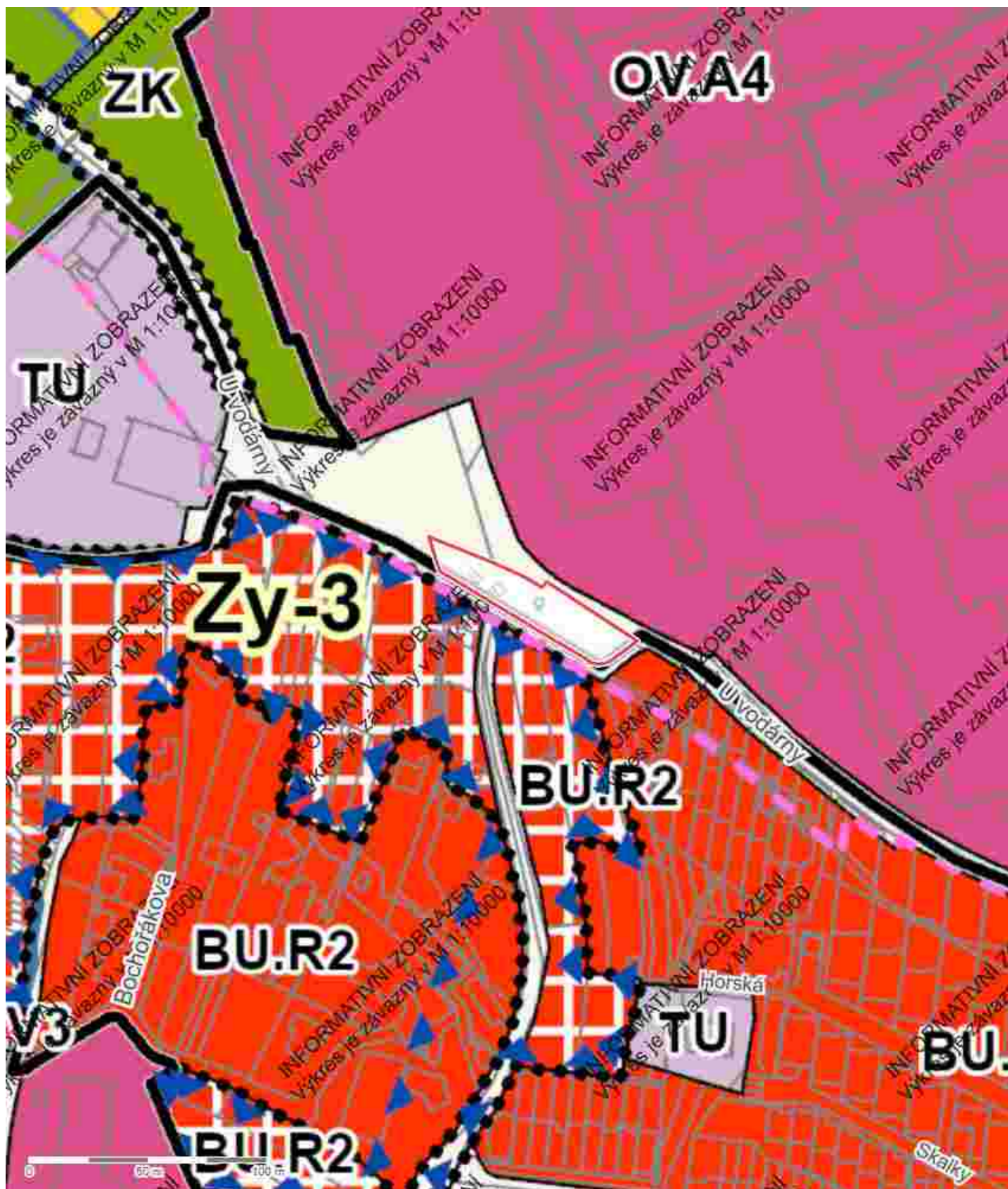
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	348 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4767/271, k.ú. Královo Pole



Parcela

Katastrální území	Královo Pole
Číslo parcely	4767/271
List vlastnictví	7222
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	1 458 m ²
Výměra dle geometrie	1 458 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

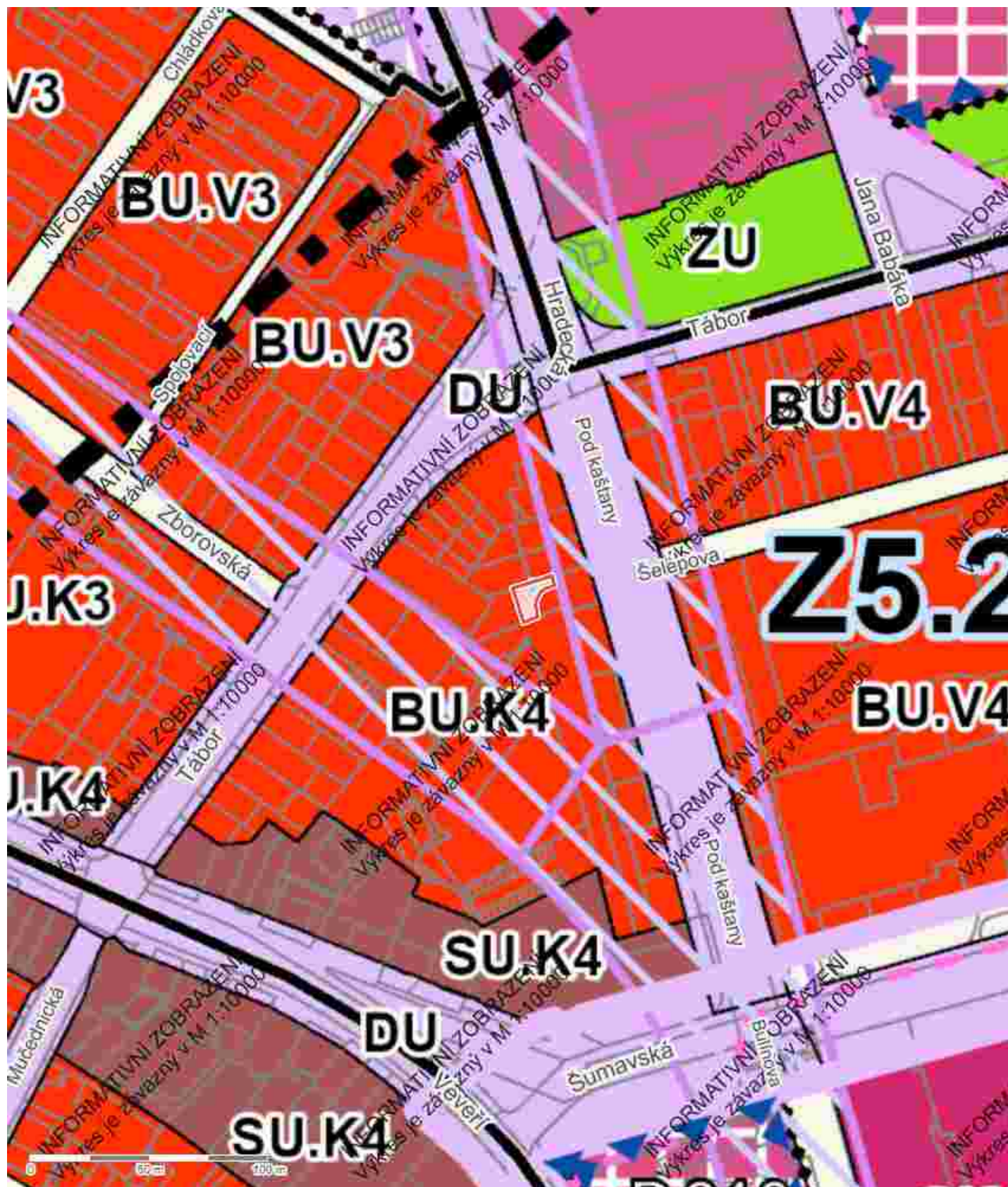
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 458 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.22 Palackého vrch, Z6.2 Areály Hradecká
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2797/8, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	2797/8
List vlastnictví	3797
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	159 m ²
Výměra dle geometrie	159 m ²
Stav parcely k	01.08.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	159 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.26 Tábor
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

SMĚNNÁ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

Uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44 99 27 85
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
(dále jen „SMB“),
2. [redacted]
bytem [redacted]
nar. [redacted]
bankovní účet pro úhradu doplatku směny [redacted]
(dále jen „Strana směňující“ či „Povinný ze služebností“),
3. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
se sídlem Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 463 47 275
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783,
zastoupená [redacted] předsedou představenstva
k podpisu smlouvy je na základě zmocnění ze dne 22. 12. 2025 oprávněn [redacted]
generální ředitel

(dále jen „BVK“ či „Provozovatel inženýrské sítě“),
4. Technické sítě Brno, akciová společnost
se sídlem Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno
IČO: 255 12 285
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2500
zastoupená [redacted] předsedou představenstva, a [redacted]
místopředsedou představenstva
k podpisu smlouvy je na základě plné moci ze dne 16.12.2022 oprávněn [redacted]
[redacted]
(dále jen „TSB“),

(všichni společně také jako „Smluvní strany“)

kteří níže uvedeného dne dospěli ke shodě na následujícím obsahu:

Část 1. Úvodní společné prohlášení

Čl. I. Úvodní prohlášení

I.1. SMB prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

- p.č. 2362/64, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 54 m²,
- p.č. 2362/67, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 1467 m²,
- p.č. 2362/95, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 100 m²,

zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Pozemky SMB“), a to na základě § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z

majetku České republiky do vlastnictví obcí, a že není v nakládání s těmito pozemky omezeno, že jeho vlastnické právo není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, a že na uvedených pozemcích nevážnou žádná obligační ani věcná práva třetích stran, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí či řešena v této smlouvě.

Dále prohlašuje, že je vlastníkem:

- kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 umístěné v pozemku p.č. 2362/64, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným územím vyznačena v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026;
- vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu umístěného v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, jehož ochranné pásmo zasahuje na pozemek p.č. 2362/64 k.ú. Žabovřesky, a které je vyznačeno v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026;
- kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu umístěné v pozemku p.č. 2362/64, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným pásmem vyznačena v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026;
- vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/17 umístěné v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným územím vyznačena v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026;
- kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 umístěné v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným územím vyznačena v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026;
- vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu umístěného mj. v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, který je spolu s ochranným pásmem vyznačen v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026;
- kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu umístěné v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným pásmem vyznačena v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026;
- vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/9 umístěné v pozemku p.č. 2362/95, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným územím vyznačena v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026;
- tří vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu umístěných v pozemku p.č. 2362/95, k.ú. Žabovřesky, které jsou spolu s ochrannými pásmy vyznačeny v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026;
- kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu umístěné v pozemku p.č. 2362/95, k.ú. Žabovřesky, která je spolu s ochranným pásmem vyznačena v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026,

které zůstávají ve vlastnictví SMB a v čl. IV. až VI. k nim jsou zřizovány služebnosti.

I.2. Strana směřující prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

- p.č. 4767/271, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1458 m²,

zapsaného na listu vlastnictví č. 7222, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to na základě Usnesení soudu o dědictví 59 D-833/2017-52,

- p.č. 537/5, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 15 m²,
- p.č. 2797/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 159 m²,
- p.č. 3978/15, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 348 m²,
- p.č. 6253/9, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 261 m²,
- p.č. 6253/20, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 40 m²,
- p.č. 6253/22, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 107 m²,
- p.č. 6253/27, ostatní plocha, zeleň, o evidované výměře 69 m²,

zapsaných na listu vlastnictví č. 3797, k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody [REDAKCE] Usnesení soudu o dědictví [REDAKCE] a Usnesení soudu o dědictví [REDAKCE]. Všechny pozemky uvedené v tomto odstavci jsou ve smlouvě dále označovány jako „**Pozemky Strany směřující**“.

Dále prohlašuje, že není v nakládání s těmito pozemky omezena, že její vlastnické právo není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, a že na uvedených pozemcích nevážnou žádná obligační ani věcná práva třetích stran, která nebyla zapsána v katastru nemovitostí ke dni 20. 7. 2026, 16:55:02 hod.

- I.3. SMB a Strana směřující prohlašují, že jim jsou známy faktické a právní stavy pozemků druhé strany, zejména že:

- jim jsou známy všechny skutečnosti a listiny zjistitelné z katastru nemovitostí či faktické návštěvy,
- jsou seznámeni se skutečností, že některé pozemky jsou v obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 24/2025, o místních poplatcích, v platném znění, vymezeny jako veřejné prostranství,
- jsou seznámeni s možnostmi využití pozemku dle územního plánu,
- jsou seznámeni se skutečností, že v pozemcích mohou být kromě shora uvedených inženýrských sítí uloženy i jiné inženýrské sítě ve vlastnictví třetích osob,

a tento stav bez dalších podmínek přijímají a žádnou z těchto skutečností nepovažují za vadu a mají zájem nabýt pozemky druhé ze smluvních stan.

- I.4. TSB prohlašuje, že je vlastníkem podzemních kabelů veřejného osvětlení uložených v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, které jsou spolu s ochranným pásmem vyznačeny v geometrickém č. 4124-172/2026 (dále jen „Zařízení VO“).
- I.5. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a splnit závazky v ní obsažené, že proti ní nebylo zahájeno insolvenční či exekuční řízení, výkon rozhodnutí a že neexistuje ani jiná okolnost, která by mohla ohrozit řádné splnění závazků vyplývajících z této smlouvy.
- I.6. Smluvní strany berou na vědomí, že jestliže se ukážou výše uvedená prohlášení jako nepravdivá, anebo smluvní strany poruší své závazky, mohou mít smluvní strany právo na slevu z kupní ceny, právo od této smlouvy odstoupit či žádat náhradu škody, která jim v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

Část 2. Směnná smlouva

Čl. II. Předmět smlouvy

- II.1. SMB touto smlouvou úplatně převádí na Stranu směřující své vlastnické právo k Pozemkům SMB, které jsou uvedeny v odst. I.1., se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi,

a zavazuje se, že Pozemky SMB Straně směřující odevzdá a umožní jí k nim nabýt vlastnické právo.

- II.2. Strana Směřující touto smlouvou úplatně převádí na SMB své vlastnické právo k Pozemkům Strany směřující, které jsou uvedeny v odst. I.2., se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a zavazuje se, že Pozemky Strany Směřující odevzdá SMB a umožní mu k nim nabýt vlastnické právo.
- II.3. SMB a Strana směřující se zavazují, že pozemky druhé strany převezmou a nabydou do svého vlastnictví. SMB se zavazuje uhradit Straně směřující doplatek směny dle odst. III.4.

Čl. III. Kupní ceny, související náklady, doplatek

- III.1. SMB a Strana směřující si dohodly za Pozemky SMB kupní cenu ve výši 5 953 200 Kč, a to dle znaleckého posudku č. 058677/2026 a jeho dodatku č. 062982/2026, vyhotovených společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, z čehož částka 4 920 000 Kč představuje cenu bez DPH a částka 1 033 200 Kč představuje DPH v zákonné sazbě 21 %.
- III.2. SMB a Strana směřující si dohodly za Pozemky Strany směřující kupní cenu ve výši 7 550 000 Kč, a to dle znaleckého posudku č. 058677/2026 a jeho dodatku č. 062982/2026, vyhotovených společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář.
- III.3. SMB a Strana směřující se dohodly, že náklady:
- na zpracování geometrických plánů č. 4121-172/2026, č. 4123-172/2026, a č. 4124-172/2026 ve výši 14 520 Kč, který zhotoviteli uhradilo SMB,
 - na zpracování znaleckého posudku č. 058677/2026 a jeho dodatku č. 062982/2026, vyhotovených společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, ve výši 39 930 Kč, který zhotoviteli uhradilo SMB,
 - na správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč, který katastrálnímu úřadu uhradí SMB v souladu s odst. IX.3. této smlouvy,
- tedy celkové náklady ve výši 56 450 Kč, ponese Strana směřující.
- III.4. SMB a Strana směřující se dohodly, že rozdíl v hodnotách směřovaných pozemků po odečtení nákladů, které uhradilo či uhradí SMB dle odst. III.3., tedy částku ve výši 1 540 350 Kč uhradí SMB na bankovní účet Strany směřující uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- III.5. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den doručení vyrozumění o provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví SMB fakturu – daňový doklad. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětů směny nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětů směny se považuje den doručení vyrozumění o provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní strany nebezpečí škody na předmětech směny.

Část 3. Smlouva o zřízení služebnosti SMB a BVK

Čl. IV. Zřízení služebnosti ve prospěch SMB a BVK na pozemku p.č. 2362/64, k.ú. Žabovřesky

- IV.1. Strana směřující zřizuje jako povinný ze služebnosti ve smyslu ustanovení § 1257 a násl. NOZ ve prospěch SMB jako vlastníka a ve prospěch BVK jako provozovatele vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu (umístěného v pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, jehož ochranné pásmo zasahuje na pozemek p.č. 2362/64 k.ú. Žabovřesky), kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu a kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 služebnost k pozemku p.č. 2362/64 (dále jen „služebný pozemek“) v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 (vymezení ochranného pásma vodovodního řadu) ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026 a v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 (vymezení ochranného pásma kanalizační stoky a ochranného území kanalizační

přípojky) ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026, a to bezúplatně, na dobu neurčitou a s tímto obsahem:

- i) Vlastník pozemku p.č. 2362/64 v k.ú. Žabovřesky (dále jen služební pozemek) se zavazuje respektovat ochranné pásmo vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, které činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3, písm. a) ve znění pozdějších předpisů 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu (dále jen inženýrská síť) na každou stranu. Dále se vlastník pozemku zavazuje respektovat ochranné pásmo kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, které činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3, písm. a) a c) ve znění pozdějších předpisů 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (dále jen inženýrská síť) na každou stranu a ochranné území kanalizační přípojky inventární číslo MK-06683, které je 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu.

Jen s písemným souhlasem statutárního města Brna a Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., je vlastník pozemku oprávněn na služebním pozemku v ochranném pásmu inženýrské sítě a ochranném území:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti a vodovodním přípojkám nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

- ii) Vlastník pozemku je povinen trpět umístění tabulek vyznačující polohu inženýrské sítě.

- iii) Vlastník inženýrské sítě je oprávněn na služebním pozemku mít a vést inženýrskou síť a mít ochranné pásmo inženýrské sítě, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je vlastník inženýrské sítě oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služební pozemek vlastníkovu pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit vlastníkovu pozemku.

Vlastník kanalizační přípojky je oprávněn na služebním pozemku mít a vést kanalizační přípojku, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních. Za tím účelem je vlastník kanalizační přípojky oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

- iv) Provozovatel inženýrské sítě je oprávněn na služebním pozemku provádět obhlídky a kontroly inženýrské sítě, udržovat a opravovat ji, to vše za účelem jejího provozování. Za tím účelem je provozovatel inženýrské sítě oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na pozemek vlastníkovu pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je provozovatel inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit vlastníkovu pozemku.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., je oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek za účelem provádění údržby a oprav kanalizační přípojky.

- IV.2. SMB a BVK souhlasí se zřízením služebnosti tak, jak je specifikována v předchozím odstavci smlouvy a vyznačena ve dvou shora uvedených geometrických plánech.

- IV.3. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce Strany směřující, SMB či BVK.

Čl. V. Zřízení služebnosti ve prospěch SMB a BVK na pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky

V.1. Strana směřující zřizuje jako povinný ze služebnosti ve smyslu ustanovení § 1257 a násl. NOZ ve prospěch SMB jako vlastníka a ve prospěch BVK jako provozovatele vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, kanalizační přípojky inventárního čísla MK-06683 a vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/17 služebnost k pozemku p.č. 2362/67 (dále jen „služebný pozemek“) v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 (vymezení ochranného pásma vodovodního řadu a ochranného území vodovodní přípojky) ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026 a v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 (vymezení ochranného pásma kanalizační stoky a ochranného území kanalizační přípojky) ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026, a to bezúplatně, na dobu neurčitou a s tímto obsahem:

- i) Vlastník pozemku p.č. 2362/67 v k.ú. Žabovřesky (dále jen služebný pozemek) se zavazuje respektovat ochranné pásmo vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, které činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3, písm. a) ve znění pozdějších předpisů 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu (dále jen inženýrská síť) na každou stranu. Dále se vlastník pozemku zavazuje respektovat ochranné pásmo kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, které činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3, písm. a) a c) ve znění pozdějších předpisů 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (dále jen inženýrská síť) na každou stranu a ochranné území vodovodní přípojky inventární číslo M-05570/17 a kanalizační přípojky inventární číslo MK-06683, která jsou 0,75 m vodorovně od os potrubí obou přípojek na každou stranu.

Jen s písemným souhlasem statutárního města Brna a Brněnských vodáren a kanalizací a.s., je vlastník pozemku oprávněn na služebném pozemku v ochranném pásmu inženýrské sítě a ochranném území:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti a vodovodním přípojkám nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

ii) Vlastník pozemku je povinen trpět umístění tabulek vyznačující polohu inženýrské sítě.

iii) Vlastník inženýrské sítě je oprávněn na služebném pozemku mít a vést inženýrskou síť a mít ochranné pásmo inženýrské sítě, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je vlastník inženýrské sítě oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebný pozemek vlastníkově pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služebný pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebný pozemek oznámit vlastníkově pozemku.

Vlastník vodovodní a kanalizační přípojky je oprávněn na služebném pozemku mít a vést vodovodní a kanalizační přípojku, provádět jejich obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat je a provádět jejich úpravy vč. stavebních. Za tím účelem je vlastník vodovodní a kanalizační přípojky oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

iv) Provozovatel inženýrské sítě je oprávněn na služebném pozemku provádět obhlídky a kontroly inženýrské sítě, udržovat a opravovat ji, to vše za účelem jejího provozování. Za tím účelem je provozovatel inženýrské sítě oprávněn na služebný pozemek vstupovat a

vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na pozemek vlastníkovu pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je provozovatel inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit vlastníkovu pozemku.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., je oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek za účelem provádění údržby a oprav vodovodní a kanalizační přípojky.

- V.2. SMB a BVK souhlasí se zřízením služebnosti tak, jak je specifikována v předchozím odstavci smlouvy a vyznačena ve dvou shora uvedených geometrických plánech.
- V.3. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce Strany směřující, SMB či BVK.

Čl. VI. Zřízení služebnosti ve prospěch SMB a BVK na pozemku p.č. 2362/95

- VI.1. Strana směřující zřizuje jako povinný ze služebnosti ve smyslu ustanovení § 1257 a násl. NOZ ve prospěch SMB jako vlastníka a ve prospěch BVK jako provozovatele tří vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, dvou kanalizačních stok DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (z toho jedné kanalizační stoky DN 400 umístěné v pozemku p.č. 2362/83, k.ú. Žabovřesky, jejíž ochranné pásmo zasahuje na pozemek p.č. 2362/95 k.ú. Žabovřesky) a vodovodní přípojky inventárního čísla M-05570/9 služebnost k pozemku p.č. 2362/95 (dále jen „služební pozemek“) v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4123-172/2026 (vymezení ochranného pásma vodovodního řadu a ochranného území vodovodní přípojky) ze dne 18.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 23.6.2026 a v geometrickém plánu č. 4121-172/2026 (vymezení ochranného pásma kanalizační stoky a ochranného území kanalizační přípojky) ze dne 17.6.2026 vyhotoveného Ing. Petrem Rovným, ověřeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj dne 22.6.2026, a to bezúplatně, na dobu neurčitou a s tímto obsahem:

- i) Vlastník pozemku p.č. 2362/95 v k.ú. Žabovřesky (dále jen služební pozemek) se zavazuje respektovat ochranná pásma tří vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu, která činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3, písm. a) ve znění pozdějších předpisů 1,5 m vodorovně od vnějších líců stěn potrubí 3 vodovodních řadů DN 100 vodovodu pro veřejnou potřebu (dále jen inženýrská síť) na každou stranu. Dále se vlastník pozemku zavazuje respektovat ochranná pásma dvou kanalizačních stok DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, která činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3, písm. a) a c) ve znění pozdějších předpisů 2,5 m vodorovně od vnějších líců stěn potrubí obou kanalizačních stok DN 400 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (dále jen inženýrská síť) na každou stranu a ochranné území vodovodní přípojky inventární číslo M-05570/9, které je 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu.

Jen s písemným souhlasem statutárního města Brna a Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., je vlastník pozemku oprávněn na služebním pozemku v ochranném pásmu inženýrské sítě a ochranném území:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti a vodovodním přípojkám nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování;
 - vysazovat trvalé porosty;
 - provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
 - provádět terénní úpravy.
- ii) Vlastník pozemku je povinen trpět umístění tabulek vyznačující polohu inženýrské sítě.
- iii) Vlastník inženýrské sítě je oprávněn na služebním pozemku mít a vést inženýrskou síť a mít ochranné pásmo inženýrské sítě, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržívat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je vlastník inženýrské sítě oprávněn na služební pozemek

vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služební pozemek vlastníku pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit vlastníku pozemku.

Vlastník vodovodní přípojky je oprávněn na služebním pozemku mít a vést vodovodní přípojku, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních. Za tím účelem je vlastník vodovodní přípojky oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

- iv) Provozovatel inženýrské sítě je oprávněn na služebním pozemku provádět obhlídky a kontroly inženýrské sítě, udržovat a opravovat ji, to vše za účelem jejího provozování. Za tím účelem je provozovatel inženýrské sítě oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na pozemek vlastníku pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je provozovatel inženýrské sítě oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit vlastníku pozemku.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., je oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek za účelem provádění údržby a oprav vodovodní přípojky.

- VI.2. SMB a BVK souhlasí se zřízením služebnosti tak, jak je specifikována v předchozím odstavci smlouvy a vyznačena ve dvou shora uvedených geometrických plánech.
- VI.3. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce Strany směřující, SMB či BVK.

Část 4. Smlouva o zřízení služebnosti TSB

Čl. VII. Zřízení služebnosti ve prospěch TSB

- VII.1. Strana směřující, jakožto nabyvatel a vlastník pozemku p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, a také povinný ze služebnosti a společnost TSB, jakožto vlastník podzemního kabelového vedení veřejného osvětlení, a oprávněný ze služebnosti, se dohodly na zřízení služebnosti tak, jak je uvedeno níže
- VII.2. Služebním pozemkem je p.č. 2362/67, k.ú. Žabovřesky, v obci Brno, v okrese Brno – město; rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu č. 4124-172/2026, který je nedílnou součástí této smlouvy
- VII.3. Povinný ze služebnosti se zavazuje:
- strpět na služebním pozemku uložení zařízení VO a ochranné pásmo zařízení VO, které činí 0,5 m na každou stranu od osy kabelu/ zařízení VO. Ochranné pásmo je vyznačeno v GP č. 4124-172/2026;
 - umožnit oprávněnému ze služebnosti správu zařízení VO, která obsahuje:
přístup na služební pozemek za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, s jeho provozováním, údržbou a opravami, s prováděním jeho úprav včetně stavebních za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti veřejného osvětlení.
- VII.4. Jen s písemným souhlasem oprávněného ze služebnosti smí povinný ze služebnosti v ochranném pásmu zařízení VO:
- zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
 - provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoli odpadu,
 - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu sítě nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.
- VII.5. Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
- VII.6. Opravy a údržbu zařízení VO bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady.

- VII.7. Případné škody na služebném pozemku způsobené pracemi na zařízení VO se zavazuje opravit oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.
- VII.8. Povinný ze služebnosti se zavazuje zdržet se všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídajících zřizované služebnosti.
- VII.9. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně.
- VII.10. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na případné právní nástupce oprávněného a na každého dalšího vlastníka služebného pozemku.
- VII.11. Povinný ze služebnosti je povinen trpět právo odpovídající služebnosti, popsané v tomto článku této smlouvy.
- VII.12. TSB právo odpovídající služebnosti, jak je popsáno v tomto článku v plném rozsahu přijímá.

Část 5. Smlouva o zřízení služebnosti veřejného statku

Čl. VIII. Zřízení služebnosti veřejného statku

- VIII.1. Strana směřující, jakožto vlastník pozemků p.č. 2362/64, p.č. 2362/67 a p.č. 2362/95, vše v k.ú. Žabovřesky, (dále jen „služebné pozemky“) a jakožto povinný ze služebnosti, se spolu se SMB, jakožto obcí, na jejímž území se pozemky nachází a oprávněným ze služebnosti, dohodli na zachování charakteru služebných pozemků jakožto veřejného prostranství dle ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, a to ve formě služebnosti veřejného statku v rozsahu celé výměry služebných pozemků.
- VIII.2. Povinný ze služebnosti touto smlouvou zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost veřejného statku, spočívající v povinnosti strpět obecné užívání veřejností (bez omezení okruhu osob), nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení po dobu 24 hodin denně. Služebnost veřejného statku zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku, a další obvyklé užívání služebných pozemků. Oprávněný ze služebnosti práva ze služebnosti přijímá.
- VIII.3. SMB a Strana směřující sjednávají, že v souvislosti se zatížením služebných pozemků služebností veřejného statku nebude povinnému ze služebnosti jako vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů, či jakékoliv jiné plnění.
- VIII.4. Služebnost veřejného statku se zřizuje bezúplatně, na dobu neurčitou, jako služebnost in personam, která se váže k osobě oprávněné ze služebnosti. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na každého dalšího vlastníka služebných pozemků.
- VIII.5. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že služebnost veřejného statku není na újmu shora uvedeným služebnostem ve smyslu ustanovení § 1266 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Část 6. Společná ujednání

Čl. IX. Administrativní ujednání

- IX.1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
- IX.2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podá SMB.
- IX.3. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí příslušnému katastrálnímu úřadu SMB.
- IX.4. SMB a Strana směřující nabydou vlastnická práva k pozemkům vkladem vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
- IX.5. SMB, BVK a TSB nabydou práva odpovídající služebnostem dle této smlouvy vkladem příslušných práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro

Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Čl. X. Salvátorská klauzule, povinnost spolupráce stran

- X.1. Stanou-li se jednotlivá ujednání 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 ujednání musí být sjednáno takové ujednání, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ujednání a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ujednání, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
- X.2. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv založených touto smlouvou nebo zamítne vklad takových práv do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnout součinnost.
- X.3. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva či práv odpovídajících služebnostem do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se dotčené smluvní strany uzavřít novou smlouvu s obsahem a podmínkami obdobnými této smlouvě, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu příslušného práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Čl. XI. Závěrečná ujednání

- XI.1. Účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Statutární město Brno poskytuje bližší informace o zpracování osobních údajů na svých internetových stránkách www.bvbk.cz/gdpr/. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. poskytují informace o zpracování osobních údajů na internetových stránkách www.bvbk.cz a v sídle společnosti.
- XI.2. Strana směřující je seznámena s tím, že SMB, BVK a TSB jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- XI.3. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
- XI.4. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
- XI.5. Právní vztahy ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- XI.6. Tato smlouva je vyhotovena ve šesti stejnopisech. SMB obdrží dvě vyhotovení, Strana směřující obdrží jedno vyhotovení, BVK obdrží jedno vyhotovení, TSB obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práv vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí.
- XI.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- XI.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle 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, a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. SMB zašle tuto smlouvu správci registru

smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 NOZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí smlouvy:

- 1) Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 4123-172/2026, vyhotovený a ověřený Ing. Petrem Rovným dne 18. 6. 2026 (vodovodní řady a vodovodní přípojky), odsouhlasený katastrálním úřadem dne 23. 6. 2026 pod PGP-1310/2026-702
- 2) Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 4121-172/2026, vyhotovený a ověřený Ing. Petrem Rovným dne 17. 6. 2026 (kanalizační stoky a kanalizační přípojky), odsouhlasený katastrálním úřadem dne 22. 6. 2026 pod PGP-1297/2026-702
- 3) Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 4124-172/2026, vyhotovený a ověřený Ing. Petrem Rovným dne 1. 7. 2026 (kabelové vedení veřejného osvětlení), odsouhlasený katastrálním úřadem dne 7. 7. 2026 pod PGP-1414/2026-702

DOLOŽKA

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

Záměr směny dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce od 15. 6. 2026 do 1. 7. 2026.

Směna a zřízení služebností za podmínek této smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/[] zasedání konaném dne [DD.MM.RRRR], bod č. [].

V Brně dne

V Brně dne

.....
za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

.....
[]

V Brně dne

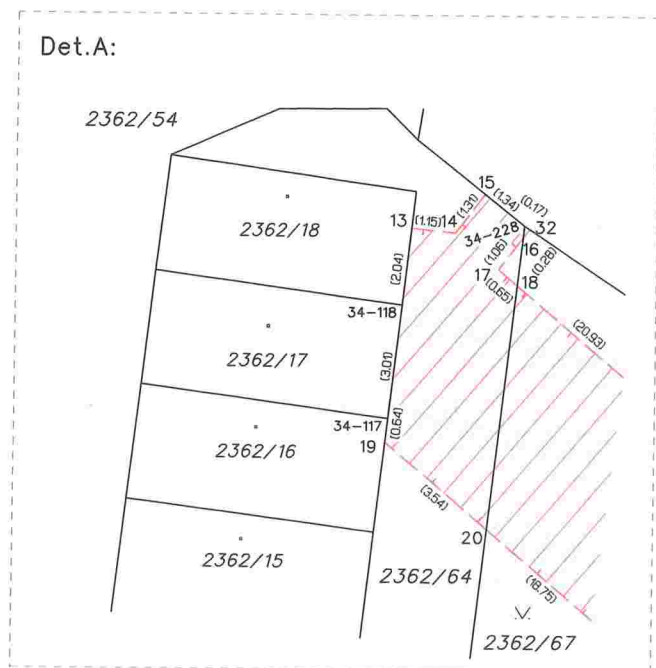
V Brně dne

.....
za Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
[]

.....
za Technické sítě Brno, akciová společnost
[]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpós. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha		m ²									
Věcné břemeno "A"										2362/95		10001		
2362/95														
Druh věcného břemene : dle listiny														
Oprávněný : dle listiny														
Věcné břemeno "B"										2362/64		10001		
2362/64														
2362/67										2362/67		10001		
Druh věcného břemene : dle listiny														
Oprávněný : dle listiny														

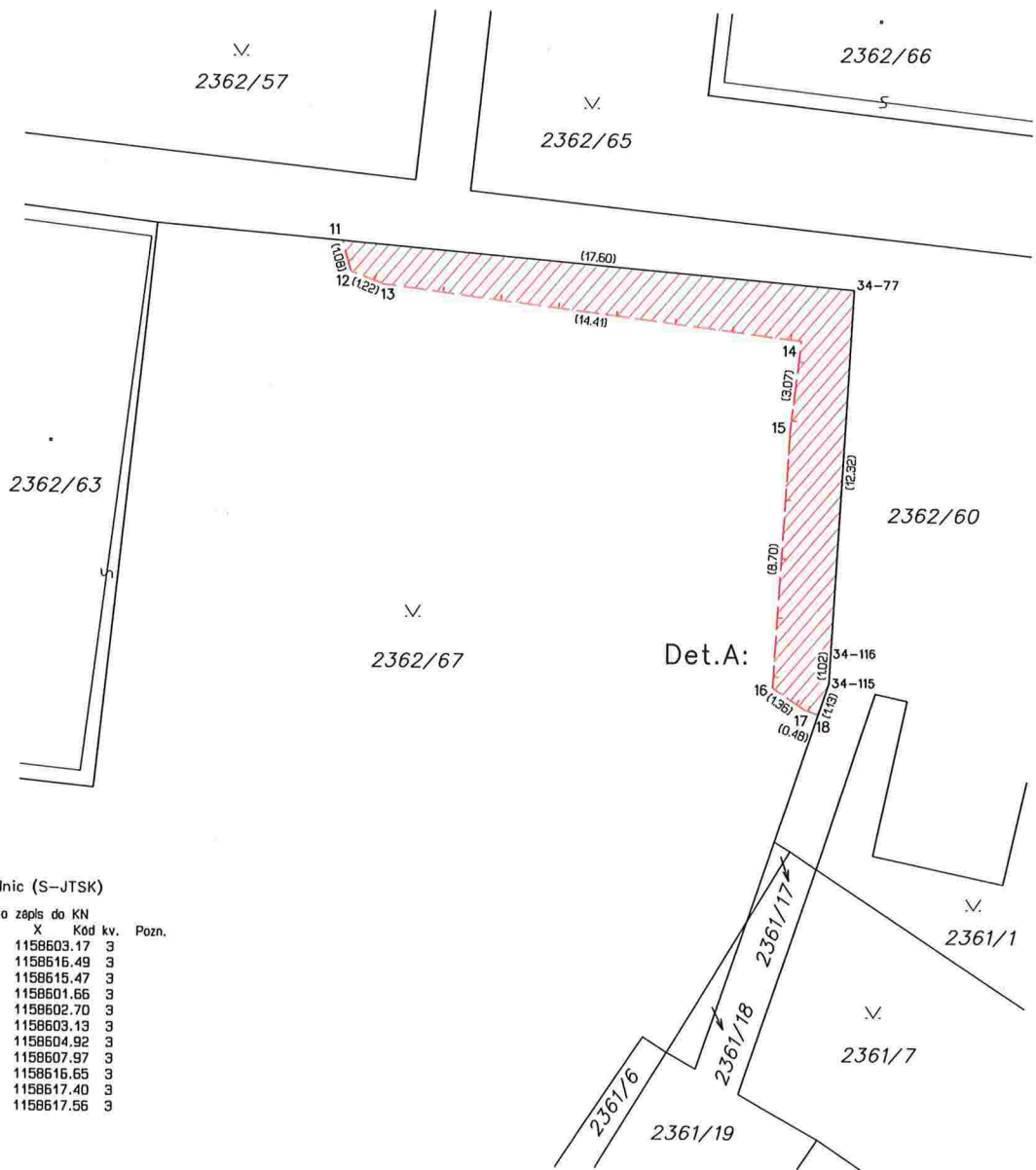
GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků	Geometrický plán overil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnoplis overil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení : Ing.Petr Rovný		Jméno, příjmení : Ing.Petr Rovný	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 1743		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 1743	
	Dne : 17.6.2026 Číslo : 298/2026		Dne : 2.7.2026 Číslo : 324/2026	
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu		
Vyhotovitel :  Ing. Petr Rovný Podolí 184, 664 03 Podolí mob.608730436 IČ 46898964	Katastrální úřad souhlasí s obřadním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Číslo plánu : 4121-172/2026 Okres : Brno-město Obec : Brno Katastrální území : Žabovřesky Mapový list : DKM	[Redacted] KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1297/2026-702 2026.06.22 13:00:06 +02'00'		[Redacted]	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Pozn.
	Y	X		
34-117	599816.07	1158610.61	3	
34-118	599815.74	1158607.62	3	
34-162	599838.63	1158607.45	3	
34-167	599841.90	1158604.87	3	
34-228	599812.53	1158605.51	3	
9	599842.47	1158602.63	6	
10	599840.55	1158602.84	3	
11	599845.13	1158607.77	6	
12	599837.21	1158608.63	3	
13	599815.52	1158605.59	3	
14	599814.38	1158605.72	3	
15	599813.58	1158604.68	3	
16	599812.56	1158605.82	3	
17	599813.21	1158606.66	3	
18	599812.71	1158607.08	3	
19	599816.14	1158611.25	3	
20	599813.43	1158613.52	3	
21	599796.67	1158620.52	3	
22	599793.01	1158621.22	3	
23	599792.61	1158619.04	3	
24	599791.12	1158619.20	3	
25	599791.53	1158621.51	3	
26	599799.06	1158625.56	3	
27	599793.26	1158626.67	3	
28	599777.02	1158629.81	3	
29	599780.56	1158623.62	3	
30	599772.77	1158601.65	3	
31	599767.21	1158602.13	3	
32	599812.39	1158605.60	3	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav				Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů	
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v evidenci
2362/67											2362/67	10001
Druh věcného břemene : dle listiny Oprávněný : dle listiny												



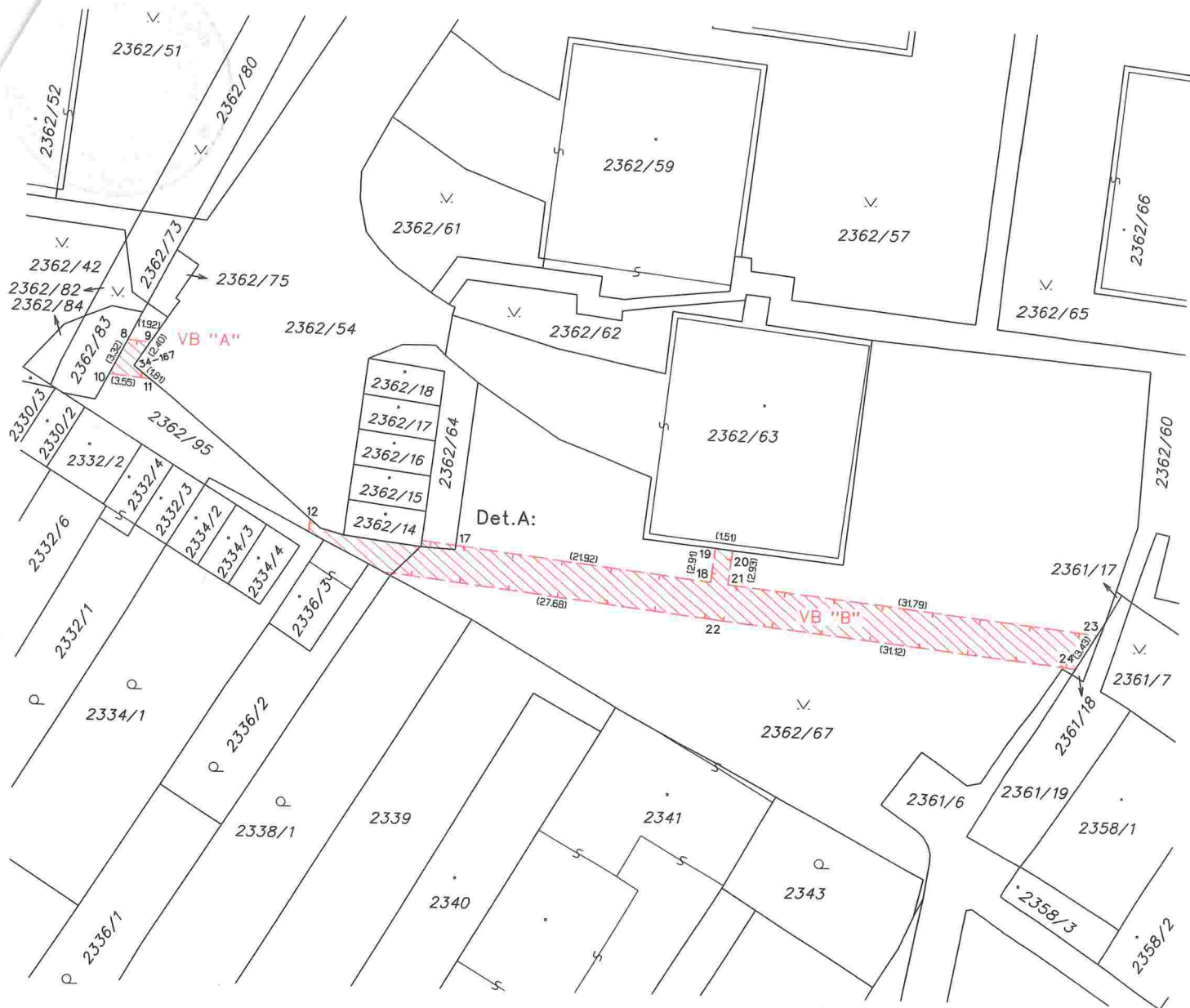
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Pozn.
	Y	X		
34-77	599755.11	1158603.17	3	
34-115	599755.86	1158616.49	3	
34-116	599755.80	1158615.47	3	
11	599772.65	1158601.66	3	
12	599772.35	1158602.70	3	
13	599771.21	1158603.13	3	
14	599756.91	1158604.92	3	
15	599757.28	1158607.97	3	
16	599757.80	1158616.65	3	
17	599756.67	1158617.40	3	
18	599756.22	1158617.56	3	

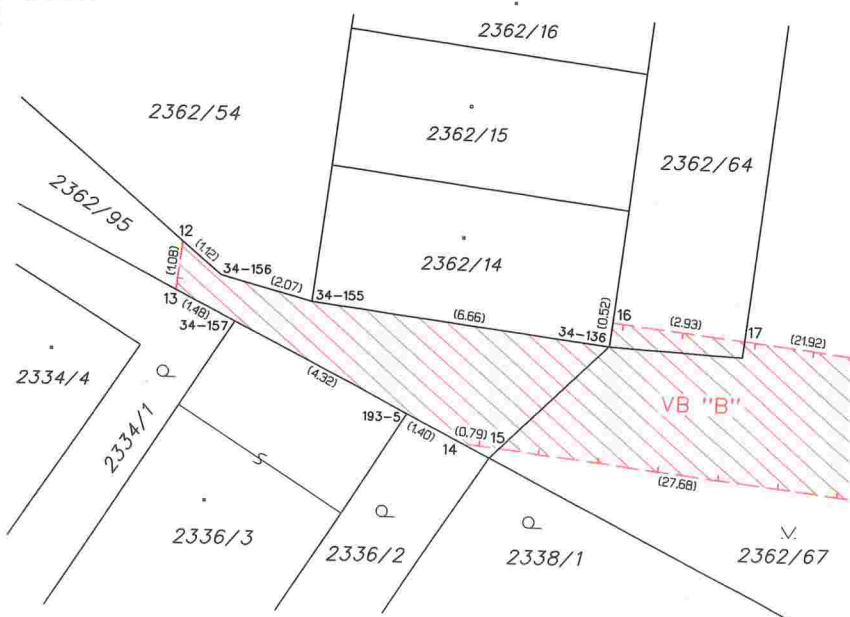
GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku Vyhotovitel :  Ing. Petr Rovný Podolí 184, 664 03 Podolí mob.608730436 IČ 46898964 Číslo plánu : 4124-172/2026 Okres : Brno-město Obec : Brno Katastrální území : Žabovřesky Mapový list : DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení : Ing. Petr Rovný Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743 Dne : 1.7.2026 Číslo : 322/2026 Naležitostní a přesnost odpovídá právním předpisům.	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení : Ing. Petr Rovný Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743 Dne : 8.7.2026 Číslo : 333/2026 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1414/2026-702 2026.07.07 10:13:09 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
katastru nemovitostí				dřívejší poz. evidenci				ha	m ²						
Věcné břemeno "A"															
2362/95										2362/95		10001			
Druh věcného břemene : dle listiny															
Oprávněný : dle listiny															
Věcné břemeno "B"															
2362/64										2362/64		10001			
2362/67										2362/67		10001			
2362/95										2362/95		10001			
Druh věcného břemene : dle listiny															
Oprávněný : dle listiny															

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků	Geometrický plán overil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis overil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení : Ing.Petr Rovný		Jméno, příjmení : Ing.Petr Rovný	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743	
	Dne : 18.6.2026 Číslo : 300/2026		Dne : 2.7.2026 Číslo : 325/2026	
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu		
Vyhotovitel :  Ing. Petr Rovný Podolí 184, 664 03 Podolí mob.608730436 IČ 46898964	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1310/2026-702 2026.06.23 10:00:31 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Číslo plánu : 4123-172/2026 Okres : Brno-město Obec : Brno Katastrální území : Žabovřesky Mapový list : DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				



Det.A:



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN	Y	X	Kód kv.	Pozn.
34-136	599817.06	1158619.62	3		
34-155	599823.67	1158618.79	3		
34-156	599825.67	1158618.25	3		
34-157	599825.33	1158619.27	3		
34-167	599841.90	1158604.87	3		
193-5	599821.47	1158621.21	3		
8	599842.48	1158602.66	6		
9	599840.57	1158602.87	3		
10	599844.01	1158605.61	6		
11	599840.48	1158605.99	3		
12	599826.53	1158617.53	3		
13	599826.65	1158618.60	3		
14	599820.22	1158621.84	3		
15	599819.44	1158621.93	3		
16	599817.00	1158619.10	3		
17	599814.09	1158619.44	3		
18	599792.32	1158622.00	3		
19	599791.97	1158619.11	3		
20	599790.47	1158619.26	3		
21	599790.83	1158622.17	3		
22	599791.95	1158625.17	3		
23	599759.23	1158625.65	6		
24	599761.02	1158628.58	6		



DODATEK č. 062982/2026 **ke ZNALECKÉMU POSUDKU č. 058677/2026**

o ocenění pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95, zapsaných na LV č. 10001, a dále pozemku parc. č. 3978/15, zapsaného na LV č. 3797, vše v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno
IČO: 44992785

Účel posudku:

Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro směnu pozemků.

Datum ocenění:

20. července 2026, k datu vyhotovení původního posudku.

Dodatek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 105/2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

30. července 2026

Počet stran: 19 (z toho 7 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ DODATKU KE ZNALECKÉMU POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 OSTATNÍ	3
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
4. POSUDEK.....	5
4.1 METODIKA VYHODNOCENÍ VLIVU VEŘEJNÉHO STATKU	5
4.2 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKU PARC. Č. 3978/15	7
4.3 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ PARC. Č. 2362/64, PARC. Č. 2362/67 A PARC. Č. 2362/958	
4.4 STANOVENÍ HODNOTY POZEMKŮ PO ZOHLEDNĚNÍ SLUŽEBNOSTI VEŘEJNÉHO STATKU.....	9
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU	10
6. ZÁVĚR.....	12
PŘÍLOHA Č. 6A – VÝŘEZ Z GEOMETRICKÉHO PLÁNU Č. 4123-172/2026.....	13
PŘÍLOHA Č. 6B – VÝŘEZ Z GEOMETRICKÉHO PLÁNU Č. 4124-172/2026.....	14
PŘÍLOHA Č. 6C – VÝŘEZ Z GEOMETRICKÉHO PLÁNU Č. 4121-172/2026.....	15
PŘÍLOHA Č. 7A – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 100, K. Ú. PONAVALA, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 1 KE KAPITOLE 4.3	16
PŘÍLOHA Č. 7B – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 2277, K. Ú. PISÁRKY, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 2 KE KAPITOLE 4.3	16
PŘÍLOHA Č. 7C – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 10001, K. Ú. KRÁLOVO POLE, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 3 KE KAPITOLE 4.3	18
PŘÍLOHA Č. 7D – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 10001, K. Ú. TRNITÁ, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 4 KE KAPITOLE 4.3	18
PŘÍLOHA Č. 8A – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 10001, K. Ú. ŘEČKOVICE, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 1 KE KAPITOLE 4.2.....	19
PŘÍLOHA Č. 8B – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 7051, K. Ú. STARÝ LÍSKOVEC, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 2 KE KAPITOLE 4.2	19
PŘÍLOHA Č. 8C – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 3120, K. Ú. KOMÍN, PRO POROVNÁVACÍ VZOREK Č. 3 KE KAPITOLE 4.2	19

1. Zadání dodatku ke znaleckému posudku

Dodatek ke znaleckému posudku je vypracován na základě objednávky ze dne 24. července 2026. Ocenění nemovitých věcí je provedeno k datu vyhotovení původního znaleckého posudku, tj. k datu 20. července 2026.

Úkolem podepsaného znalce je ocenění nemovitých věcí jako podklad pro směnu pozemků.

V dodatku ke znaleckému posudku je na žádost objednatele upraveno ocenění nemovitých věcí z důvodu skutečnosti, že celé pozemky parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95, vše v k. ú. Žabovřesky, budou v době převodu zatíženy služebností veřejného statku. Na předmětných pozemcích budou rovněž nově zapsány služebnosti vymezené příslušnými geometrickými plány.

Současně bylo při kontrole původního znaleckého posudku zjištěno, že u ocenění pozemku parc. č. 3978/15 v k. ú. Žabovřesky nebyl vůči ostatním pozemkům obdobného charakteru jednotně uplatněn způsob zaokrouhlení koeficientu zdroje a posouzení faktoru tvaru a sklonu. Cenové porovnání bylo proto v rámci tohoto dodatku zpřesněno tak, aby byly uvedené korekční faktory aplikovány jednotně. Nejedná se o změnu použité metodiky ocenění, ale o zpřesnění aplikace dílčích korekčních faktorů.

Způsob a postup ocenění jsou převzaty z původního znaleckého posudku. Vše ostatní, zde neuvedené, zůstává beze změny, s odkazem na původní znalecký posudek č. 058677/2026 ze dne 20. července 2026.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování dodatku ke znaleckému posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Ostatní

- Objedávka statutárního města Brna č. 9632600126 ze dne 24. července 2026.
- Znalecký posudek č. 058677/2026 ze dne 20. července 2026.
- Vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., č. j. BVK/20870/2025 ze dne 3. prosince 2025, včetně ověřených situací.
- Územní plán obce Brno v aktuálním znění dostupný dne 29. července 2026 na adrese: <https://gis.brno.cz/-/novy-upmb>.
- Geometrický plán č. 4123-172/2026.
- Geometrický plán č. 4124-172/2026.
- Geometrický plán č. 4121-172/2026.
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 100, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k. ú. Ponava
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2277, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k.ú. Pisárky
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k. ú. Královo Pole
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k. ú. Trnitá
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k. ú. Řečkovice
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 7051, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k. ú. Starý Lískovec

- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 3120, vyhotovený dne 29. července 2026 pro k. ú. Komín
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

1. Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. Žabovřesky:

- pozemek parc. č. 2362/64 – ostatní plocha, výměra 54 m²,
- pozemek parc. č. 2362/67 – ostatní plocha, výměra 1 467 m²,
- pozemek parc. č. 2362/95 – ostatní plocha, výměra 100 m².

Vlastník:

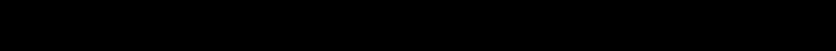
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

2. Předmětem ocenění je následující nemovitá věc zapsaná na LV č. 3797 pro k. ú. Žabovřesky:

- pozemek parc. č. 3978/15 – ostatní plocha, výměra 348 m²,

Vlastník:



Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1b původního znaleckého posudku.

3.2 Popis nemovitých věcí

Pro účely tohoto ocenění se předpokládá, že služebnost veřejného statku bude zřízena na dobu neurčitou v rozsahu celých oceňovaných pozemků, bude zavazovat každého jejich vlastníka a bude zakládat povinnost strpět jejich obecné a bezplatné užívání veřejností bez možnosti vlastníka toto užívání jednostranně vyloučit nebo podstatně omezit. Pokud bude konečný obsah, rozsah nebo doba trvání služebnosti odlišná, může mít tato skutečnost vliv na stanovenou tržní hodnotu.

Oceňované pozemky parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95 se nacházejí ve městě Brně na ulici Jindřichova. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochy Bydlení všeobecné. Pozemky mají nepravidelný tvar a jsou rovinaté.

Pozemek parc. č. 2362/95 se podílí na zajištění přístupu ke garážím v soukromém vlastnictví. Tato skutečnost potvrzuje jeho doplňkový komunikační charakter a omezenou samostatnou využitelnost, která je v ocenění zohledněna.

Dle vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., jsou oceňované pozemky dotčeny vedením vodovodních řadů, kanalizačních stok a přípojek, včetně jejich ochranných pásem.

V souvislosti s připravovanou směnou budou celé pozemky parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95 zatíženy služebností veřejného statku a na částech pozemků budou dále zřízeny a do katastru nemovitostí zapsány služebnosti vymezené geometrickými plány č. 4123-172/2026, 4124-172/2026 a 4121-172/2026.

Ocenění je provedeno se zohledněním právního stavu předpokládaného v době uskutečnění směny, tedy včetně existence všech uvedených služebností. Služebnosti vymezené geometrickými plány představují omezení související zejména s umístěním, provozováním, údržbou a případnými opravami technické infrastruktury. Služebnost veřejného statku zřízená v rozsahu celých pozemků pak zásadně omezuje možnost jejich soukromého a výlučného užívání.

Přestože se územně-plánovací zařazení oceňovaných pozemků do ploch Bydlení všeobecné nemění, jejich skutečný režim užívání se po zřízení služebnosti veřejného statku přibližuje pozemkům veřejných prostranství. Bez tohoto omezení by pozemky mohly jako doplňkové plochy bydlení poskytovat zejména možnost regulace vstupu třetích osob, využití jako soukromé zahrady, dvora, pobytové, parkovací nebo manipulační plochy, případně jako funkčního zázemí navazující stavby. Tyto možnosti jsou však v důsledku povinnosti strpět veřejné užívání pozemků prakticky vyloučeny.

Vlastník oceňovaných pozemků není a ani po uskutečnění připravované směny nebude vlastníkem navazujícího bytového domu ani žádné jednotky v tomto domě. Užívání pozemků obyvateli navazujícího domu proto nepředstavuje individuální užitek vlastníka pozemků, ale užívání třetími osobami obdobně jako užívání ostatní veřejností.

4. Posudek

4.1 Metodika vyhodnocení vlivu veřejného statku

Při ocenění je vycházeno z právního stavu předpokládaného v době uskutečnění směny, tedy ze stavu, kdy budou celé oceňované pozemky zatíženy služebností veřejného statku a na jejich částech budou současně zřízeny další služebnosti vymezené příslušnými geometrickými plány, které jsou součástí přílohy č. 6 tohoto dodatku.

Vliv jednotlivých právních omezení je posuzován odděleně. Nejprve je zohledněn vliv služebností vymezených geometrickými plány, které omezují užívání dotčených částí pozemků v souvislosti s umístěním a provozováním technické infrastruktury. Následně je samostatně vyhodnocen vliv služebnosti veřejného statku, která se vztahuje na celé pozemky a zásadně omezuje jejich soukromé a výlučné užívání, jak je uvedeno v kapitole 3.2.

Pozemky jsou dle územního plánu nadále zařazeny do ploch Bydlení všeobecné. Pro stanovení hodnoty této úrovně je vycházeno z jednotkové ceny doplňkových ploch bydlení, která již byla v rámci cenového porovnání upravena s ohledem na budoucí zatížení oceňovaných pozemků služebnostmi vymezenými geometrickými plány. V případech, kdy porovnávací vzorek nebyl obdobným věčným břemenem zatížen, byla jeho jednotková cena snížena o 5 %. Takto stanovená jednotková cena tedy již odpovídá stavu oceňovaných pozemků se zohledněním uvedených věčných břemen. Právní stav jednotlivých porovnávacích vzorků, zejména existence či absence věčných břemen a jejich případný rozsah, byl ověřen na základě příslušných výpisů z katastru nemovitostí, které jsou součástí přílohy č. 7 tohoto dodatku.

Pro stanovení druhé hodnotové úrovně je vycházeno z ocenění pozemků veřejných prostranství, které bylo provedeno již v původním znaleckém posudku. Tato hodnota je

využita proto, že se skutečný režim užívání oceňovaných pozemků po zřízení služebnosti veřejného statku tomuto způsobu využití významně přibližuje.

Porovnávací vzorky použité v původním ocenění veřejných prostranství však na rozdíl od oceňovaných pozemků nejsou zatíženy služebnostmi vymezenými příslušnými geometrickými plány. Z tohoto důvodu je původně stanovená jednotková cena veřejných prostranství v rámci dodatku snížena o 5 %, a to ve shodě s korekcí použitou při ocenění ploch bydlení všeobecného. Tím je zajištěno, že obě hodnotové úrovně vycházejí ze srovnatelného právního stavu a v obou případech je shodně zohledněn vliv budoucích věcných břemen. Právní stav jednotlivých porovnávacích vzorků, zejména skutečnost, že nejsou zatíženy služebnostmi technické infrastruktury obdobnými služebnostem předpokládaným u oceňovaných pozemků, byl ověřen na základě příslušných výpisů z katastru nemovitostí, které jsou součástí přílohy č. 8 tohoto dodatku.

Za výchozí hodnotu je uvažována jednotková cena oceňovaných pozemků jako doplňkových ploch bydlení po zohlednění služebností technické infrastruktury vymezených geometrickými plány. Tato hodnota odpovídá územně-plánovacímu zařazení oceňovaných pozemků a možnostem jejich využití bez služebnosti veřejného statku.

Pro vymezení rozsahu omezení byla dále stanovena druhá hodnotová úroveň odpovídající hypotetickému stavu, kdy by oceňované pozemky svým režimem užívání odpovídaly veřejnému prostranství. Také tato hodnota byla upravena o vliv služebností technické infrastruktury, aby obě porovnávané hodnotové úrovně vycházely ze shodného právního stavu.

Rozdíl mezi jednotkovou cenou doplňkových ploch bydlení a jednotkovou cenou pozemků v režimu veřejného prostranství vyjadřuje zejména hodnotu možností soukromého a výlučného užívání pozemků. Zřízením služebnosti veřejného statku v rozsahu celých parcel jsou tyto možnosti prakticky vyloučeny. Vlastník oceňovaných pozemků současně není vlastníkem navazujícího bytového domu ani žádné jednotky v tomto domě, a proto mu ani užívání pozemků obyvateli domu neposkytuje individuální majetkový užitek.

S ohledem na zachované územně-plánovací zařazení pozemků do ploch Bydlení všeobecného a případnou budoucí možnost jejich soukromého využití v případě změny nebo zániku služebnosti byla jako zachovaná uvažována část ve výši 10 % uvedeného cenového rozdílu. Od jednotkové ceny doplňkových ploch bydlení je proto odečteno 90 % rozdílu mezi touto hodnotou a hodnotou pozemků odpovídající veřejnému prostranství. Zachovaných 10 % rozdílu nepředstavuje současný individuální užitek vlastníka, ale pouze omezenou hodnotu možného budoucího využití pozemků.

Výsledná jednotková cena je stanovena podle vztahu:

$JC = JC_{\text{bydlení}} - 0,90 \times (JC_{\text{bydlení}} - JC_{\text{veřejného prostranství}})$.

4.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 3978/15

Cenové porovnání pozemku parc. č. 3978/15 bylo oproti původnímu znaleckému posudku zpřesněno sjednocením způsobu zaokrouhlení koeficientu zdroje a jednotným posouzením faktoru tvaru a sklonu u pozemků obdobného charakteru.

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Pravidelný podlouhlý tvar, pozemek ve svahu	Veřejná plocha	Zeleň všeobecná	2 663
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Celkem [Kč/m ²]
1	1 906	Realizace 04/2025	Řečkovice	Soubor čtyř pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek v mírném svahu	Obdobné	Doprava všeobecná	2 225
		1,02	1,02	1,02	1,00	1,10	1,17
2	3 000	Realizace 11/2023	Starý Lískovec	Téměř pravidelný tvar, pozemek ve svahu	Obdobné	Občanské vybavení komerční	2 725
		1,06	1,05	1,02	1,00	0,80	0,91
3	2 143	Realizace 02/2021	Komín	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Doprava všeobecná	3 038
		1,39	1,02	1,00	1,00	1,00	1,42

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 225 do 3 038 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 663 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **926 724 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
2 663	348	926 724

4.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95

Oproti původnímu znaleckému posudku byly ponechány shodné porovnávací vzorky. Nově byl u jednotlivých vzorků aplikován korekční koeficient zohledňující budoucí zatížení oceňovaných pozemků služebnostmi technické infrastruktury vymezenými příslušnými geometrickými plány. Vliv služebnosti veřejného statku, která bude zatěžovat celé oceňované pozemky, je samostatně vyhodnocen v kapitole 4.4.

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Veřejná plocha	VB zřizování a provozování vedení inženýrských sítí	Bydlení všeobecné, BU.V3	1 621	7 594
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití		Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	7 846	Realizace 09/2025	Ponava	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Bez VB	Bydlení všeobecné, BU.K3	181	6 520
		1,05	0,98	1,00	1,00	0,95	1,00	0,85	0,83
2	7 963	Realizace 03/2025	Pisárky	Soubor dvou pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek ve svahu	Obdobné	VB služebnost inženýrské sítě, VB chůze a jízdy	Bydlení všeobecné, BU.R2	1 566	8 685
		1,08	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	1,09
3	6 195	Realizace 12/2023	Královo Pole	Pět pozemků tvořící dva funkční celky, rovinatý pozemek	Obdobné	VB zřizování a provozování vedení inženýrské sítě, VB zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení	Bydlení všeobecné, BU.V4	1 954	7 507
		1,15	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	1,05	1,21
4	9 180	Realizace 10/2025	Trnitá	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Bez VB	Smíšené obytné všeobecné, SU.K4	531	7 665
		1,03	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,84

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 6 520 do 8 685 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 7 594 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **12 309 874 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
7 594	1 621	12 309 874

4.4 Stanovení hodnoty pozemků po zohlednění služebnosti veřejného statku

Jednotková cena oceňovaných pozemků jako doplňkových ploch bydlení po zohlednění služebností technické infrastruktury byla stanovena v kapitole 4.3 na 7 594 Kč/m².

Jednotková cena pozemků veřejných prostranství byla v původním znaleckém posudku stanovena na 2 663 Kč/m². Protože porovnávací vzorky použité pro ocenění veřejných prostranství nejsou na rozdíl od oceňovaných pozemků zatíženy služebnostmi technické infrastruktury vymezenými geometrickými plány, byla tato jednotková cena snížena o 5 % na 2 530 Kč/m² po zaokrouhlení.

Rozdíl mezi oběma hodnotovými úrovněmi činí 5 064 Kč/m². Tento rozdíl vyjadřuje zejména hodnotu možností soukromého a výlučného užívání oceňovaných pozemků, které budou služebností veřejného statku v rozsahu celých parcel převážně odňaty. S ohledem na zachovaný územně-plánovací potenciál byla jako zachovaná uvažována část ve výši 10 % uvedeného rozdílu. Od jednotkové ceny doplňkových ploch bydlení bylo proto odečteno 90 % cenového rozdílu.

Položka	Jednotková cena
Jednotková cena doplňkových ploch bydlení po zohlednění technických služebností	7 594 Kč/m ²
Jednotková cena veřejného prostranství po zohlednění technických služebností	2 530 Kč/m ²
Rozdíl jednotkových cen	5 064 Kč/m ²
Snížení odpovídající 90 % rozdílu po zaokrouhlení	4 558 Kč/m ²
Výsledná jednotková cena	3 036 Kč/m²

Položka	Jednotková cena
Jednotková cena po zaokrouhlení	3 036 Kč/m ²
Výměra oceňovaných pozemků	1 621 m ²
Hodnota oceňovaných pozemků	4 921 356 Kč

5. Odůvodnění a rekapitulace

U pozemku parc. č. 3978/15 byla obvyklá cena stanovena porovnáním alespoň tří skutečně sjednaných cen obdobných nemovitých věcí. Výsledná hodnota stanovena porovnávacím způsobem proto představuje cenu obvyklou.

U pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95 nebyly zjištěny alespoň tři sjednané ceny pozemků zatížených srovnatelnou služebností veřejného statku v rozsahu celých parcel. Obvyklou cenu proto nebylo možné přímo určit. Výsledkem ocenění je tržní hodnota stanovena na základě hodnoty pozemků jako doplňkových ploch bydlení, hypotetické hodnoty pozemků v režimu veřejného prostranství a odborného vyhodnocení rozsahu užítu odnímaného služebností veřejného statku.

Pozemek parc. č. 3978/15 v k. ú. Žabovřesky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovena porovnávacím způsobem	2 663 Kč/m ²
Výměra pozemků	348 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemků	926 724 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	930 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovité věci stanovena na **930 000 Kč**.

Pozemky parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95 v k. ú. Žabovřesky, po zohlednění věcných břemen a služebnosti veřejného statku

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena oceňovaných pozemků	3 036 Kč/m ²
Výměra pozemků	1 621 m ²
Celková hodnota pozemků	4 921 356 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 920 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí stanovena na **4 920 000 Kč**.

Obvyklá cena pozemku parc. č. 3978/15 i tržní hodnota pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95 jsou stanoveny bez DPH.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 41 odst. 4, § 52 písm. f) a § 57 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, byla provedena kontrola postupu znalce při výběru zdrojů dat, sběru a tvorbě dat, zpracování dat, jejich analýze a interpretaci výsledků. Při kontrole byly zohledněny rovněž skutečnosti, které mohou vzhledem k použitým podkladům a metodám snižovat přesnost závěru dodatku ke znaleckému posudku.

Kontrola vhodnosti a rozsahu zdrojů dat

Bylo ověřeno, zda použité zdroje dat odpovídají zadané odborné otázce a zda jejich rozsah umožňuje stanovit cenu obvyklou, případně tržní hodnotu oceňovaných nemovitých věcí. Kontrola zahrnovala zejména původní znalecký posudek, objednávku dodatku, výpisy z katastru nemovitostí, územně plánovací dokumentaci, geometrické plány, údaje o uskutečněných převodech a použité cenové indexy.

Kontrola průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat

Byla ověřena vzájemná shoda parcelních čísel, výměr, listů vlastnictví, vlastnických práv, předpokládaného rozsahu budoucích služebností a údajů uvedených v jednotlivých částech dodatku. U porovnávacích vzorků byly ověřeny výměry, sjednané ceny, právní stav a aplikované korekční koeficienty.

Kontrola způsobu zpracování použitých dat

Bylo ověřeno samostatné zohlednění služebností technické infrastruktury a služebností veřejného statku. Dále byla ověřena aplikace 5% korekce u vzorků nezatížených obdobnými technickými služebnostmi a stanovení výsledné hodnoty odečtením 90 % rozdílu mezi hodnotou doplňkových ploch bydlení a hodnotou pozemků odpovídajících veřejnému prostranství.

Kontrola zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat

Byly přepočteny upravené jednotkové ceny porovnávacích vzorků, výsledné jednotkové ceny obou hodnotových úrovní, jejich rozdíl, rozsah snížení vyvolaného služebností veřejného statku a výsledná celková hodnota oceňovaných pozemků.

Kontrola interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů

Bylo ověřeno, zda výsledná hodnota odpovídá skutečnosti, že oceňované pozemky zůstávají územním plánem zařazeny do ploch Bydlení všeobecného, avšak služebnost veřejného statku v rozsahu celých parcel zásadně omezuje jejich soukromé a výlučné užívání. Při interpretaci bylo zohledněno, že vlastník pozemků není a ani po uskutečnění připravované směny nebude vlastníkem navazujícího bytového domu ani žádné jednotky v tomto domě a užitek z veřejného užívání pozemků proto nepředstavuje jeho individuální majetkový užitek.

Kontrola formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami či omezeními platnosti

Byla ověřena shoda závěru se zadaným znaleckým úkolem, předmětem ocenění, provedenými výpočty a rekapitulací. Závěr jednoznačně rozlišuje obvyklou cenu pozemku parc. č. 3978/15 a tržní hodnotu pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95. Současně uvádí předpoklady týkající se rozsahu a doby trvání služebností veřejného statku.

6. Závěr

Úkolem dodatku ke znaleckému posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95, zapsaných na LV č. 10001, a dále pozemku parc. č. 3978/15, zapsaného na LV č. 3797, vše v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Stanovená **cena obvyklá** pozemku parc. č. 3978/15 v k. ú. Žabovřesky k datu ocenění činí:

930 000 Kč.

Slovy: devět set třicet tisíc korun českých.

Stanovená **tržní hodnota** pozemků parc. č. 2362/64, parc. č. 2362/67 a parc. č. 2362/95 v k. ú. Žabovřesky k datu ocenění činí:

4 920 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony devět set dvacet tisíc korun českých.

Uvedená cena obvyklá a tržní hodnota jsou bez DPH.

Dodatek ke znaleckému posudku společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Simona Frolová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

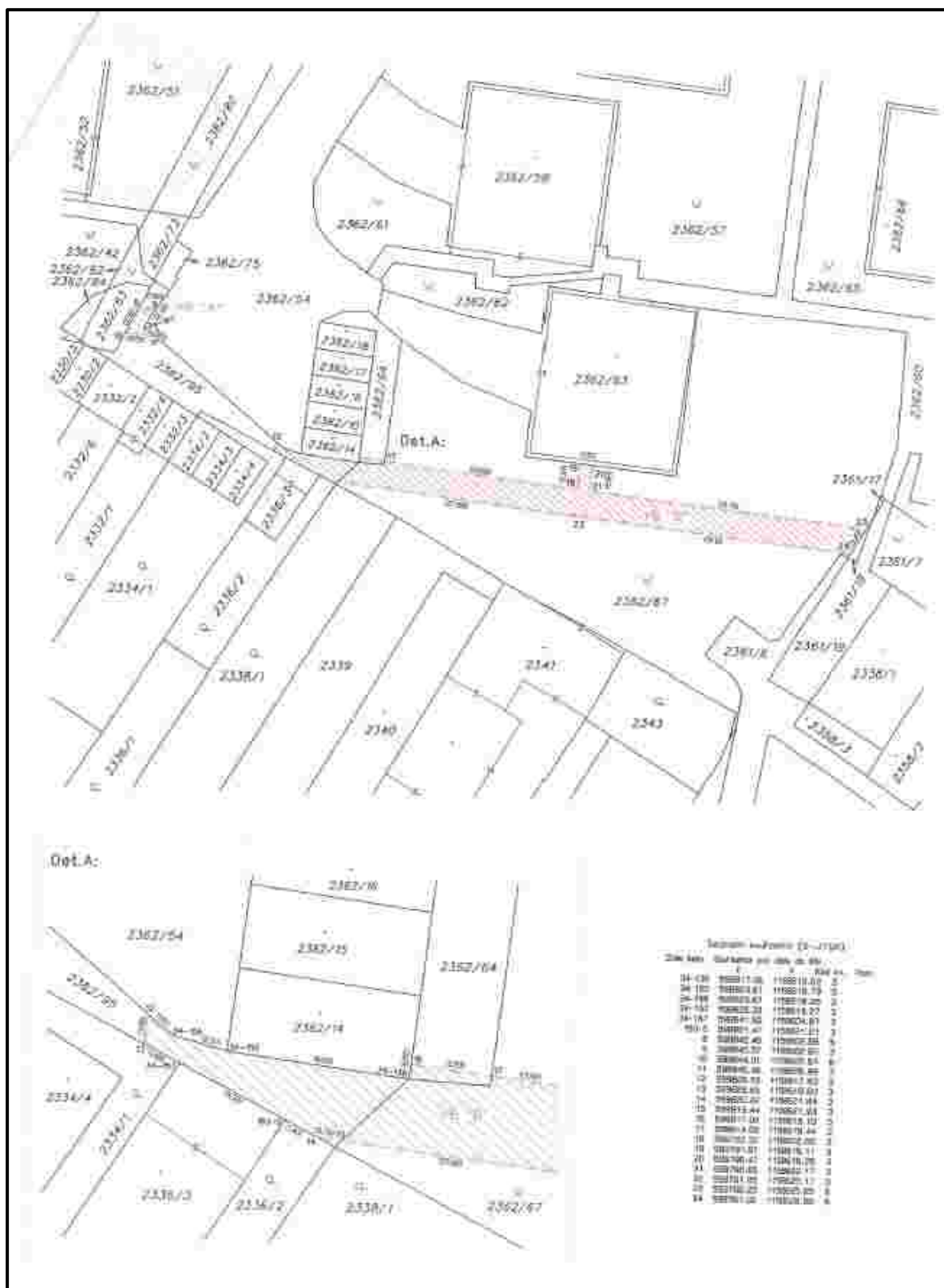
Dodatek ke znaleckému posudku je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Dodatek ke znaleckému posudku je zapsán pod č. 062982/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 30. července 2026

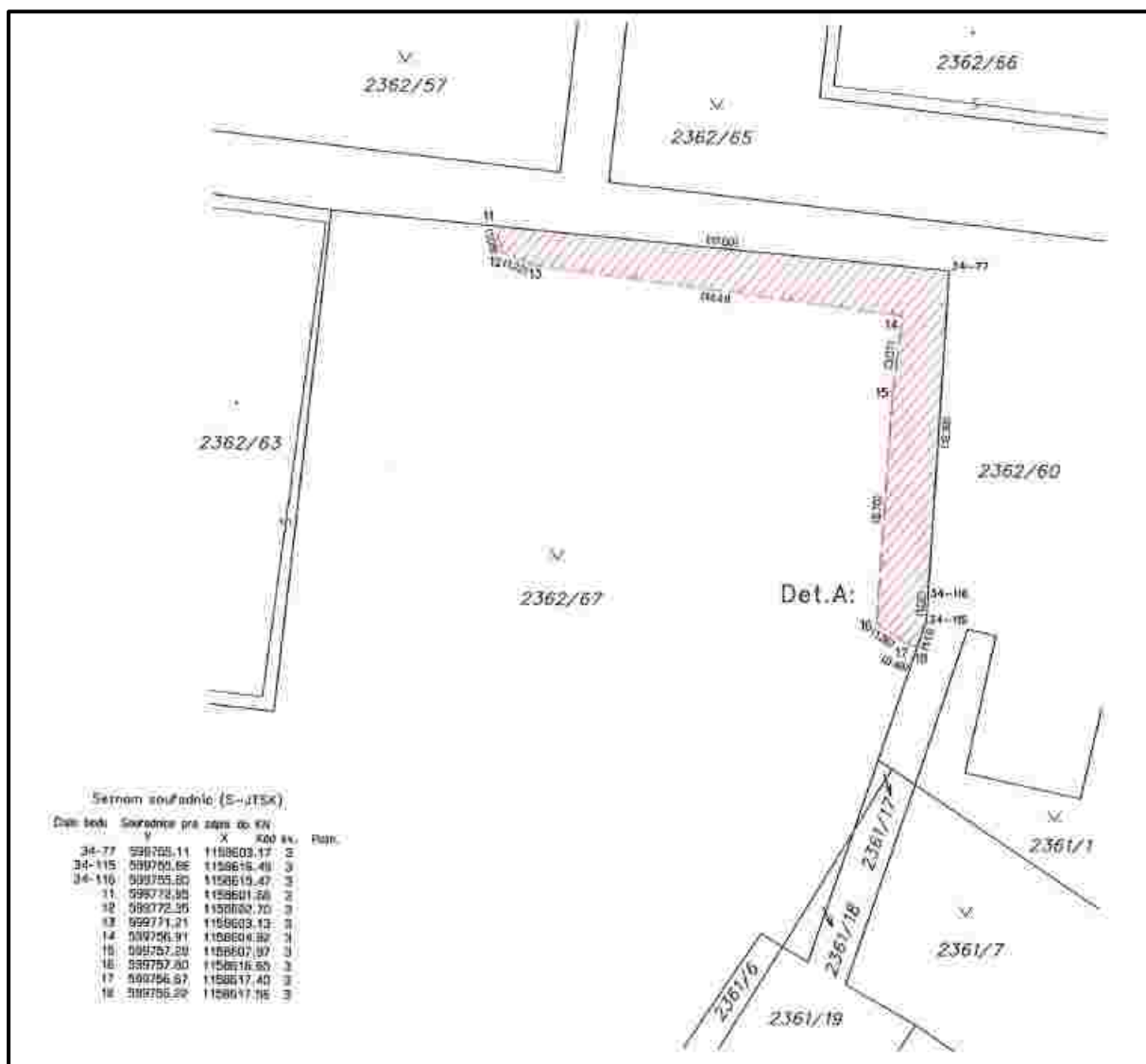
.....

Ing. Tomáš Hudec

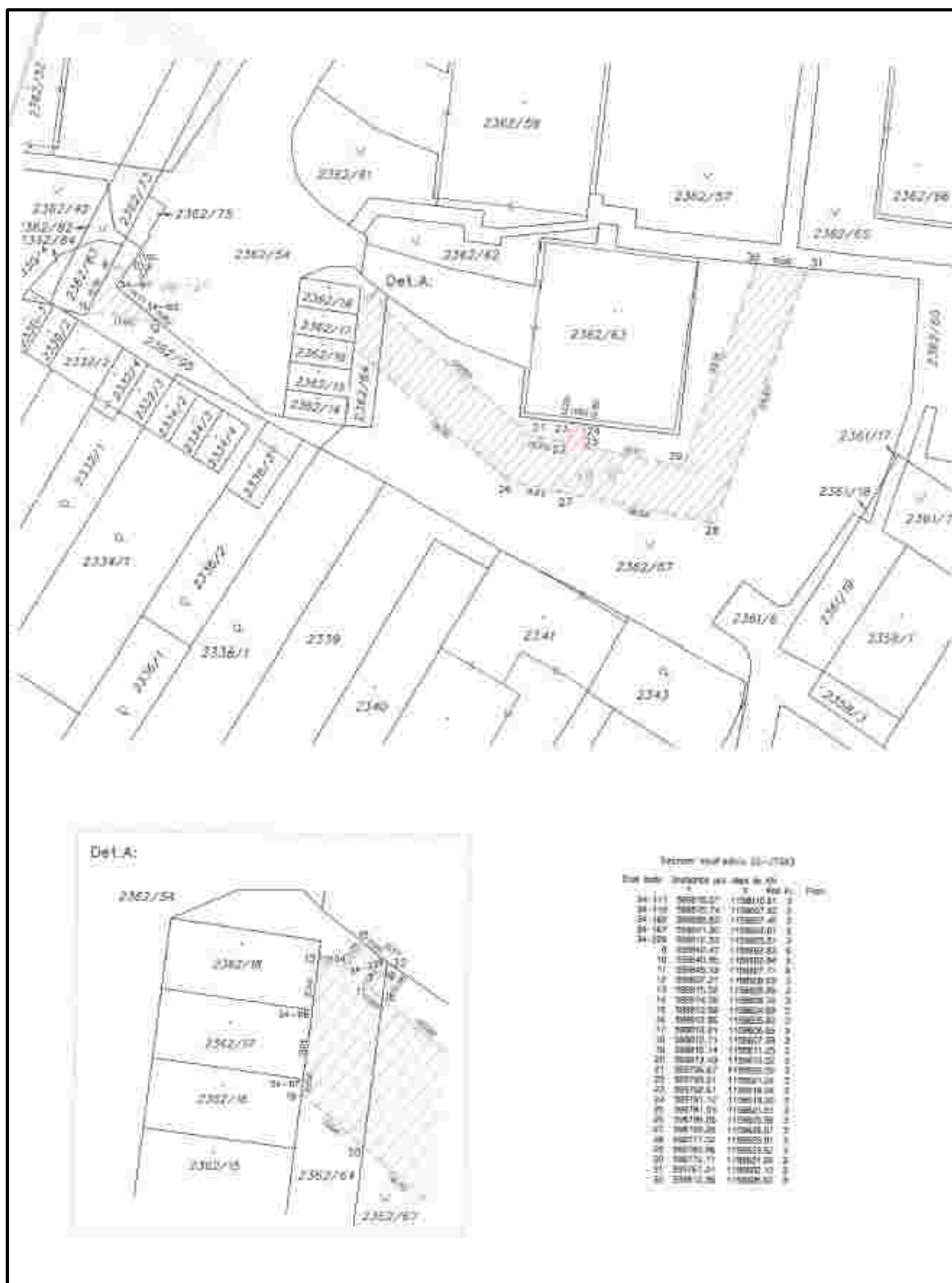
Příloha č. 6a – Výřez z geometrického plánu č. 4123-172/2026



Příloha č. 6b – Výřez z geometrického plánu č. 4124-172/2026



Příloha č. 6c – Výřez z geometrického plánu č. 4121-172/2026



**Příloha č. 7a – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 100,
k. ú. Ponava, pro porovnávací vzorek č. 1 ke kapitole 4.3**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2025 00:00:00	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Rat.území: 611379 Ponava	List vlastnictví: 100
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	

**Příloha č. 7b – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2277,
k. ú. Pisárky, pro porovnávací vzorek č. 2 ke kapitole 4.3**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2025 10:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Rat.území: 610208 Pisárky	List vlastnictví: 2277
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	
Typ vstahu	
- o Věcné břemeno (podle listiny) - služebnost inženýrské sítě podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1423-115/2014 - Oprávnění pro - Parcela: 426/1, Parcela: 427/2 - Povinnost k - Parcela: 418/18, Parcela: 418/19, Parcela: 418/2, Parcela: 418/21, Parcela: 418/22, Parcela: 418/23, Parcela: 418/9 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2014 10:45:32. Zápis proveden dne 23.01.2015. - v-25296/2014-702 - Pořadí k 20.11.2014 10:45 - o Věcné břemeno chůze a jízdy - podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1463-86/2015 - Oprávnění pro - Parcela: 426/1, Parcela: 427/2 - Povinnost k	

Povinnost k

Parcela: 418/16, Parcela: 418/18, Parcela: 418/19, Parcela: 418/2, Parcela: 418/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2015 10:42:03. Zápis proveden dne 23.06.2015.

V-13881/2015-702

Poradí k 29.05.2015 10:42

o Věcné břemeno (podle listiny)

povinnost zdržet se bez písemného souhlasu všech oprávněných zvýšení výšky zařízení, konstrukce stavby a zvětšení nadpovrchového objemu stavby podle odst. II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 426/1, Parcela: 427/2

Povinnost k

Jednotka: 578/100, Jednotka: 578/1001, Jednotka: 578/1002, Jednotka: 578/1005,
Jednotka: 578/1008, Jednotka: 578/1009, Jednotka: 578/1010, Jednotka: 578/1011,
Jednotka: 578/1012, Jednotka: 578/1013, Jednotka: 578/1014, Jednotka: 578/1015,
Jednotka: 578/1016, Jednotka: 578/1017, Jednotka: 578/1018, Jednotka: 578/1019,
Jednotka: 578/1020, Jednotka: 578/1021, Jednotka: 578/1022, Jednotka: 578/1023,
Jednotka: 578/1024, Jednotka: 578/1025, Jednotka: 578/1026, Jednotka: 578/1027,
Jednotka: 578/1028, Jednotka: 578/1029, Jednotka: 578/1030, Jednotka: 578/1031,
Jednotka: 578/121, Jednotka: 578/122, Jednotka: 578/123, Jednotka: 578/124,
Jednotka: 578/131, Jednotka: 578/132, Jednotka: 578/133, Jednotka: 578/134,
Jednotka: 578/141, Jednotka: 578/142, Jednotka: 578/143, Jednotka: 578/144,
Jednotka: 578/151, Jednotka: 578/152, Jednotka: 578/153, Jednotka: 578/154,
Jednotka: 578/221, Jednotka: 578/222, Jednotka: 578/223, Jednotka: 578/224,
Jednotka: 578/225, Jednotka: 578/231, Jednotka: 578/232, Jednotka: 578/233,
Jednotka: 578/234, Jednotka: 578/241, Jednotka: 578/242, Jednotka: 578/243,
Jednotka: 578/244, Jednotka: 578/251, Jednotka: 578/252, Jednotka: 578/253,
Jednotka: 578/254, Jednotka: 578/311, Jednotka: 578/312, Jednotka: 578/313,
Jednotka: 578/321, Jednotka: 578/322, Jednotka: 578/331, Jednotka: 578/332,
Jednotka: 578/411, Jednotka: 578/412, Jednotka: 578/413, Jednotka: 578/414,
Jednotka: 578/421, Jednotka: 578/422, Jednotka: 578/423

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2018 10:12:12. Zápis proveden dne 25.04.2018.

V-6591/2018-702

Poradí k 22.03.2018 10:12

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

a jízdy dle smlouvy v rozsahu GP č.2167-107/2024

Oprávnění pro

Parcela: 427/3, Parcela: 522/1

Povinnost k

Parcela: 426/1, Parcela: 427/2

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 11:03:08. Zápis proveden dne 25.03.2025.

V-3955/2025-702

Poradí k 28.02.2025 11:03

**Příloha č. 7c – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001,
k. ú. Královo Pole, pro porovnávací vzorek č. 3 ke kapitole 4.3**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2026 10:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611484 Královo Pole	List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP 2786-68/2012 "věcné břemeno číslo IV" Oprávnění pro GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RC/IČO: 27295567 Povinnost k Parcela: 3643/10 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná RWE:22031/22030/27787/38198/1/VB/P ze dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 09:37:53. Zápis proveden dne 07.08.2015. V-15566/2015-702 Pořadí k 16.06.2015 09:37	o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě - rozvodné tepelné zařízení dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP 3057- 83/2014 Oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, RC/IČO: 46347534 Povinnost k Parcela: 3647/7 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2018 10:23:11. Zápis proveden dne 14.08.2018. V-16125/2018-702 Pořadí k 20.07.2018 10:23
---	---

**Příloha č. 7d – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001,
k. ú. Trnitá, pro porovnávací vzorek č. 4 ke kapitole 4.3**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2026 10:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610950 Trnitá	List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	

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	
--	--

**Příloha č. 8a – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001,
k. ú. Řečkovice, pro porovnávací vzorek č. 1 ke kapitole 4.2**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2026 00:00:00	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611646 Řečkovice	List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	

**Příloha č. 8b – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 7051,
k. ú. Starý Lískovec, pro porovnávací vzorek č. 2 ke kapitole 4.2**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2026 00:00:00	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612014 Starý Lískovec	List vlastnictví: 7051
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	

**Příloha č. 8c – Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 3120,
k. ú. Komín, pro porovnávací vzorek č. 3 ke kapitole 4.2**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2026 00:00:00	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610585 Komín	List vlastnictví: 3120
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 058677/2026

o ceně obvyklé **pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95**, zapsaných na LV č. 10001, a **pozemků parc. č. 537/5, 2797/8, 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27**, zapsaných na LV č. 3797, vše v k. ú. Žabovřesky, dále **pozemků parc. č. 776 a 777**, zapsaných na LV č. 10001, v k. ú. Pisárky, a **pozemku parc. č. 4767/271**, zapsaného na LV č. 7222, v k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno
IČO: 44992785

Účel posudku:

Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro směnu pozemků.

Datum ocenění:

20. července 2026, k datu vyhotovení posudku.

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

20. července 2026

Počet stran: 50 (z toho 28 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 OSTATNÍ	3
2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ POZEMKŮ PARC. Č. 2362/64, 2362/67 A 2362/95 VZHLEDDEM K OBCI	5
3.4 UMÍSTĚNÍ POZEMKŮ PARC. Č. 537/5, 2797/8, 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22 A 6253/27 VZHLEDDEM K OBCI	5
3.5 UMÍSTĚNÍ POZEMKŮ PARC. Č. 776 A 777 VZHLEDDEM K OBCI	6
3.6 UMÍSTĚNÍ POZEMKU PARC. Č. 4767/271 VZHLEDDEM K OBCI	6
3.7 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA	6
3.8 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	6
3.9 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4. POSUDEK	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU	8
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	9
4.2.1 Porovnávací databáze	9
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95	11
4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 2797/8	12
4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 776 a 777	13
4.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 3978/15	14
4.2.6 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27	15
4.2.7 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 4767/271	16
4.2.8 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 537/5	17
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	18
5.1 KONTROLA POSTUPU	19
6. ZÁVĚR	21
PŘÍLOHA Č. 1A – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 10001, K. Ú. ŽABOVŘESKY	23
PŘÍLOHA Č. 1B – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 3797, K. Ú. ŽABOVŘESKY	25
PŘÍLOHA Č. 1C – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 10001, K. Ú. PISÁRKY	27
PŘÍLOHA Č. 1D – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 7222, K. Ú. KRÁLOVO POLE	29
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	31
PŘÍLOHA Č. 3 – VÝŘEZY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA	35
PŘÍLOHA Č. 4 – POVODŇOVÁ MAPA	39
PŘÍLOHA Č. 5A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ PARC. Č. 2362/64, 2362/67, 2362/95, 2797/8, 776, 777	43
PŘÍLOHA Č. 5B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ PARC. Č. 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22, 6253/27, 4767/271, 537/5	47

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 3. června 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 20. července 2026.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou jako podklad pro směnu pozemků.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95, zapsané na LV č. 10001, a pozemky parc. č. 537/5, 2797/8, 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27, zapsané na LV č. 3797, vše v k. ú. Žabovřesky, dále pozemky parc. č. 776 a 777, zapsané na LV č. 10001, v k. ú. Pisárky, a pozemek parc. č. 4767/271, zapsaný na LV č. 7222, v k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti, které by dle jeho názoru mohly mít vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 ze dne 28. května 2026 pro k. ú. Žabovřesky.

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 3797 ze dne 20. července 2026 pro k. ú. Žabovřesky.

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 ze dne 28. května 2026 pro k. ú. Pisárky.

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 7222 ze dne 28. května 2026 pro k. ú. Královo Pole.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Žabovřesky, k. ú. Pisárky a k. ú. Královo Pole z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Ostatní

- Územní plán města Brna v aktuálním znění dostupný dne 20. července 2026 na adrese: <https://gis.brno.cz/-/novy-upmb/mapa?#p=ls&z=14&x=-597962&y=-1161073>.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.
- Indexy spotřebitelských cen – bazické indexy, dostupné z: https://csu.gov.cz/mira_inflace.
- Vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., č. j. BVK/20870/2025 ze dne 3. prosince 2025, včetně ověřených situací.

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.

- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: [REDACTED]

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

1. Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na **LV č. 10001** pro k. ú. Žabovřesky:

- pozemek parc. č. 2362/64 – ostatní plocha, výměra 54 m²,
- pozemek parc. č. 2362/67 – ostatní plocha, výměra 1 467 m²,
- pozemek parc. č. 2362/95 – ostatní plocha, výměra 100 m².

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

2. Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na **LV č. 3797** pro k. ú. Žabovřesky:

- pozemek parc. č. 537/5 – ostatní plocha, výměra 15 m²,
- pozemek parc. č. 2797/8 – ostatní plocha, výměra 159 m²,
- pozemek parc. č. 3978/15 – ostatní plocha, výměra 348 m²,
- pozemek parc. č. 6253/9 – ostatní plocha, výměra 261 m²,
- pozemek parc. č. 6253/20 – ostatní plocha, výměra 40 m²,
- pozemek parc. č. 6253/22 – ostatní plocha, výměra 107 m²,
- pozemek parc. č. 6253/27 – ostatní plocha, výměra 69 m².

Vlastník:

[REDACTED]

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

3. Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na **LV č. 10001** pro k. ú. Pisárky:

- pozemek parc. č. 776 – zahrada, výměra 244 m²,
- pozemek parc. č. 777 – zahrada, výměra 147 m².

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

4. Předmětem ocenění je následující nemovitá věc zapsaná na **LV č. 7222** pro k. ú. Královo Pole:

- pozemek parc. č. 4767/271 – ostatní plocha, výměra 1458 m².

Vlastník:

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelové vedení NN a plynárenské zařízení.

Podrobnosti viz příloha č. 1d ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	402 739 (dle Malého lexikonu obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, všechny stupně
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95 vzhledem k obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Okolí pozemku:	Rodinné a bytové domy
Parkovací možnosti:	V přilehlých ulicích, špatné parkovací možnosti
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní

3.4 Umístění pozemků parc. č. 537/5, 2797/8, 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27 vzhledem k obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Převážně rovinatý
Okolí pozemku:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	V přilehlých ulicích, špatné parkovací

	možnosti
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní

3.5 Umístění pozemků parc. č. 776 a 777 vzhledem k obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Svažitý
Okolí pozemku:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	V přilehlých ulicích, špatné parkovací možnosti
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní

3.6 Umístění pozemku parc. č. 4767/271 vzhledem k obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Okolí pozemku:	Univerzitní kampus a rodinné domy
Parkovací možnosti:	V přilehlých ulicích, špatné parkovací možnosti
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní

3.7 Územní plán města Brna

Plocha, ve které se nachází oceňované pozemky parc. č. 2362/64, 2362/67, 2362/95, 776, 777 a 2797/8 je územním plánem města Brna definována jako plocha Bydlení všeobecné.

U pozemků, které se dle územního plánu města Brna nacházejí v ploše Bydlení všeobecného, je u vzorků použit koeficient 1,00, neboť i přes jejich umístění v odlišné výškové úrovni zástavby se jedná o doplňkové plochy k bytovým domům, případně o plochy, které nelze pro výstavbu v dané výškové úrovni využít.

Plocha, ve které se nachází oceňované pozemky parc. č. 6253/9, 6253/20, 6253/22, 6253/27 a 4767/271 je územním plánem města Brna definována jako plocha Veřejného prostranství všeobecná.

Plocha, ve které se nachází oceňovaný pozemek parc. č. 3978/15 je územním plánem města Brna definována jako plocha Zeleň všeobecná.

Plocha, ve které se nachází oceňovaný pozemek parc. č. 537/5 je územním plánem města Brna definována jako plocha Občanského vybavení – sport.

Výřezy z územního plánu města Brna viz příloha č. 3 tohoto posudku.

3.8 Záplavové území

Podle povodňového plánu České republiky se oceňované nemovité věci nacházejí převážně mimo stanovené záplavové území. U pozemku parc. č. 537/5 dochází pouze k okrajovému dotyku se záplavovým územím. Vzhledem k jeho velikosti, charakteru veřejně užívané plochy a absenci samostatného stavebního využití nebyl tento okrajový dotyk vyhodnocen jako cenotvorný. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.9 Popis nemovitých věcí

Oceňované pozemky parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95 se nacházejí ve městě Brně na ulici Jindřichova. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochy Bydlení všeobecné. Pozemky mají nepravidelný tvar a jsou rovinaté.

Pozemek parc. č. 2362/95 se podílí na zajištění přístupu ke garážím v soukromém vlastnictví. Tato skutečnost potvrzuje jeho doplňkový komunikační charakter a omezenou samostatnou využitelnost, která je v ocenění zohledněna.

Oceňovaný pozemek parc. č. 537/5 se nachází ve městě Brně na ulici Fanderlíkova. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochu Občanského vybavení - sport. Pozemek má nepravidelný tvar a je rovinatý.

Oceňovaný pozemek parc. č. 2797/8 se nachází ve městě Brně na ulici Pod kaštany. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochu Bydlení všeobecné. Pozemek má nepravidelný tvar a je rovinatý.

Oceňovaný pozemek parc. č. 3978/15 se nachází ve městě Brně na ulici Eleonory Voračické. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochu Zeleň všeobecná. Pozemek má pravidelný tvar a nachází se ve svahu.

Oceňované pozemky parc. č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27 se nacházejí ve městě Brně na ulici Bráfova. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochy Veřejného prostranství všeobecného. Pozemky mají nepravidelný tvar a jsou rovinaté.

Oceňované pozemky parc. č. 776 a 777 se nacházejí ve městě Brně na ulici Kalvodova. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako zahrada, přičemž dle územního plánu se jedná o plochy Bydlení všeobecné. Pozemky mají nepravidelný tvar a nacházejí se ve svahu.

Oceňovaný pozemek parc. č. 4767/271 se nachází ve městě Brně na ulici U Vodárny. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako ostatní plocha, přičemž dle územního plánu se jedná o plochy Veřejného prostranství všeobecného. Pozemek má nepravidelný tvar a je rovinatý.

Dle vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., jsou některé oceňované pozemky dotčeny vedeními vodovodních řadů, kanalizačních stok a přípojek a jejich ochrannými pásmy. U pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95 je v souvislosti se směnou požadováno zřízení služebností. Pozemek parc. č. 4767/271 je vedle vedení vodohospodářské infrastruktury zatížen rovněž věcnými břemeny kabelového vedení NN a plynárenského zařízení evidovanými v katastru nemovitostí. Vzhledem ke skutečnému charakteru těchto pozemků jako veřejně užívaných, komunikačních, zelených či jiných doplňkových ploch a k jejich omezené samostatné využitelnosti nebyla existence vedení, ochranných pásem ani uvedených služebností vyhodnocena jako samostatný faktor snižující obvyklou cenu. Uvedená omezení nezužují způsob využití pozemků, z něhož ocenění vychází.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. V souladu s požadavkem objednatele není ve znaleckém posudku provedeno ocenění cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

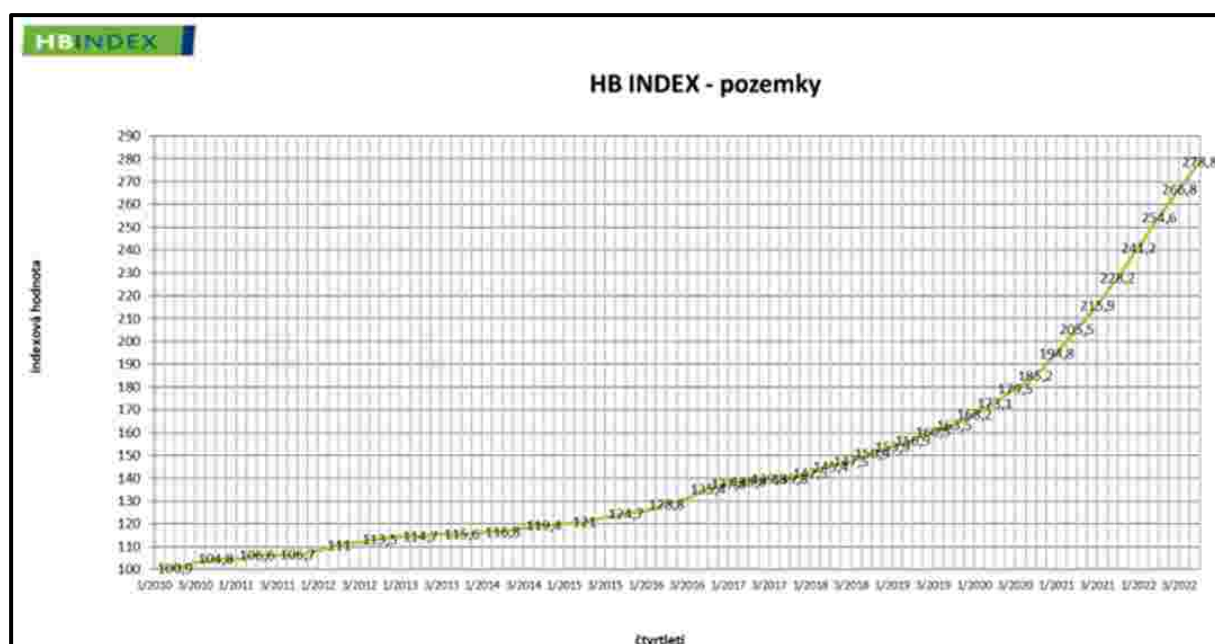
V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech. U pozemků, které jsou dle územního plánu zařazeny do ploch veřejného prostranství, je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí Indexů spotřebitelských cen – bazických indexů.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q1/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+1,0	327,7	+8,0
Q4/2025	+2,5	335,6	
Q1/2026	+2,8	345,0	



Rok	Měsíc												Prům. roku
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2015	64,2	64,2	64,3	64,6	64,7	64,8	64,7	64,6	64,5	64,5	64,2	64,2	64,5
2016	64,5	64,6	64,5	64,9	64,8	64,8	65,1	64,9	64,8	65,0	65,2	65,4	64,9
2017	65,9	66,2	66,2	66,2	66,3	66,3	66,6	66,6	66,5	66,9	66,9	66,9	66,5
2018	67,4	67,3	67,3	67,5	67,8	68,1	68,2	68,2	68,1	68,3	68,2	68,3	67,9
2019	69,0	69,2	69,3	69,3	69,8	69,9	70,2	70,2	69,9	70,2	70,4	70,5	69,8
2020	71,5	71,7	71,7	71,5	71,8	72,2	72,6	72,5	72,2	72,3	72,3	72,1	72,0
2021	73,1	73,2	73,3	73,7	73,9	74,3	75,0	75,5	75,7	76,5	76,6	76,9	74,8
2022	80,3	81,3	82,7	84,1	85,6	87,0	88,2	88,5	89,3	88,0	89,0	89,0	86,1
2023	94,4	94,9	95,1	94,9	95,2	95,5	95,9	96,1	95,4	95,5	95,5	95,1	95,3
2024	96,5	96,8	97,0	97,6	97,6	97,3	98,0	98,2	97,9	98,1	98,2	98,0	97,6
2025	99,3	99,4	99,5	99,4	99,9	100,2	100,6	100,7	100,1	100,6	100,3	100,0	100,0
2026	100,9	100,8	101,4	101,9	102,0	101,7							

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Veřejná plocha	Bydlení všeobecné, BU.V3	1 621	7 781
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Výměra [m²]	Celken [Kč/m²]
1	7 846	Realizace 09/2025	Ponava	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.K3	181	6 863
		1,05	0,98	1,00	1,00	1,00	0,85	0,87
2	7 963	Realizace 03/2025	Pisárky	Soubor dvou pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek ve svahu	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.R2	1 566	8 685
		1,08	1,00	1,02	1,00	1,00	0,99	1,09
3	6 195	Realizace 12/2023	Královo Pole	Pět pozemků tvořící dva funkční celky, rovinatý pozemek	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.V4	1 954	7 507
		1,15	0,98	1,02	1,00	1,00	1,05	1,21
4	9 180	Realizace 10/2025	Trnitá	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Smíšené obytné všeobecné, SU.K4	531	8 069
		1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	0,88

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 6 863 do 8 685 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 7 781 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na 12 613 001 Kč.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
7 781	1 621	12 613 001

4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 2797/8

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Veřejná plocha	Bydlení všeobecné, BU.K4	159	8 971
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Výměra [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	7 846	Realizace 09/2025	Ponava	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.K3	181	8 155
		1,05	0,98	1,00	1,00	1,00	1,01	1,04
2	7 963	Realizace 03/2025	Pisárky	Soubor dvou pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek ve svahu	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.R2	1 566	9 826
		1,08	1,00	1,02	1,00	1,00	1,12	1,23
3	6 195	Realizace 12/2023	Královo Pole	Pět pozemků tvořící dva funkční celky, rovinatý pozemek	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.V4	1 954	8 580
		1,15	0,98	1,02	1,00	1,00	1,20	1,38
4	9 180	Realizace 10/2025	Trnitá	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Smíšené obytné všeobecné, SU.K4	531	9 324
		1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	1,04	1,02

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 8 155 do 9 826 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 8 971 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **1 426 389 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
8 971	159	1 426 389

4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 776 a 777

Oceňovaná nemovitost:		x	Pisárky	Nepravidelný tvar, pozemek ve svahu	Zahrada	Bydlení všeobecné, BU.R2	391	8 826
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	7 846	Realizace 09/2025	Ponava	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.K3	181	7 754
		1,05	0,98	0,98	1,00	1,00	0,98	0,99
2	7 963	Realizace 03/2025	Pisárky	Soubor dvou pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek ve svahu	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.R2	1 566	9 826
		1,08	1,00	1,02	1,00	1,00	1,12	1,23
3	6 195	Realizace 12/2023	Královo Pole	Pět pozemků tvořící dva funkční celky, rovinatý pozemek	Obdobné	Bydlení všeobecné, BU.V4	1 954	8 580
		1,15	0,98	1,02	1,00	1,00	1,20	1,38
4	9 180	Realizace 10/2025	Trnitá	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Smíšené obytné všeobecné, SU.K4	531	9 145
		1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve slupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 7 754 do 9 826 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 8 826 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **3 450 966 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
8 826	391	3 450 966

4.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 3978/15

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Pravidelný podlouhlý tvar, pozemek ve svahu	Veřejná plocha	Zeleň všeobecná	2 630
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Celkem [Kč/m ²]
1	1 906	Realizace 04/2025	Řečkovice	Soubor čtyř pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek v mírném svahu	Obdobné	Doprava všeobecná	2 232
		1,02	1,02	1,02	1,00	1,10	1,17
2	3 000	Realizace 11/2023	Starý Lískovec	Téměř pravidelný tvar, pozemek ve svahu	Obdobné	Občanské vybavení komerční	2 684
		1,06	1,05	1,00	1,00	0,80	0,89
3	2 143	Realizace 02/2021	Komín	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Doprava všeobecná	2 976
		1,39	1,02	0,98	1,00	1,00	1,39

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 232 do 2 976 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 630 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na 915 240 Kč.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
2 630	348	915 240

4.2.6 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Nepravidelný podlouhlý tvar, rovinatý pozemek	Veřejná plocha	Veřejná prostranství všeobecná	2 663
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Celkem [Kč/m²]
1	1 906	Realizace 04/2025	Řečkovice	Soubor čtyř pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek v mírném svahu	Obdobné	Doprava všeobecná	2 225
		1,02	1,02	1,02	1,00	1,10	1,17
2	3 000	Realizace 11/2023	Starý Lískovec	Téměř pravidelný tvar, pozemek ve svahu	Obdobné	Občanské vybavení komerční	2 725
		1,06	1,05	1,02	1,00	0,80	0,91
3	2 143	Realizace 02/2021	Komín	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Doprava všeobecná	3 038
		1,39	1,02	1,00	1,00	1,00	1,42

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 225 do 3 038 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 663 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na 1 270 251 Kč.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
2 663	477	1 270 251

4.2.7 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 4767/271

Oceňovaná nemovitost:		x	Královo Pole	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Veřejná plocha	Veřejná prostranství všeobecná	2 663
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Celkem [Kč/m²]
1	1 906	Realizace 04/2025	Řečkovice	Soubor čtyř pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek v mírném svahu	Obdobné	Doprava všeobecná	2 225
		1,02	1,02	1,02	1,00	1,10	1,17
2	3 000	Realizace 11/2023	Starý Lískovec	Téměř pravidelný tvar, pozemek ve svahu	Obdobné	Občanské vybavení komerční	2 725
		1,06	1,05	1,02	1,00	0,80	0,91
3	2 143	Realizace 02/2021	Komín	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Doprava všeobecná	3 038
		1,39	1,02	1,00	1,00	1,00	1,42

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 225 do 3 038 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 663 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **3 882 654 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
2 663	1 458	3 882 654

4.2.8 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 537/5

Oceňovaná nemovitost:		x	Žabovřesky	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Veřejná plocha	Občanské vybavení – sport	2 663
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Celkem [Kč/m ²]
1	1 906	Realizace 04/2025	Řečkovice	Soubor čtyř pozemků tvořící jeden funkční celek, pozemek v mírném svahu	Obdobné	Doprava všeobecná	2 225
		1,02	1,02	1,02	1,00	1,10	1,17
2	3 000	Realizace 11/2023	Starý Lískovec	Téměř pravidelný tvar, pozemek ve svahu	Obdobné	Občanské vybavení komerční	2 725
		1,06	1,05	1,02	1,00	0,80	0,91
3	2 143	Realizace 02/2021	Komín	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	Obdobné	Doprava všeobecná	3 038
		1,39	1,02	1,00	1,00	1,00	1,42

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve slupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 225 do 3 038 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 663 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **39 945 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
2 663	15	39 945

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách byly pro jednotlivé porovnávací metody použity alespoň tři skutečně sjednané ceny. Výsledné ceny stanovené porovnávacím způsobem jsou proto ve smyslu § 1a odst. 1 a 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. cenami obvyklými.

U porovnávacích vzorků byl ověřen režim převodu, přičemž převodcem byla buď fyzická osoba, nebo byla výše kupní ceny ověřena z příslušné kupní smlouvy. Na základě tohoto ověření jsou porovnávací ceny uvažovány bez DPH. Ve stejné cenové úrovni, tedy bez DPH, jsou následně stanoveny také výsledné hodnoty.

Pozemky parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95 v k. ú. Žabovřesky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	7 781 Kč/m ²
Výměra pozemku	1 621 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	12 613 001 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	12 610 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **12 610 000 Kč**.

Pozemek parc. č. 2797/8 v k. ú. Žabovřesky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	8 971 Kč/m ²
Výměra pozemku	159 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	1 426 389 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 430 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **1 430 000 Kč**.

Pozemky parc. č. 776 a 777 v k. ú. Pisárky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	8 826 Kč/m ²
Výměra pozemku	391 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	3 450 966 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	3 450 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **3 450 000 Kč**.

Pozemek parc. č. 3978/15 v k. ú. Žabovřesky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 630 Kč/m ²
Výměra pozemku	348 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	915 240 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	920 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **920 000 Kč**.

Pozemky parc. č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27 v k. ú. Žabovřesky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 663 Kč/m ²
Výměra pozemku	477 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	1 270 251 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 270 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **1 270 000 Kč**.

Pozemek parc. č. 4767/271 v k. ú. Královo Pole

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 663 Kč/m ²
Výměra pozemku	1 458 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	3 882 654 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	3 880 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **3 880 000 Kč**.

Pozemek parc. č. 537/5 v k. ú. Žabovřesky

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 663 Kč/m ²
Výměra pozemku	15 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	39 945 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	40 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **40 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 41 odst. 4, § 52 písm. f) a § 57 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, byla provedena kontrola postupu znalce při výběru zdrojů dat, sběru a tvorbě dat, zpracování dat, jejich analýze a interpretaci výsledků. Při kontrole byly zohledněny rovněž skutečnosti, které mohou vzhledem k použitým podkladům a metodám snižovat přesnost závěru znaleckého posudku.

Kontrola vhodnosti a rozsahu zdrojů dat

Bylo ověřeno, zda použité zdroje dat odpovídají zadané odborné otázce a zda jejich rozsah umožňuje stanovit obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí. Kontrola zahrnovala zejména výpisy z katastru nemovitostí, katastrální mapy, územně plánovací dokumentaci, údaje o záplavovém území, údaje o uskutečněných převodech a použité cenové indexy. U jednotlivých podkladů bylo ověřeno datum jejich pořízení a jejich vztah k datu ocenění.

Kontrola průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat

Byla ověřena vzájemná shoda parcelních čísel, výměr, listů vlastnictví, vlastnických práv, omezení vlastnického práva a údajů uvedených v jednotlivých částech posudku. U porovnávacích transakcí byl ověřen zdroj sjednané ceny, předmět převodu a režim DPH.

Samostatně byl posouzen rozsah a případný cenový vliv právních závad vážnoucíh na pozemku parc. č. 4767/271.

Kontrola způsobu zpracování použitých dat

Bylo ověřeno rozdělení oceňovaných nemovitých věcí do jednotlivých porovnávacích skupin, použití časové indexace a aplikace koeficientů polohy, tvaru a sklonu, způsobu využití, územně plánovacího určení a u skupin, u nichž je výměra cenotvorná, rovněž koeficientu výměry. Výpočty byly provedeny s nezaokrouhlenými hodnotami, které mohou být v tabulkách z důvodu přehlednosti zaokrouhleny.

Kontrola zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat

Byly přepočteny upravené jednotkové ceny jednotlivých porovnávacích vzorků, výsledné průměrné jednotkové ceny a celkové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí. Byla posouzena reprezentativnost porovnávacích souborů, stáří transakcí, rozdíly ve výměře a funkčním využití a případný vliv odlehlých hodnot na výsledek ocenění.

Kontrola interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů

Bylo ověřeno, zda výsledky porovnání odpovídají poloze, skutečnému a právně přípustnému využití, tvaru, sklonu, přístupu, výměře a právnímu stavu oceňovaných pozemků. Při interpretaci byla zohledněna omezená samostatná využitelnost některých pozemků, rozdílné funkční využití porovnávacích vzorků a omezený počet relevantních uskutečněných převodů.

Kontrola formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami či omezeními platnosti

Byla ověřena shoda závěru se zadanou odbornou otázkou, předmětem ocenění, provedenými výpočty a rekapitulací. Závěr obsahuje jednoznačné stanovení obvyklé ceny jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění. Při kontrole nebyly zjištěny skutečnosti, které by bránily formulaci jednoznačného závěru. Omezený počet relevantních převodů a rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými pozemky byly zohledněny výběrem porovnávacích vzorků a použitými korekčními koeficienty.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95, zapsaných na LV č. 10001, a pozemků parc. č. 537/5, 2797/8, 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27, zapsaných na LV č. 3797, vše v k. ú. Žabovřesky, dále pozemků parc. č. 776 a 777, zapsaných na LV č. 10001, v k. ú. Pisárky, a pozemku parc. č. 4767/271, zapsaného na LV č. 7222, v k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Stanovená **cena obvyklá** pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67 a 2362/95, zapsaných na LV č. 10001 k datu ocenění činí:

12 610 000 Kč.

Slovy: dvanáct milionů šest set deset tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** pozemku parc. č. 2797/8 zapsaného na LV č. 3797 k datu ocenění činí:

1 430 000 Kč.

Slovy: jeden milion čtyři sta třicet tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** pozemků parc. č. 776 a 777, zapsaných na LV č. 10001 k datu ocenění činí:

3 450 000 Kč.

Slovy: tři miliony čtyři sta padesát tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** pozemku parc. č. 3978/15 zapsaného na LV č. 3797 k datu ocenění činí:

920 000 Kč.

Slovy: devět set dvacet tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** pozemků parc. č. 6253/9, 6253/20, 6253/22 a 6253/27, zapsaných na LV č. 3797 k datu ocenění činí:

1 270 000 Kč.

Slovy: jeden milion dvě stě sedmdesát tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** pozemku parc. č. 4767/271, zapsaného na LV č. 7222 k datu ocenění činí:

3 880 000 Kč.

Slovy: tři miliony osm set osmdesát tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** pozemku parc. č. 537/5, zapsaného na LV č. 3797 k datu ocenění činí:

40 000 Kč.

Slovy: čtyřicet tisíc korun českých.

Ceny uvedené ve znaleckém posudku jsou **bez DPH**.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Simona Frolová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 058677/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 20. července 2026

.....
Ing. Tomáš Hudec

Příloha č. 1a – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k. ú. Žabovřesky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 09:15:03					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno					
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 610470 Žabovřesky		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[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	
				Spůsob ochrany	
	2362/64	54	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár. .kult.pam
	2362/67	1467	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár. .kult.pam
	2362/95	100	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár. .kult.pam
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznamky a další obdobné údaje - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.					
		POLVZ:10/1994	Z-3500010/1994-702		
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		RČ/IČO: 44992785			
o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-4365/2003 /Opá - § 1. ze dne 12.12.2003.					
		Z-23086/2003-702			
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		RČ/IČO: 44992785			
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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702. strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 09:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 28.05.2026 09:28:54

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

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

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

Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2025 13:55:02				
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 610470 Žabovřesky		List vlastnictví: 3797		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo 				
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití
	537/5	15	ostatní plocha	zelen
	2797/8	159	ostatní plocha	ostatní komunikace
	3978/15	348	ostatní plocha	zelen
	6253/9	261	ostatní plocha	zelen
	6253/20	40	ostatní plocha	ostatní komunikace
	6253/22	107	ostatní plocha	zelen
	6253/27	69	ostatní plocha	zelen
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				
Typ vztahu				
o Změna výměr obnovou operátu				
Povinnost k				
Parcela: 6253/20				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702. strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2026 13:53:02

Okres: CZ0642 Brno-město

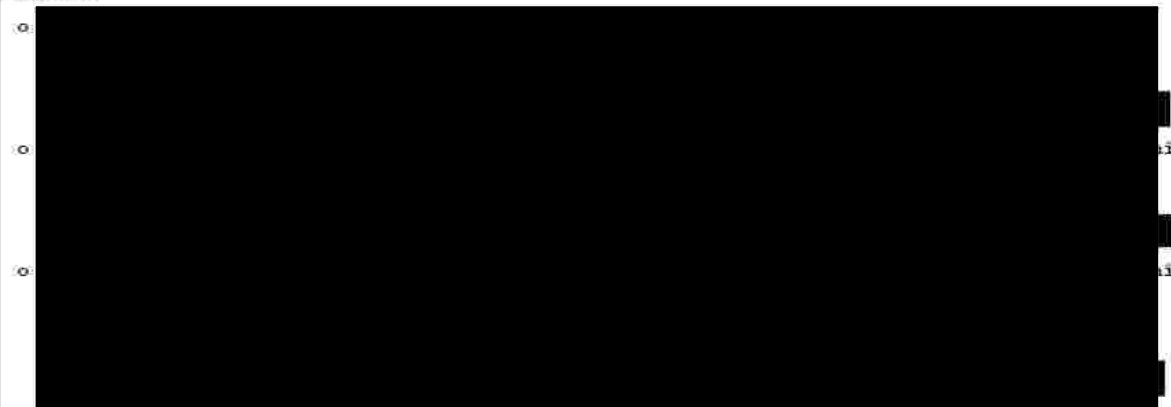
Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 3797

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Digitální



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: 20.07.2026 14:10:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení EÚ:

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

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

strana 2

Příloha č. 1c – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k. ú. Pisárky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 09:15:02				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno				
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 610208 Pisárky		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	Spůsob využití	Spůsob ochrany
776	244	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
777	147	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, 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 - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Změna výměr obnovou operátu				
Povinnost k				
Parcela: 777				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 2.				
		POLVZ:73/1997	Z-2400073/1997-702	
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/ICO: 44992785 60200 Brno				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 09:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPSJ	Výměra[m2]
776	20840	244
777	20840	147

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

Vyhotožil:

Vyhотовано: 28.05.2026 09:28:02

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

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

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

strana 2

Příloha č. 1d – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 7222, k. ú. Královo Pole

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 09:15:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno				
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 611484 Královo Pole		List vlastnictví: 7222		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A: Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B: Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
4767/271	1458	ostatní plocha	jiná plocha	
B1: Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
distribuční soustavy - kabelového vedení NN, dle smlouvy v rozsahu GP č. 3976-3726/2023				
Oprávnění pro				
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,				
RČ/IČO: 21055050				
Povinnost k				
Parcela: 4767/271				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330082547/001-ZA ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 15:01:42. Zápis proveden dne 27.02.2025.				
V-2339/2025-702				
Pořadí k 05.02.2025 15:01				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
plynárenské zařízení - dle smlouvy a v rozsahu GP č. 4682-7367/2025				
Oprávnění pro				
GasNet, s.r.o., Klášská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad				
Labem, RČ/IČO: 27295567				
Povinnost k				
Parcela: 4767/271				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 7700102910_4/VB ze dne 30.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2026 13:30:45. Zápis proveden dne 04.05.2026.				
V-7573/2026-702				
Pořadí k 09.04.2026 13:30				
D: Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E: Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina:				
Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 09:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

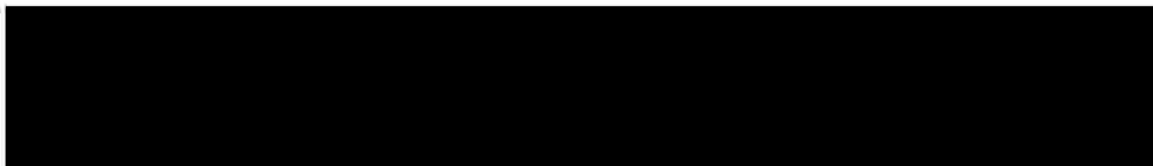
Kat.území: 611484 Královovo Pole

Líst vlastnictví: 7222

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o



F Vztah benitovaných 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: 28.05.2026 09:29:28

Český úřad zeměměřičský a katastrální - GCD

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

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

strana 2

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Pozemek parc. č. 2362/64



Pozemek parc. č. 2362/67



Pozemek parc. č. 2362/95



Pozemek parc. č. 2797/8



Pozemek parc. č. 776



Pozemek parc. č. 777



Pozemek parc. č. 3978/15



Pozemek parc. č. 6253/9



Pozemek parc. č. 6253/20



Pozemek parc. č. 6253/22



Pozemek parc. č. 6253/27



Pozemek parc. č. 4767/271



Pozemek parc. č. 537/5

Příloha č. 3 – Výřezy z územního plánu města Brna

	
Pozemek parc. č. 2362/64	Pozemek parc. č. 2362/67
	
Pozemek parc. č. 2362/95	Pozemek parc. č. 2797/8

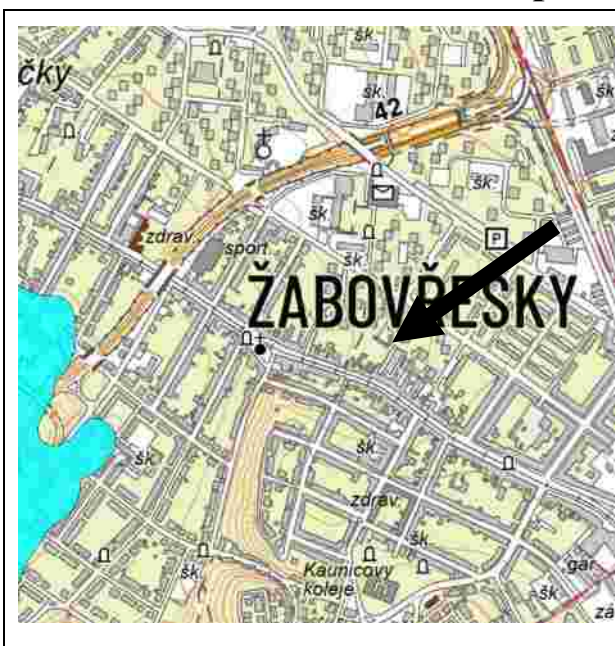
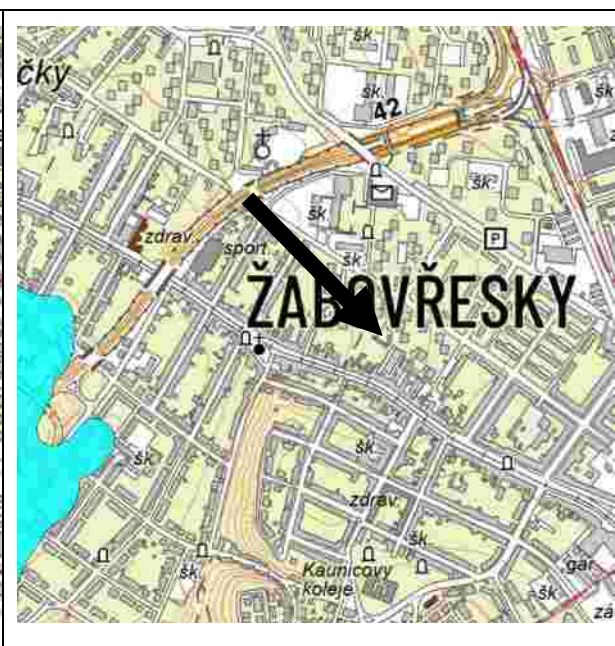
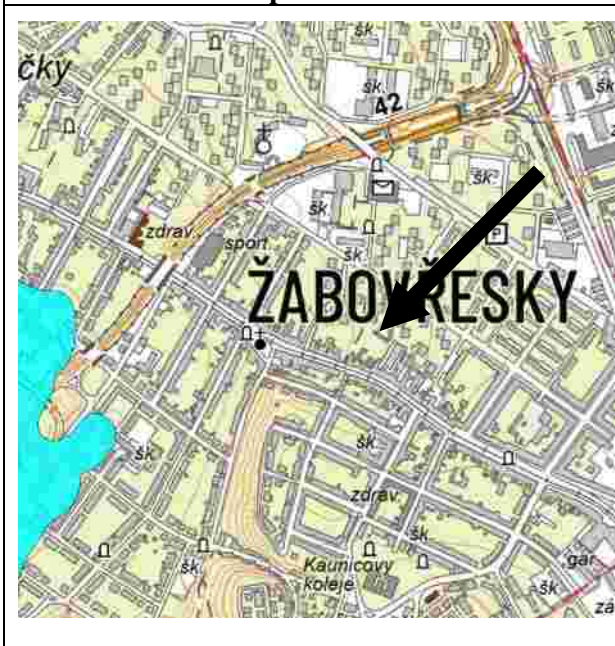
	
Pozemek parc. č. 776	Pozemek parc. č. 777
	
Pozemek parc. č. 3978/15	Pozemek parc. č. 6253/9

	
Pozemek parc. č. 6253/20	Pozemek parc. č. 6253/22
	
Pozemek parc. č. 6253/27	Pozemek parc. č. 4767/271



Pozemek parc. č. 537/5

Příloha č. 4 – Povodňová mapa

	
Pozemek parc. č. 2362/64	Pozemek parc. č. 2362/67
	
Pozemek parc. č. 2362/95	Pozemek parc. č. 2797/8



Pozemek parc. č. 776



Pozemek parc. č. 777

**Pozemek parc. č. 3978/15**

Pozemek parc. č. 6253/9



Pozemek parc. č. 6253/20



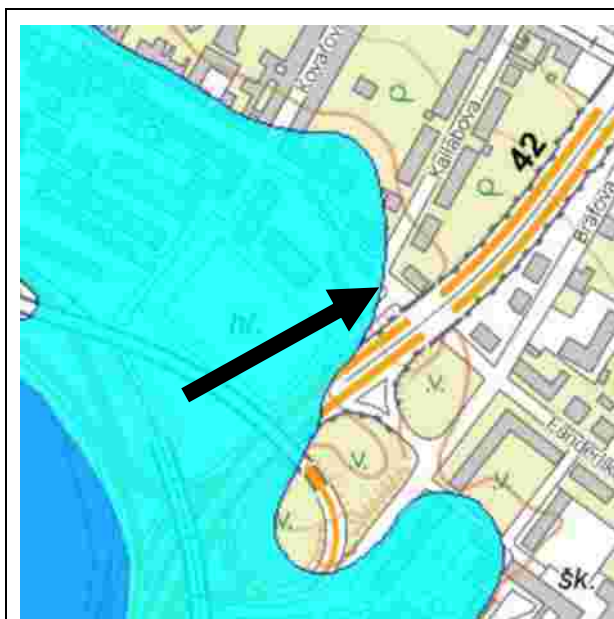
Pozemek parc. č. 6253/22



Pozemek parc. č. 6253/27



Pozemek parc. č. 4767/271



Pozemek parc. č. 537/5

Příloha č. 5a – Vzorový pro porovnání pozemků parc. č. 2362/64, 2362/67, 2362/95, 2797/8, 776, 777

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-17060/2025-702					
Stavba: k. p. m.					
Datum podání: 19.08.2025		Datum zplnění: 10.09.2025			
Plocha pozemků: 981 m ²		Cena: 1 420 200 Kč			
Pozemek: Ponava, Brno, okres Brno-město					
Letecký pohled					
Panorama					
Svrstková					
Mapy.cz					
Katastr nemovitostí					
Plocha pozemků: 181 m ²		Druh pozemků: ostatní			
č. 672 Ponava					

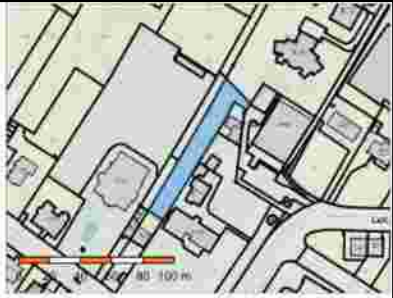


Vzorek č. 2:

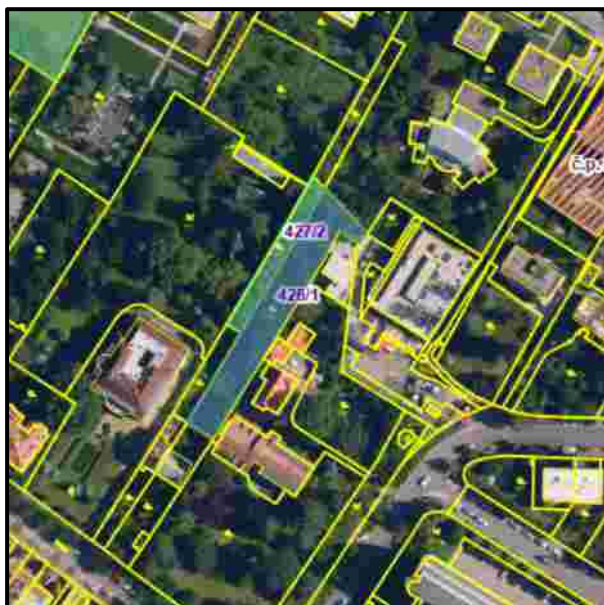
Na základě kupní smlouvy č. V-3955/2025-702-2 a Geometrického plánu č. 2167-107/2024 byla provedena změna hranice pozemku. Z pozemku parc. č. 427/2 byl oddělen pozemek parc. č. 427/3 o výměře 330 m² – zahrada, po tomto oddělení došlo ke změně výměry původního pozemku parc. č. 427/2 nově na výměru 356 m².

Číslo řízení: V-3955/2025-702				Všechny údaje, vyplývající z řízení včetně dokumentů, jsou veřejné			
Datum pořízení: 28.02.2025		Datum zplnění: 25.03.2025		Plocha pozemků: 1956 m ²		Cena: 12 470 000 Kč	
Pozemek: Pisárky, Brno, okres Brno-město							
Plocha pozemku: 1280 m ²							
Druh pozemku: zahrada							
Parcelní číslo: 427/2							
Plocha pozemku: 888 m ²							
Druh pozemku: zahrada							

Parcelní číslo:	426/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Pisárky [610208]
Číslo LV:	2277
Výměra [m ²]:	1210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Parcelní číslo:	427/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Pisárky [610208]
Číslo LV:	2277
Výměra [m ²]:	356
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



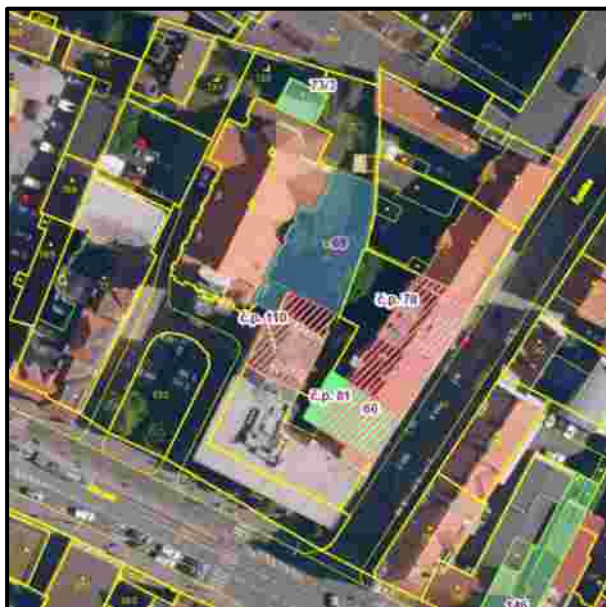
Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-22657/2023-792		Správní řízení			
Datum podání: 06.12.2023	Datum zplnění: 28.12.2023	Plocha pozemků: 1954 m ²	Cena: 12 105 000 Kč		
Pozemek: Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemků: 449 m ²	Druh pozemků: stavební pozemek				
Č. 3643/1 Královo Pole					
Pozemek: Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemků: 138 m ²	Druh pozemků: stavební pozemek				
Č. 3643/5 Královo Pole					
Pozemek: Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemků: 2 m ²	Druh pozemků: ostatní				
Č. 3647/10 Královo Pole					
Pozemek: Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemků: 1881 m ²	Druh pozemků: stavební pozemek				
Č. 3647/6 Královo Pole					
Pozemek: Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemků: 284 m ²	Druh pozemků: stavební pozemek				
Č. 3647/7 Královo Pole					



Vzorek č. 4:

Číslo řízení: V-19975/2025-702		Seznam s převodem vlastnictví: 30000012 06/1		1	
Datum podání:	21.09.2025	Datum zplnění:	21.10.2025	Plocha pozemků:	531 m²
Pozemek: Trnávka, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled			
		Přehled			
		Street View			
		Mapy.cz			
		Katastr nemovitostí			
Plocha pozemků:	531 m²	Druh pozemků:	pauza		
Č. 59 Trnávka					



Příloha č. 5b – Vzorčky pro porovnání pozemků parc. č. 3978/15, 6253/9, 6253/20, 6253/22, 6253/27, 4767/271, 537/5

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-6638/2025-702	Věcnostní mapy		
Datum pořízení: 03.04.2025	Datum zplatnění: 23.04.2025	Plocha pozemků: 156 m ²	Cena: 283 900 Kč
Pozemek: Řečkovice, Brno, okres Brno-město + Letecký pohled + Panoráma + Street View + Mapy.cz + Katastr nemovitostí Plocha pozemku: 33 m ² Druh pozemku: ostatní			
Pozemek: Řečkovice, Brno, okres Brno-město + Letecký pohled + Panoráma + Street View + Mapy.cz + Katastr nemovitostí Plocha pozemku: 33 m ² Druh pozemku: vodní plocha			
Pozemek: Řečkovice, Brno, okres Brno-město + Letecký pohled + Panoráma + Street View + Mapy.cz + Katastr nemovitostí Plocha pozemku: 66 m ² Druh pozemku: ostatní			
Pozemek: Řečkovice, Brno, okres Brno-město + Letecký pohled + Panoráma + Street View + Mapy.cz + Katastr nemovitostí Plocha pozemku: 18 m ² Druh pozemku: ostatní			

Parcelní číslo:	1046/53
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Řečkovice [611646]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	33
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	1047/13
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Řečkovice [611646]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	33
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Parcelní číslo:	1051/3č	
Obec:	Brno [582786]č	
Katastrální území:	Řečkovice [611646]	
Číslo LV:	10001	
Výměra [m ²]:	66	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	jiná plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Parcelní číslo:	1051/4č	
Obec:	Brno [582786]č	
Katastrální území:	Řečkovice [611646]	
Číslo LV:	10001	
Výměra [m ²]:	18	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	jiná plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	



Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-18576/2023-702				Setnout mapu		i	
Datum podání:	11.10.2023	Datum zplatnění:	02.11.2023	Plocha pozemků:	27 m ²	Cena:	251 000 Kč
Pozemek: Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město				✈ Letecký pohled			
				🗺 Panorama			
				📷 Street View			
				🗺 Mapy.cz			
				🗺 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemků:		97 m ²	Druh pozemku:		ostatní		
č. 1664/71 Starý Lískovec							



Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-23485/2020-702		Průběh řízení			
Datum podání: 25.11.2020	Datum zplnění: 08.02.2021	Plocha pozemků: 10 m²	Cena: 30 000 Kč		
Pozemek: Kúrník, Brno, okres Brno-město					
Plocha pozemků: 14 m²					
Druh pozemků: zemědělný pozemek					

