

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

269. Návrh odejmutí svěřených částí pozemků a návrh prodeje částí pozemků p. č. 504 a p. č. 505/1, oba v k. ú. Horní Heršpice

Anotace

O dispozici s majetkem města Brna požádá [REDAKCE] a to za účelem sjednocení vlastnictví pozemků v prostoru provozního areálu. Kupní cena jako cena obvyklá činí dle Znaleckého posudku číslo 2750-29/2026 ze dne 19. 8. 2026 za celkovou výměru oceňovaných pozemků 1464 m² částku ve výši 5.782.800 Kč, tj. 3.950 Kč/m² (včetně DPH), která bude navýšena o náklady s prodejem spojené ve výši celkem 31.524 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že

- žadatel [REDAKCE]

[REDAKCE] umístěného na pozemcích statutárního města Brna p. č. 505/1 situovaného mezi výše uvedenými stavbami a stavby plechové haly stojící na části pozemku statutárního města Brna p. č. 504 a části pozemku p. č. 505/1 (není zapsaná v katastru nemovitostí), vše v oploceném areálu v k. ú. Horní Heršpice

- pozemky p. č. 505/1 a p. č. 504, oba v k. ú. Horní Heršpice, jsou svěřeny městské části Brno-jih na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen „Statut města Brna“), v kategorii 3. Ostatní nemovitý majetek, a že Zastupitelstvo městské části Brno-jih na zasedání č. 02/2025 konaném dne 10. 4. 2025 doporučilo souhlasit s prodejem částí pozemků [REDAKCE] ve smyslu upravené žádosti a v souladu s Územním plánem města Brna

- se v areálu na pozemku p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice nachází část dříve veřejné vodovodní přípojky končící na vodoměru ve vodovodní šachtě - k části pozemku dotčené touto přípojkou bude v rámci prodeje zřízena bezúplatná služebnost v rozsahu Geometrického plánu č. 3048-221/2026 ve prospěch statutárního města Brna

2. schvaluje

a) odejmutí svěřených pozemků

- p. č. 504/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 290 m² (oddělené dle Geometrického plánu č. 3058-517/2026 z p. č. 504)

- p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1174 m² (oddělené dle Geometrického plánu č. 3058-517/2026 z p. č. 505/1)

vše v k. ú. Horní Heršpice

se souhlasem městské části Brno-jih z kategorie 3. Ostatní nemovitý majetek, uvedený v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

b) prodej pozemků

- p. č. 504/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 290 m2 (oddělené dle Geometrického plánu č. 3058-517/2026 z p. č. 504)

- p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1174 m2 (oddělené dle Geometrického plánu č. 3058-517/2026 z p. č. 505/1)

vše v k. ú. Horní Heršpice

██████████ za dohodnutou celkovou cenu ve výši 5.814.324 Kč (celková cena obsahuje kupní cenu obvyklou ve výši 5.782.800 Kč, včetně DPH 21 % ve výši 1.003.626,45 Kč, náklady za vyhotovení geometrického plánu pro služebnost ve výši 10.890 Kč, náklady za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 18.634 Kč a za správní poplatek katastrálního úřadu ve výši 2.000 Kč) a za podmínek Smlouvy obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti tvořící přílohu č.....tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál je předložen Radě města Brna na její R9/192. schůzi konanou dne 9. 9. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.9.2026 v 12:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.9.2026 v 12:26

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (A4_Vodarska_v2.pdf)	13 - 13
Příloha (Majetková mapa + svěření MČ kat. III.pdf)	14 - 14
Příloha (Ortofoto mapa.pdf)	15 - 15
Příloha (Report z ÚPmB - Horní+Heršpice - 504.pdf)	16 - 18
Příloha (Report z ÚPmB - Horní+Heršpice - 505_1.pdf)	19 - 20
Příloha k usnesení (Kupní smlouva FO .pdf)	21 - 26
Příloha k usnesení (GP 3058-517-2026 pro rozdělení (návrh).pdf)	27 - 28
Příloha k usnesení (GP 3048-221-2026 služebnost (návrh).pdf)	29 - 30
Informační dokument (Fotodokumentace.pdf)	31 - 42
Informační dokument (znalecký posudek 8-2026.pdf)	43 - 64

Důvodová zpráva

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci **návrhu prodeje části pozemku p. č. 504 o výměře 290 m² a části pozemku p. č. 505/1 o výměře 1174 m², oba v k. ú. Horní Heršpice, [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 5.782.800 Kč, vč. DPH 21 %, a ve věci jejich odejmutí jako svěřeného majetku městské části Brno-jih.**

Celková výměra pozemků činí 1464 m².

Kupní cena je stanovena dle **Znaleckého posudku číslo 2750-29/2026** ze dne 19. 8. 2026. Kupní cena jako cena obvyklá je navýšena o náklady za vyhotovení geometrického plánu pro služebnost ve výši 10.890 Kč, za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 18.634 Kč a správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši 2.000 Kč.

Celková cena za prodej částí pozemků činí 5.814.324 Kč, vč. 21 % DPH ve výši 1.003.626,45 Kč.

Návrh prodeje je předložen Radě města Brna na její R9/192. schůzi konanou dne 9. 9. 2026.

KM RMB – z časového důvodu nebyl návrh prodeje předložen na zasedání KM RMB.

RMB (R9/175 dne 6. 5. 2026) souhlasila se záměrem prodeje pozemků v k. ú. Horní Heršpice:

- části p. č. 504 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 290 m²

- části p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1174 m²

KM RMB (R9/KM/71 dne 30. 4. 2026) hlasovala o předloženém návrhu usnesení a doporučila RMB souhlasit se záměrem prodeje.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel. Usnesení bylo přijato.

Pro účely tohoto materiálu jsou všechny níže uváděné pozemky v k. ú. Horní Heršpice.

[REDAKCE] vyhotovil dne 2. 9. 2026 **Geometrický plán pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků, č. 3058-517/2026 /GP/**.

Předmětem prodeje jsou dle GP pozemky:

- **p. č. 504/4** o výměře 290 m² (dle GP vznikla oddělením z pozemku p. č. 504 o původní výměře 1632 m²),
- **p. č. 505/1** o výměře 1174 m² (dle GP původně označena jako p. č. 505/1 o výměře 1176 m²).

Z původního pozemku p. č. 505/1 se oddělila část pozemku o výměře 2 m², která bude sloučena s oddělenou částí pozemku p. č. 504 (dle GP označené jako p. č. 504/5), čímž se posune hranice pozemku. Pozemek dle GP označen jako p. č. 504/5 a pozemek dle GP označen jako p. č. 504/3 (oba dle GP vznikly z pozemku p. č. 504) zůstanou ve vlastnictví statutárního města Brna /SMB/.

Zbývající část pozemku p. č. 505/1 o výměře 1174 m² (dle GP zůstává označení p. č. 505/1) je předmětem navrhovaného prodeje.

Na části prodáváného pozemku p. č. 504/4 stojí v katastru nemovitostí nezapsaná stavba plechové haly, jejíž malá část po rozdělení pozemků bude v části dál stát na pozemku dle GP označeném p. č. 504/5 ve vlastnictví SMB.

V navrhované dispozici jsou **zohledněna níže uvedená stanoviska** dotčených orgánů, která se promítla do výměr pro rozdělení dotčených obou pozemků, jejichž části se nachází v ploše doprava všeobecná DU (viz report ÚPmB). Jedná se o části pozemků, které zůstanou ve vlastnictví SMB.

Přes pozemek p. č. 505/1 (dle GP prodáváná p. č. 505/1) vede dle sdělení společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. /BVK/ **vodovodní přípojka inventární číslo M-10629/21, vč. ochranného území**.

Za účelem zřízení služebnosti došlo k zaměření jejího umístění v součinnosti s BVK, přičemž bylo zjištěno, že na pozemku 505/1 je umístěna část přípojky vlastněná SMB, která je ukončena v jímce za plotem v prostoru areálu na pozemku p. č. 505/1, jež je předmětem prodeje. Z dodatečného stanoviska

BVK vyplývá, že BVK jako provozovatel vodovodního řadu nepožaduje zřízení služebnosti pro umístění této neveřejné části přípojky v soukromém prostoru.

Po konzultaci s OI MMB bylo dohodnuto, že na tuto část pozemku bude zřízena služebnost mezi SMB a žadatelem o koupi pozemku p. č. 505/1 s upozorněním na skutečnost, že může být tato část přípojky předána do správy dalšímu subjektu, který bude provádět správu a za tímto účelem i vstupovat na pozemek p. č. 505/1.

Pro tento účel, tj. zřízení věcného břemene / služebnosti na pozemku p. č. 505/1 byl vyhotoven **Geometrický plán č. 3048-221/2026** ze dne 23. 7. 2026 společností PK Geo, s.r.o. Podmínky služebnosti jsou uvedeny v návrhu smlouvy obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti.

Další skutečnosti:

a) Žadatel navrhl tuto dispozici s majetkem města za účelem sjednocení vlastnického práva se stavbou plechové haly na části pozemku p. č. 504 a současně celého areálu, kdy je pozemek p. č. 505/1 využíván jako manipulační a příjezdová plocha ke stavbám ve vlastnictví navrhovatele (viz níže LV 1389). Žadatel má zájem zapsat stavbu do katastru nemovitostí.

b) K pozemku p. č. 505/1 a části pozemku p. č. 504 je evidována **Nájemní smlouva č. 13 08 109** ze dne 15. 11. 2007 uzavřená mezi statutárním městem Brnem prostřednictvím městské části Brno-jih a [REDAKCE] jako žadatelem o tuto majetkovou dispozici a [REDAKCE]. Účelem pronájmu je především užívání pozemků SMB jako přístupové plochy ke stavbám a jako manipulační plochy se zákazem dočasných i trvalých skládek. Nájem je sjednaný na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce. Sjednaná výše nájemného s inflační doložkou činí k datu ocenění pozemků částku 51.435 Kč, tj. 33,31 Kč/m²/rok.

c) Oba dotčené pozemky p. č. **505/1 a p. č. 504** jsou **svěřeny městské části Brno-jih /MČ/** v kat. 3. Ostatní nemovitý majetek.

MČ Brno-jih doplnila vyjádření k této dispozici o sdělení, že na schůzi RMČ Brno-jih č. 6/2026 dne 19. 2. 2026 byla projednána žádost o doplnění vyjádření k prodeji pozemků v k. ú. Horní Heršpice a že bylo přijato následující usnesení:

RMČ Brno-jih doporučuje ZMČ Brno-jih souhlasit:

- **s odejmutím** části svěřeného pozemku p. č. 505/1 a části pozemku p. č. 504 v k. ú. Horní Heršpice ke dni právních účinků vkladu do katastru nemovitostí,
- **se změnou obecně závazné vyhlášky 20/2001**, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, týkající se svěřených pozemků, resp. částí p. č. 505/1 a částí p. č. 504, oba v k. ú. Horní Heršpice.

d) Dle reportu z ÚPmB je **část pozemku p. č. 504 součástí plochy přestavby, občanské vybavení – sport (struktura zástavby areálová, výšková úroveň 3-10 m), doprava všeobecná DU, zeleň všeobecná ZU**.

Pozemek **p. č. 505/1** je součástí plochy přestavby, **občanské vybavení – sport** (struktura zástavby areálová, výšková úroveň 3-10 m).

Odbor dopravy MMB uvedl, že dle ÚPmB je část pozemku p. č. 504 situována v rozvojové lokalitě HH-8 Vodařská, jejíž přesný rozsah nelze v současné době přesně stanovit, a proto z toho důvodu nedoporučil prodej původně požadovaného pozemku p. č. 505/1 o výměře 1176 m² a požadované části pozemku p. č. 504 o výměře **370 m²**.

Tomuto stanovisku byly následně výměry oddělovaných částí pozemků přizpůsobeny – viz návrh usnesení.

e) RMB (R9/175 dne 6. 5. 2026) souhlasila se záměrem prodeje. Na základě této skutečnosti byla zároveň se zveřejněním záměru prodeje dotčených pozemků na úřední desce MMB zveřejněna informace o povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, po dobu dvou měsíců, a to **od 5. 6. 2026 do 5. 8. 2026**, informace o chystaném zcizení dotčených částí pozemků v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM.

Organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic

s.p. neprojevily zájem o tyto pozemky, nebo jejich části, a proto lze přistoupit k navrhované dispozici. Uplynutím zákonné lhůty dvou měsíců právo státu na převod vlastnického práva zanikl a obec tak může převést předmětný majetek na třetí osoby v souladu se zákonem o obcích.

Vlastnictví pozemků:

SMB je dle LV č. 10001 pro k. ú. Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město, výhradním vlastníkem pozemků:

- p. č. 504 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1632 m²
- p. č. 505/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1176 m²

Dle LV 10001 je vlastnické právo pozemku **p. č. 505/1** dotčeno věcným břemenem umístění a provozování kabelového vedení NN a právem vstupu za účelem provozu, údržby a oprav dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 1898-60/2014 ve prospěch společnosti EG.D, s.r.o., a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene 5614063330 ze dne 3. 10. 2014.

Místní šetření a popis pozemků:

Popis se týká pozemků SMB umístěných v provozním areálu.

Dne 10. 2. 2026 bylo provedeno místní šetření pozemku p. č. 505/1 a části pozemku p. č. 504 v návaznosti na návrh žadatele ve věci prodeje pozemku p. č. 505/1 a části pozemku p. č. 504 za účelem sjednocení vlastnického práva se stavbou haly na části p. č. 504 a současně celého areálu, kdy je pozemek p. č. 505/1 využíván jako manipulační a příjezdová plocha ke stavbám ve vlastnictví navrhovatele.

Při místním šetření bylo zjištěno, že předmětný pozemek p. č. 505/1 je z části zpevněná plocha a z části zeleň se vzrostlými stromy a keři, která je přístupná z ul. Vodařská průjezdem uzavíratelným zasouvací bránou. Požadovaný pozemek p. č. 505/1 je využíván jako příjezdová a manipulační plocha, která obklopuje pozemek [REDAKCE]

[REDAKCE] Pozemek je využíván k zajištění přístupu do provozních staveb v areálu.

Na požadované části pozemku p. č. 504 je situována stavba plechové haly se čtyřmi kovovými vraty v majetku žadatele. V oblouku v malé části přesahuje hranici pozemku SMB p. č. 505/1. Tato stavba podélného obdélníkového tvaru je situována podél oplocení v zadní části areálu s přístupem přes pozemek p. č. 505/1. Zbýlá nezastavěná část pozemku SMB p. č. 504 se nachází mimo uzavřený prostor areálu žadatele a je užívána k jiným účelům v rámci jiného oploceného areálu a jiného uživatele. Přístřešek s jednou dřevěnou stěnou slouží k zastřešení proluky mezi dvěma stavbami ve vlastnictví žadatele umístěnými na jeho pozemcích p. č. [REDAKCE]

Pozemky působí celkově udržovaným dojmem, na některých místech se však nachází volně uložené palety a různý materiál, který však nebrání zásadním způsobem průjezdu, ani přístupu ke stavbám a pozemkům, tj. k využívání pozemků dle nájemní smlouvy. Stavby a příslušenství jako i povrch pozemků areálu vykazují celkově neudržovaný stav.

Areál je provozován žadatelem, případně jeho podnájemci / 3. subjekty.

Žadatel o dispozici:

O dispozici s majetkem města Brna požádá [REDAKCE]

[REDAKCE] Jako účel své žádosti uvedl sjednocení vlastnického práva se stavbou haly na části pozemku p. č. 504 a současně celého areálu, kdy je pozemek p. č. 505/1 využíván jako manipulační a příjezdová plocha ke stavbám ve vlastnictví žadatele.

Žadatel je dle LV č. [REDAKCE] pro k. ú. Horní Heršpice vlastníkem:

- [REDAKCE]
- [REDAKCE]
- [REDAKCE]

- [REDAKCE] umístěného na pozemcích SMB p. č. 505/1, situovaného mezi výše uvedenými stavbami,
- [REDAKCE] stojící na části pozemku SMB p. č. 504 a části pozemku p. č. 505/1 – stavba není zapsaná v katastru nemovitostí.

Žadatel nabyl pozemky a stavby zapsané na LV č. [REDAKCE] na základě Kupní smlouvy ze dne 9. 5. 2007. V katastru nemovitostí je evidováno [REDAKCE] na dobu od 25. 4. 2007 do 31. 5. 2032.

Na pronájem části pozemků SMB je uzavřena s žadatelem **Nájemní smlouva č. 13 08 109** ze dne 15. 11. 2007.

Předmětem nájmu je část pozemku p. č. 505/1 o výměře 1176 m², vč. plochy [REDAKCE] a část pozemku p. č. 504 o výměře 368 m². Rozsah nájmu pozemků se nachází v prostoru oploceného areálu. Vše se nachází v k. ú. Horní Heršpice.

Ocenění - viz příloha:

a) Podle **Znaleckého posudku číslo 2750-29/2026** o jednotkové ceně dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1 o odhadované výměře cca 290 m² a 1 174 m², vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno město, vyhotoveného [REDAKCE] dne 19. 8. 2026 je jednotková cena (JC) obvyklá dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1 odhadované výměře cca 290 m² a cca 1 174 m², vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno město, ke dni ocenění stanovena:

Jednotková kupní cena.....**3.950 Kč/m²**
Kupní cena při celkové výměře 1464 m² činí.....**5.782.800 Kč**
Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.
Dle zákona o dani z přidané hodnoty bude DPH uplatněna.

Ke kupní ceně budou připočteny náklady spojené s převodem (poplatek KÚ **2.000 Kč** a náklady za vyhotovení znaleckého posudku ve výši **18.634 Kč** a za vyhotovení geometrického plánu pro služebnost ve výši 10.890 Kč, *geometrický plán pro rozdělení pozemků dodá žadatel*).

Celkem žadatel uhradí 5.814.324 Kč, vč. DPH 21 %.

Znalecký posudek byl vyhotoven z podnětu žadatele.

b) Ocenění ke dni 25. 2. 2026:

S ohledem na lokalitu, výměru a charakter pozemků (v provozním areálu) je navržena jednotková kupní cena ve výši 4.400 Kč/m².

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena4.400 Kč/m²
Kupní cena při výměře 1464 m²6.441.600 Kč, vč. případné DPH.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené, je nyní [REDAKCE] předkládán materiál, kde je v návrhu usnesení navrhováno, aby [REDAKCE] **ZMB schválit**

a) odejmutí svěřených pozemků

- p. č. 504/4 o výměře 290 m² (oddělené dle GP č. 3058-517/2026 z p. č. 504)

- p. č. 505/1 o výměře 1174 m² (oddělené dle GP č. 3058-517/2026 z p. č. 505/1)

se souhlasem městské části Brno-jih z kategorie 3. Ostatní nemovitý majetek, uvedený v příloze č. 3 Statutu města Brna, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,

b) prodej pozemků p. č. 504/4 o výměře 290 m² a p. č. 505/1 o výměře 1174 m², oba v k. ú. Horní Heršpice, a to [REDAKCE] za dohodnutou celkovou cenu ve výši 5.814.324 Kč, vč. 21 % DPH.

Celková cena obsahuje cenu obvyklou zjištěnou znaleckým posudkem ve výši **5.782.800 Kč**, vč. DPH 21 % ve výši 1.003.626,45 Kč, a náklady spojené s prodejem, tj. náklady za vyhotovení geometrického

plánu pro služebnost ve výši 10.890 Kč, náklady za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 18.634 Kč a správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši 2.000 Kč).

Návrh smlouvy obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti je přílohou usnesení.

Návrh prodeje je předložen Radě města Brna na její R9/192. schůzi konanou dne 9. 9. 2026.

Projednávání v orgánech města:

KM RMB na svém R9/KM/70 dne 16. 4. 2026 hlasovala takto:

Předseda Komise majetkové Mgr. Josef Haluza navrhl stažení bodu z důvodu vyjasnění rozsahu směny pozemku, který neodpovídá stanovisku městské části Brno-jih.

Hlasování: 11 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel. **Bod byl stažen.**

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	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

RMB materiál nebyl následně RMB předložen.

KM RMB na svém R9/KM/71. zasedání konaném dne 30. 4. 2026 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že

- žadatel

na pozemcích SMB p. č. 505/1 situovaného mezi výše uvedenými stavbami a stavby a části pozemku statutárního města Brna p. č. 504 a části pozemku p. č. 505/1 (není zapsaná v katastru

nemovitostí), vše v oploceném areálu v k. ú. Horní Heršpice

- žadatel dne 21. 4. 2026 doplnil svou žádost o skutečnost, že se pozemky nachází v inundačním území Q100, což významně ovlivňuje jejich využitelnost i hodnotu, a proto s ohledem na tuto skutečnost žádá o zohlednění rizikového charakteru pozemků při stanovení ceny a její snížení o 30 % oproti odhadní ceně

- pozemky p. č. 505/1 a p. č. 504, oba v k. ú. Horní Heršpice, jsou svěřeny městské části Brno-jih na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, v kategorii 3. Ostatní nemovitý majetek, a že Zastupitelstvo městské části Brno-jih na zasedání č. 02/2025 konaném dne 10. 4. 2025 doporučilo souhlasit s prodejem částí pozemků ve smyslu upravené žádosti a v souladu s Územním plánem města Brna

- pozemek p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo

M-10629/21 vč. jejího ochranného území, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., která požaduje zřízení služebnosti v případě, že přípojka nebude předmětem prodeje

2. souhlasí se záměrem prodeje pozemků

- části p. č. 504 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 290 m²

- části p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1174 m²

oba v k. ú. Horní Heršpice

s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 1 - 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 Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	omluven

RMB na své R9/175. schůzi konané dne 6. 5. 2026 – hlasovala, vč. předloženého doplňku takto:

1. vzala na vědomí skutečnost, že

- žadatel [redacted]
[redacted] umístěného na pozemcích SMB p. č. 505/1 situovaného mezi výše uvedenými stavbami a stavby [redacted] stojící na části pozemku statutárního města Brna p. č. 504 a části pozemku p. č. 505/1 (není zapsaná v katastru nemovitostí), vše v oploceném areálu v k. ú. Horní Heršpice
- žadatel dne 21. 4. 2026 doplnil svou žádost o skutečnost, že se pozemky nachází v inundačním území Q100, což významně ovlivňuje jejich využitelnost i hodnotu, a proto s ohledem na tuto skutečnost žádá o zohlednění rizikového charakteru pozemků při stanovení ceny a její snížení o 30 % oproti odhadní ceně
- pozemky p. č. 505/1 a p. č. 504, oba v k. ú. Horní Heršpice, jsou svěřeny městské části Brno-jih na základě přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, v kategorii 3. Ostatní nemovitý majetek, a že Zastupitelstvo městské části Brno-jih na zasedání č. 02/2025 konaném dne 10. 4. 2025 doporučilo souhlasit s prodejem částí pozemků [redacted] ve smyslu upravené žádosti a v souladu s Územním plánem města Brna
- pozemek p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-10629/21 vč. jejího ochranného území, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., která požaduje zřízení služebnosti v případě, že přípojka nebude předmětem prodeje

2. souhlasila se záměrem prodeje pozemků

- části p. č. 504 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 290 m²
- části p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1174 m²
oba v k. ú. Horní Heršpice
s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 1 - 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 Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	omluven

Záměr prodeje byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce města **od 4. 6. 2026 do 22. 6. 2026.**

Záměr prodeje byl zveřejněn na internetových stránkách ÚZSVM zákonem stanoveným způsobem od **5. 6.2026 do 5. 8. 2026** – není evidováno projevení zájmu.

KM RMB – návrh prodeje nebyl z časového důvodu předložen na zasedání KM RMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

V majetkové dispozici jsou veškeré podklady zpracovány dle zákresu původní navrhované majetkové dispozice, pouze stanoviska MČ Brno-jih byla vydána k upravené dispozici dle pozdějšího požadavku žadatele - viz Úprava návrhu na dispozici ze dne 12. 3. 2025 a dodatečné stanovisko k vynětí svěření.

Městská část Brno-jih – dle stanoviska z 16. 4. 2025:

Na zasedání ZMČ Brno-jih (č. 02/2025 konané dne 10. 4. 2025) ZMČ Brno-jih **doporučila souhlasit s prodejem části pozemku p. č. 504 a části pozemku p. č. 505/1** (dle varianty A I. grafické přílohy) v k. ú. Horní Heršpice ve vlastnictví SMB, pro pana Petra Trpíka.

Odbor dopravy MMB - ze stanoviska z 16. 2. 2026, MMB/0024403/2026:

vyplývá, že dle ÚPmB je část pozemku p. č. 504 situována v rozvojové lokalitě HH-8 Vodařská, jejíž přesný rozsah nelze v současné době přesně stanovit, a proto z toho důvodu OD MMB **nedoporučuje prodej** pozemku p. č. 505/1 o výměře 1176 m² a části pozemku p. č. 504 o výměře 370 m².

Brněnské komunikace a.s. - citace stanoviska z 6. 2. 2026, č.j. BKOM/01353/2026:

„Na pozemcích p. č. 504 a p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice se **nenachází žádná komunikační stavba** ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s.

Na pozemku p. č. 505/1 a části pozemku p. č. 504 v k. ú. Horní Heršpice **nejsou evidovány žádné objekty odvodnění** ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s.

V ploše dotčených pozemků na ul. Vodařská v k. ú. Horní Heršpice **se nenachází kabelová vedení** ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s.“

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. - ve stanovisku č.j. BVK/01173/2026 ze dne 28. 1. 2026 společnost uvádí následující:

1) „S prodejem vyznačené **části pozemku p. č. 504 v k. ú. Horní Heršpice souhlasíme bez připomínek**, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Upozorňujeme, že **předmětná část pozemku je** podle Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna **součástí rozvojové lokality S/a2, není však dotčena výhledovými trasami vodovodu a kanalizace.**

Na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.

2) Vyznačený **pozemek p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-10629/21** 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.

Zřízení služebnosti pro vodovodní přípojku inventární číslo M-10629/21 požadujeme pouze v případě, že nebude předmětem prodeje.

Upozorňujeme, že **předmětný pozemek je** podle Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna **součástí rozvojové lokality S/a2, není však dotčen výhledovými trasami vodovodu a kanalizace.** Na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.“

Pozn.: V rámci přípravy geometrického plánu pro služebnost BVK sdělilo, že nepožadují na přípojku zřizovat služebnost, protože se přípojka nachází v soukromém areálu (za plotem). Po konzultaci s

██████ z OI MMB bylo dohodnuto, že bude GP dopracován a služebnost bude zřízena ve prospěch SMB na jímku s částí přípojky za plotem dle GP v rámci uzavírané smlouvy s žadatelem.

Technické sítě Brno, akciová společnost - dle stanoviska z 21. 1. 2026, č.j. TSB/00991/2026:

S majetkovou dispozicí prodej pozemku p. č. 505/1 a části p. č. 504 označené v přiložené situaci **souhlasí** bez připomínek – pozemky/jejich část **nejsou dotčeny** zřízením veřejného osvětlení.

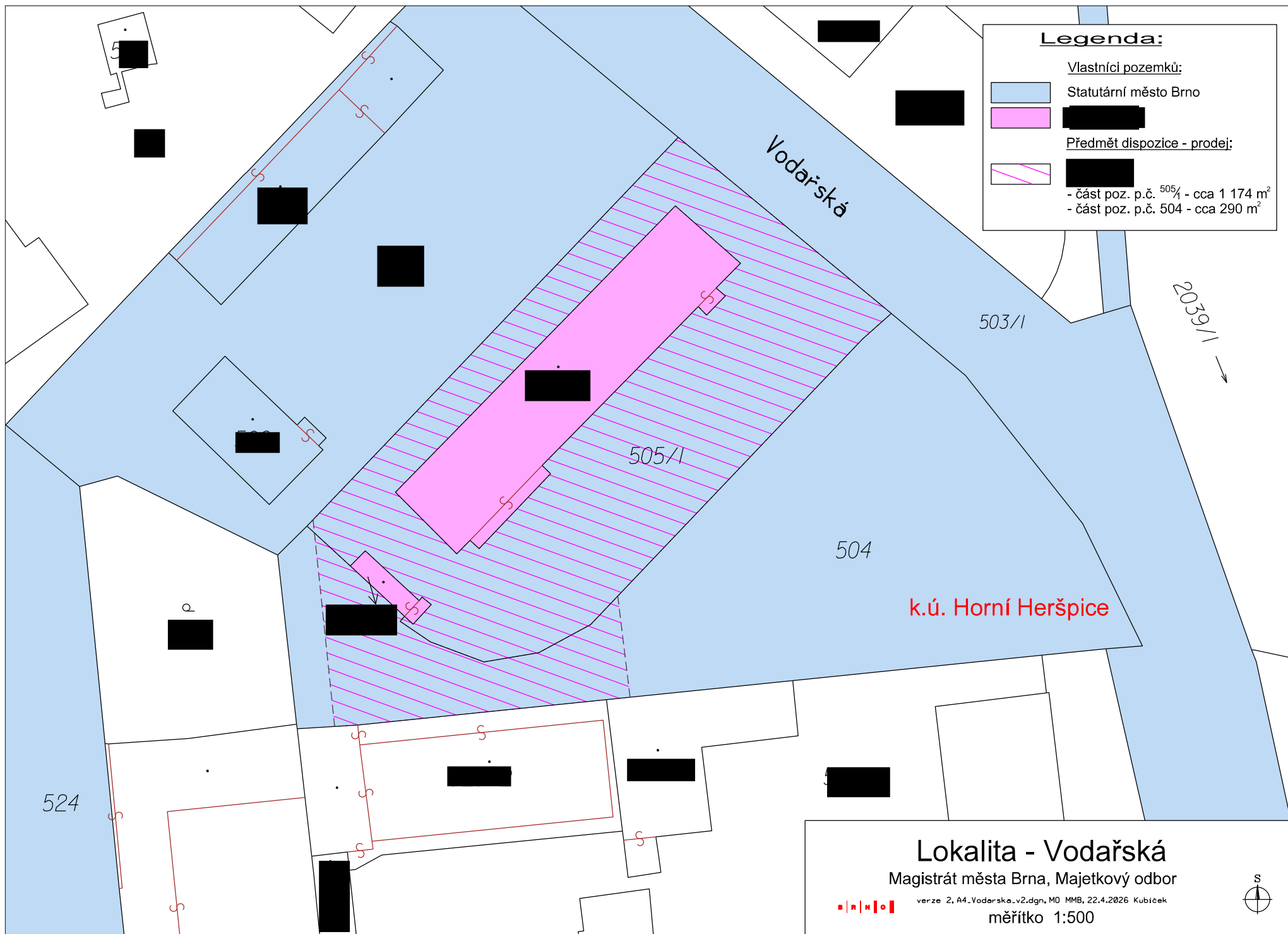
EG.D, s.r.o. dle stanoviska z 14. 1. 2026, č.j. B6941-26424013 se v zájmovém území výše uvedené stavby se nachází **podzemní vedení VN, podzemní vedení NN.**

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Pozn.: umístění obou vedení je podél hranice komunikace.

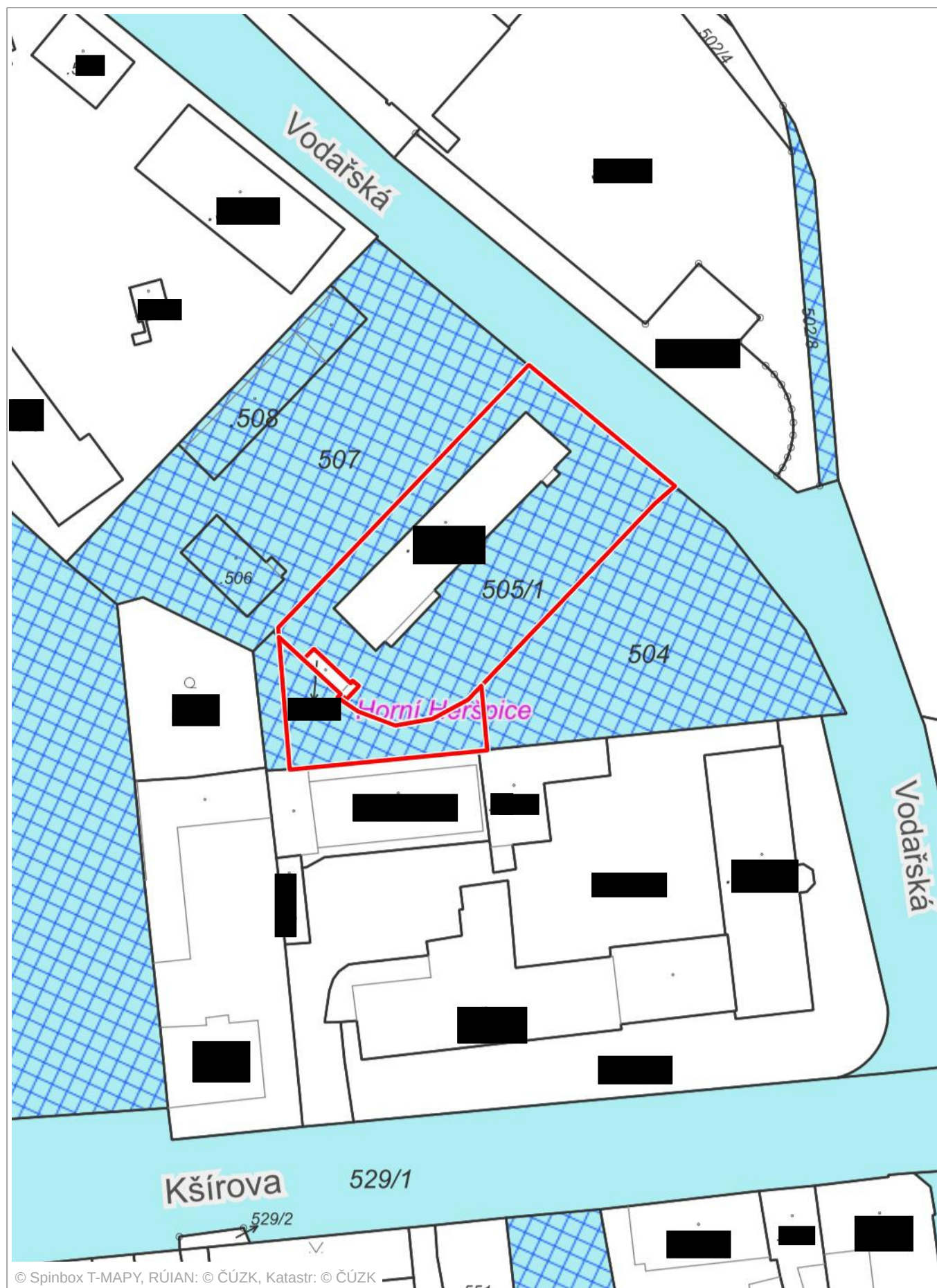
CETIN a.s. - dle stanoviska z 14. 1. 2026, č.j. 11281/26:

Společnost potvrzuje, že v zájmovém území je **umístěno SEK** v rozsahu určeném v situačním výkresu.



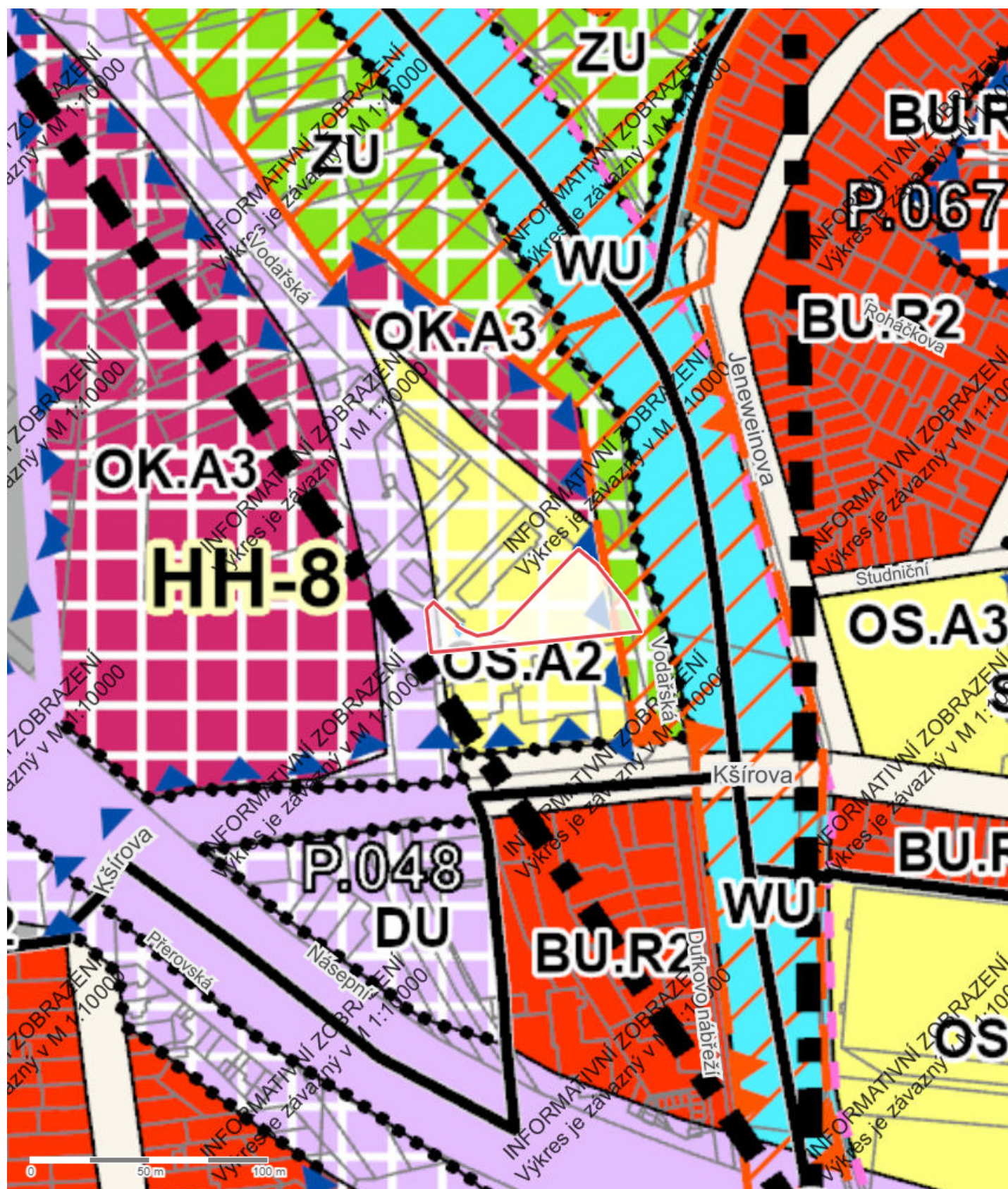


Majetková mapa + svěření MČ kat. III





Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 504, k.ú. Horní Heršpice



Parcela

Katastrální území	Horní Heršpice
Číslo parcely	504
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	1 632 m ²
Výměra dle geometrie	1 631 m ²
Stav parcely k	01.12.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	1 411 m ² (86%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	79 m ² (5%)

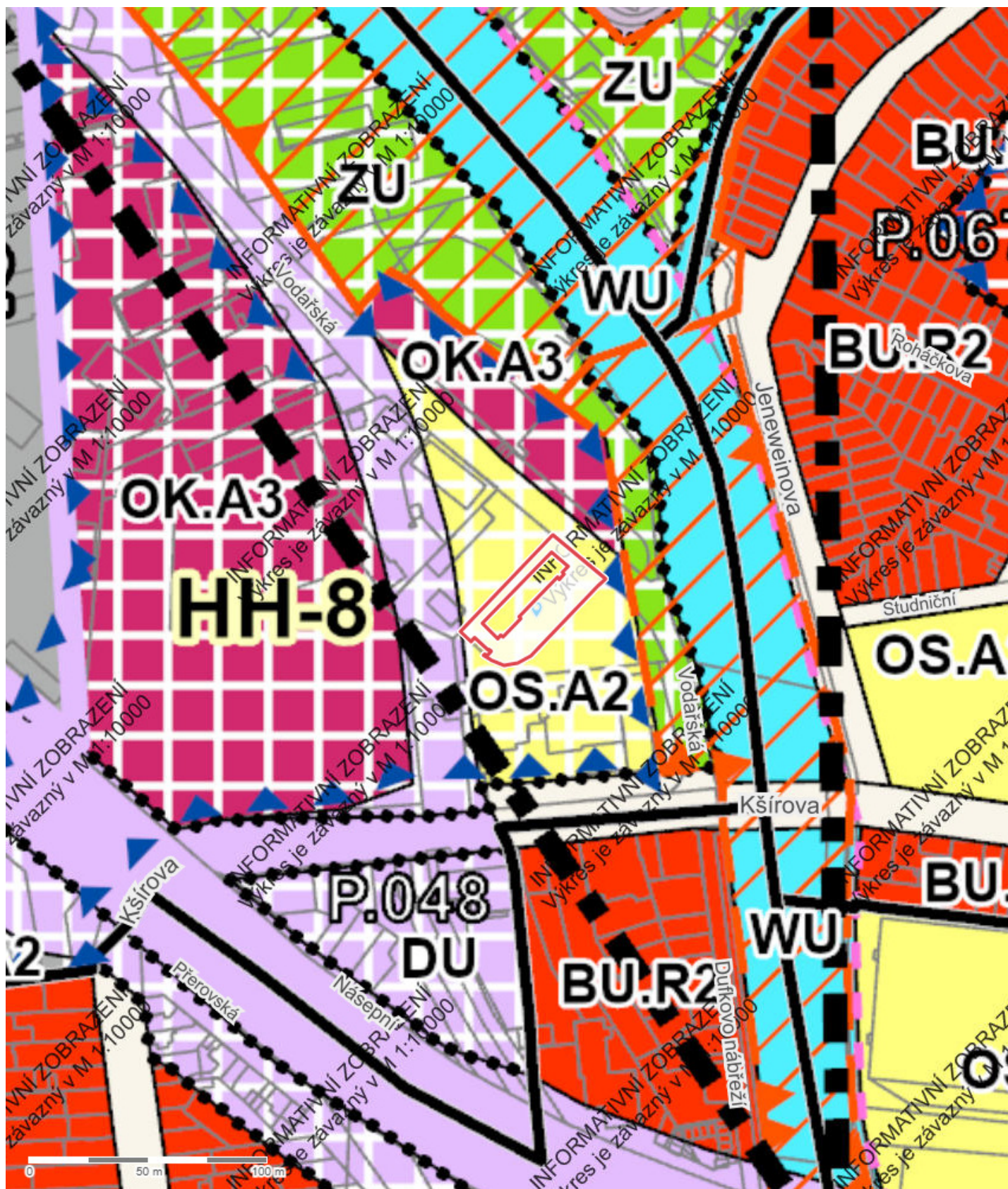
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	141 m ² (9%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.7 Heršpická
Rozvojová lokalita	HH-8 Vodařská
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.018
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 505/1, k.ú. Horní Heršpice



Parcela

Katastrální území	Horní Heršpice
Číslo parcely	505/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	1 176 m ²
Výměra dle geometrie	1 175 m ²
Stav parcely k	01.12.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
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	1 174 m ² (100%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.7 Heršpická
Rozvojová lokalita	HH-8 Vodařská
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.018
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

sml. č

1. Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785

zastoupené

k podpisu pověřena na základě usnesení Z9/13. zasedání ZMB konaného dne 12. 12. 2023

vedoucí Majetkového odboru MMB Mgr. Nikol Wagnerová

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62

140 00 Praha 4

číslo účtu: 111422222/0800

variabilní symbol:

(dále jako „prodávající“ a jako „oprávněný ze služebnosti“ na straně jedné)

2.

bytem

(dále jako „kupující“ a jako „povinný ze služebnosti“ na straně druhé)

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

Smlouvu obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti

/dále též vše jako „smlouva“/

A/ Kupní smlouva

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemků:

- p. č. 504 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1632 m²,

- p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1176 m²,

oba v k. ú. Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Za účelem prodeje části pozemků p. č. 504 a p. č. 505/1, oba k. ú. Horní Heršpice, vyhotovil dne 2. 9. 2026 Geometrický plán pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků, č. 3058-517/2026, který je nedílnou součástí této smlouvy /dále jen GP č. 3058-517/2026 nebo GP/.

Na základě GP došlo k těmto změnám:

- p. č. 504, k. ú. Horní Heršpice, byla rozdělena na tři pozemky označené dle GP jako p. č. 504/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1248 m² (zůstává ve vlastnictví prodávajícího), p. č. 504/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 290 m² a p. č. 504/5 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 96 m², který vznikl dle GP sloučením pozemků p. č. 504 o výměře 94 m² a p. č. 505/1 o výměře 2 m²,

- p. č. 505/1, k. ú. Horní Heršpice, ze které se dle GP oddělila část o výměře 2 m² (viz výše) zůstává dle GP označena jako p. č. 505/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1174 m².

Ve vlastnictví prodávajícího zůstávají nově označené pozemky p. č. 504/3 a p. č. 504/5, oba k. ú. Horní Heršpice.

3. Pro určení kupní ceny obvyklé byl vyhotoven Znalecký posudek číslo 2750-29/2026, o jednotkové ceně dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1 o odhadované výměře cca 290 m² a 1 174 m², vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno,

okres Brno město, ze dne 19. 8. 2026. Jednotková cena obvyklá v posudku určená ve výši 3.950 Kč/m² je cena konečná, která byla vyčíslena včetně DPH.

II. Předmět koupě

1. Prodávající a kupující se dohodli, že předmětem koupě jsou pozemky:

- p. č. 504/4, k. ú. Horní Heršpice

- p. č. 505/1, k. ú. Horní Heršpice

(dále v této smlouvě označovány oba pozemky jako „předmět koupě“).

2. Kupující kupuje předmět koupě za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků

k. ú. Horní Heršpice, vše zapsáno na LV č.
 kupujícího.

3. Kupující dále prohlašuje, že se v areálu převážně na pozemku p. č. 504 v k. ú. Horní Heršpice nachází
 která není zapsaná v katastru nemovitostí, a že tato stavba v nepatrném rozsahu zasahuje i na pozemek p. č. 505/1, k. ú. Horní Heršpice. Dále kupující prohlašuje, že další nezapsanou stavbou je
 zapsanými v katastru nemovitostí a že pozemky tvořící předmět prodeje jsou převážně se zpevněným povrchem a jsou využívány jako přístupová a manipulační plocha.

4. Dále kupující prohlašuje, že za účelem pronájmu pozemku p. č. 505/1 a části pozemku p. č. 504, oba k. ú. Horní Heršpice, uzavřel se statutárním městem Brnem prostřednictvím městské části Brno-jih Nájemní smlouvu č. 13 08 109 ze dne 15. 11. 2007 na dobu neurčitou za účelem užívání pozemků jako přístupové plochy ke stavbám a jako manipulační plochy se zákazem dočasných i trvalých skládek. Zároveň bere na vědomí, že nájem pozemků v rozsahu předmětu koupě definovaném v této kupní smlouvě zanikne ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí v důsledku splnutí osoby nájemce s osobou vlastníka pozemků, které jsou předmětem koupě dle této části smlouvy. Do té doby je povinen kupující hradit nájemné pronajímateli a další náklady spojené s užíváním těchto pozemků v uzavřeném areálu dle původní smlouvy.

5. Kupující si je rovněž vědom, že na základě změn dle této smlouvy nezanikne část nájmu k pozemku dle GP nově označenému jako p. č. 504/5 v k. ú. Horní Heršpice, který se dál bude nacházet v uzavřeném prostoru areálu kupujícího a bude dál ve vlastnictví prodávajícího. Na základě této skutečnosti je kupující povinen dál hradit nájemné za tento pozemek, a to formou upraveného smluvního vztahu dle vzniklých změn na základě této smlouvy, které kupující neprodleně oznámí městské části Brno-jih za účelem úpravy stávajícího nájmu ve vztahu k pozemku p. č. 504/5 v k. ú. Horní Heršpice. Zároveň si je kupující vědom, že na tomto pozemku nadále stojí menší část stavby plechové haly v jeho vlastnictví, která není zapsaná v katastru nemovitostí.

III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět koupě specifikovaný v čl. II. odst. 1. této části smlouvy ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou předmět koupě z vlastnictví prodávajícího do svého výhradního vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu vzájemně dohodnutou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že odevzdá předmět koupě kupujícímu a umožní mu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

IV. Kupní cena a způsob její úhrady

1. Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně předmětu koupě ve výši 5.782.800 Kč, vč. 21 % DPH (slovy: pětmilionůsedmsetosmdesátdvatisícosemset korun českých).

Prodávající a kupující se dále dohodli na tom, že náklady prodeje, tj. za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 18.634 Kč, za vyhotovení geometrického plánu pro služebnost ve výši 10.890 Kč a za správní poplatky spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč, uhradí kupující.

Celková cena za předmět koupě činí částku ve výši 5.814.324 Kč (slovy: pět milionů, osm set čtrnácti tisíc a dvacet čtyři korun českých).

2. Sjednanou celkovou cenu kupující zaplatil před podpisem této smlouvy oběma stranami na účet prodávajícího a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.

Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje přijetí celkové ceny od strany druhé.

3. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den podání návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.

V.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je mu s ohledem na uzavřenou nájemní smlouvu dobře znám právní i faktický stav předmětu koupě a že s právním i faktickým stavem předmětu koupě ke dni podpisu této smlouvy souhlasí a zavazuje se předmět koupě v tomto stavu převzít.

2. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu koupě vázly dluhy, věcná břemena, zástavní práva či jiné právní povinnosti, a že je oprávněn s ním nakládat způsobem uvedeným v této smlouvě.

3. Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí skutečnost, že:

- se předmět koupě nachází v inundačním území Q 100,

- dle sdělení společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. je pozemek p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice podle Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna součástí rozvojové lokality S/a2, ale není dotčen výhledovými trasami vodovodu ani kanalizace,

- pozemek p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice může být dotčen věcným břemenem umístění a provozování kabelového vedení NN s právem vstupu za účelem provozu, údržby a oprav ve prospěch společnosti EG.D, s.r.o., a to v rozsahu dle GP č. 1898-60/2014 a Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 3. 10. 2014,

- se mohou na pozemcích nacházet i další inženýrské sítě (přípojky a rozvody), a to i ve vlastnictví kupujícího, nebo neevidované, neprovozované nebo neznámého vlastníka,

- pozemek p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární č. M-10629/21, včetně jejího ochranného území, jejíž zbývající část vede do stavby na pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Horní Heršpice ve vlastnictví kupujícího, a že její bývalá veřejná část končí na vodoměru ve vodovodní šachtě a je v majetku prodávajícího.

Dle této skutečnosti se v části B/ této smlouvy zřizuje služebnost / věcné břemeno dle podmínek uvedených v části B/ této smlouvy.

B/ Smlouva o zřízení služebnosti

VI. Úvodní ustanovení

1. Za účelem zřízení služebnosti byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene vodovodu k části pozemku, č. 3048-221/2026, vyhotovený dne 23. 7. 2026 společností PK Geo, s.r.o. (dále též „GP 3048-221/2026“), který je součástí této smlouvy a který vymezuje rozsah věcného břemene na části pozemku p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice.

Věcné břemeno pro účely této smlouvy je dále označováno jako „služebnost“.

2. Oprávněný ze služebnosti je výlučným vlastníkem vodovodní přípojky inventární číslo M-10629/21, jejíž bývalá veřejná část končí na vodoměru ve vodovodní šachtě (dále jen „vodovodní přípojka“)

nacházející se v prostoru oploceného areálu povinného ze služebnosti, a to na pozemku p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice.

3. Vodovodní přípojka se ke dni podpisu této smlouvy nachází na pozemku ve vlastnictví oprávněného, a to pozemku p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice. Služebností dotčená část pozemku je předmětem koupě ve smyslu části A/ této smlouvy.

Změnou vlastnictví se předmětný pozemek, tj. p. č. 505/1 nově označený dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků č. 3058-517/2026, se stane služebným pozemkem (dále jen „služebný pozemek“).

VII. Zřízení služebnosti

1. Povinný ze služebnosti zřizuje touto smlouvou ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost dle § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v rozsahu Geometrického plánu č. 3048-221/2026 k pozemku p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice, který je předmětem prodeje dle části A/ této smlouvy, a který dle této části smlouvy získá povinný ze služebnosti do svého výhradního vlastnictví. Zřízení služebnosti spočívá v tom, že povinný ze služebnosti strpí na zatíženém pozemku níže uvedená omezení.

2. Povinný ze služebnosti jako vlastník pozemku p. č. 505/1 v k. ú. Horní Heršpice (služebný pozemek) se zavazuje respektovat umístění vodovodní přípojky a její ochranné území, které je 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu.

3. Povinný ze služebnosti jako vlastník pozemku je oprávněn jen s písemným souhlasem statutárního města Brna jako vlastníka bývalé veřejné části vodovodní přípojky a jako oprávněného ze služebnosti na služebném pozemku v ochranném území:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodní přípojce nebo které by mohly ohrozit její technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- zřizovat a provádět skládky jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

4. Povinný ze služebnosti je povinen trpět na svém pozemku případné umístění tabulek vyznačující polohu vodovodní přípojky.

5. Oprávněný ze služebnosti a vlastník vodovodní přípojky je oprávněn na služebném pozemku mít a vést vodovodní přípojku, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy včetně stavebních. Za tím účelem je vlastník vodovodní přípojky oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

6. Povinný ze služebnosti bere na vědomí, že vodovodní přípojka může být ve správě třetího subjektu, může ji provozovat, a na základě této skutečnosti se povinný ze služebnosti zavazuje umožnit vstup a vjezd tomuto subjektu na služebný pozemek za účelem provádění údržby a oprav vodovodní přípojky.

7. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinný ze služebnosti je povinen toto oprávnění strpět. Povinný ze služebnosti se musí zdržet všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídající služebnosti.

8. Právo služebnosti se zřizuje jako právo věčné na dobu neurčitou a bezúplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce oprávněného ze služebnosti a na každého vlastníka služebného pozemku.

9. Přesná poloha, resp. rozsah služebnosti, je vyjádřena v Geometrickém plánu č. 3048-221/2026, který je nedílnou součástí této smlouvy.

C/ Obecná ujednání

VIII.

Převod vlastnického práva a vznik práva odpovídajícího služebnosti

1. Smluvní strany se dohodly, že nebude pořizován protokol o předání a převzetí předmětu koupě, a že k této skutečnosti dojde okamžikem doručení vyznění o provedení vkladu práv do katastru nemovitostí.

2. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě kupní smlouvy uvedené v části A/ této smlouvy a právo odpovídající služebnosti uvedené v části B/ této smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě smlouvy o zřízení služebnosti uvedené v této smlouvě v části B/ s právními účinky k okamžiku podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu obou práv do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Smlouva obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti, jejíž součástí je Geometrický plán č. 3058-517/2026 ze dne 2. 9. 2026 a Geometrický plán č. 3048-221/2026 ze dne 23. 7. 2026, je přílohou návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající. Smluvní strany souhlasí s tím, aby příslušný katastrální úřad na základě této smlouvy provedl odpovídající zápisy na jejich listech vlastnictví. Prodávající uhradí správní poplatek za správní řízení u katastrálního úřadu, který kupující uhradil prodávajícímu podle čl. IV. odst. 1. části A/ této smlouvy.

Všechny smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost pro podání návrhu a v průběhu řízení probíhajícího u příslušného katastrálního úřadu až do jeho ukončení.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

2. Veškeré spory z této smlouvy se účastníci této smlouvy zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda nebude možná, rozhodne na návrh některého účastníka této smlouvy příslušný soud.

3. Na základě ustanovení § 39a a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, informoval prodávající ve lhůtě od 5. 6. 2026 do 5. 8. 2026 o úmyslu zcizit předmět koupě organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. neprojeví v uvedené zákonné lhůtě zájem o převod vlastnického práva k předmětu koupě.

4. Kupující i jako povinný ze služebnosti bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

5. Kupující i jako povinný ze služebnosti bere na vědomí, že na statutární město Brno jako územní samosprávný celek, se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a proto tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti dnů od jejího podpisu.

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

7. Kupující i jako povinný ze služebnosti podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku předání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy.

Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/w/gdpr.

8. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží prodávající, z toho jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, a jedno vyhotovení obdrží kupující.

9. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených oběma stranami smlouvy.

10. Oba účastníci této smlouvy podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které účastníci této smlouvy měli a chtěli ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev kteréhokoliv účastníka této smlouvy učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek na straně kteréhokoliv účastníka této smlouvy.

11. Oba účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, že ji porozuměli a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

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

1. Záměr statutárního města Brna prodat části nemovitého majetku specifikovaného v článku I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 4. 6. 2026 do 22. 6. 2026.

2. Prodej předmětu koupě byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jejím Z./.... zasedání konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

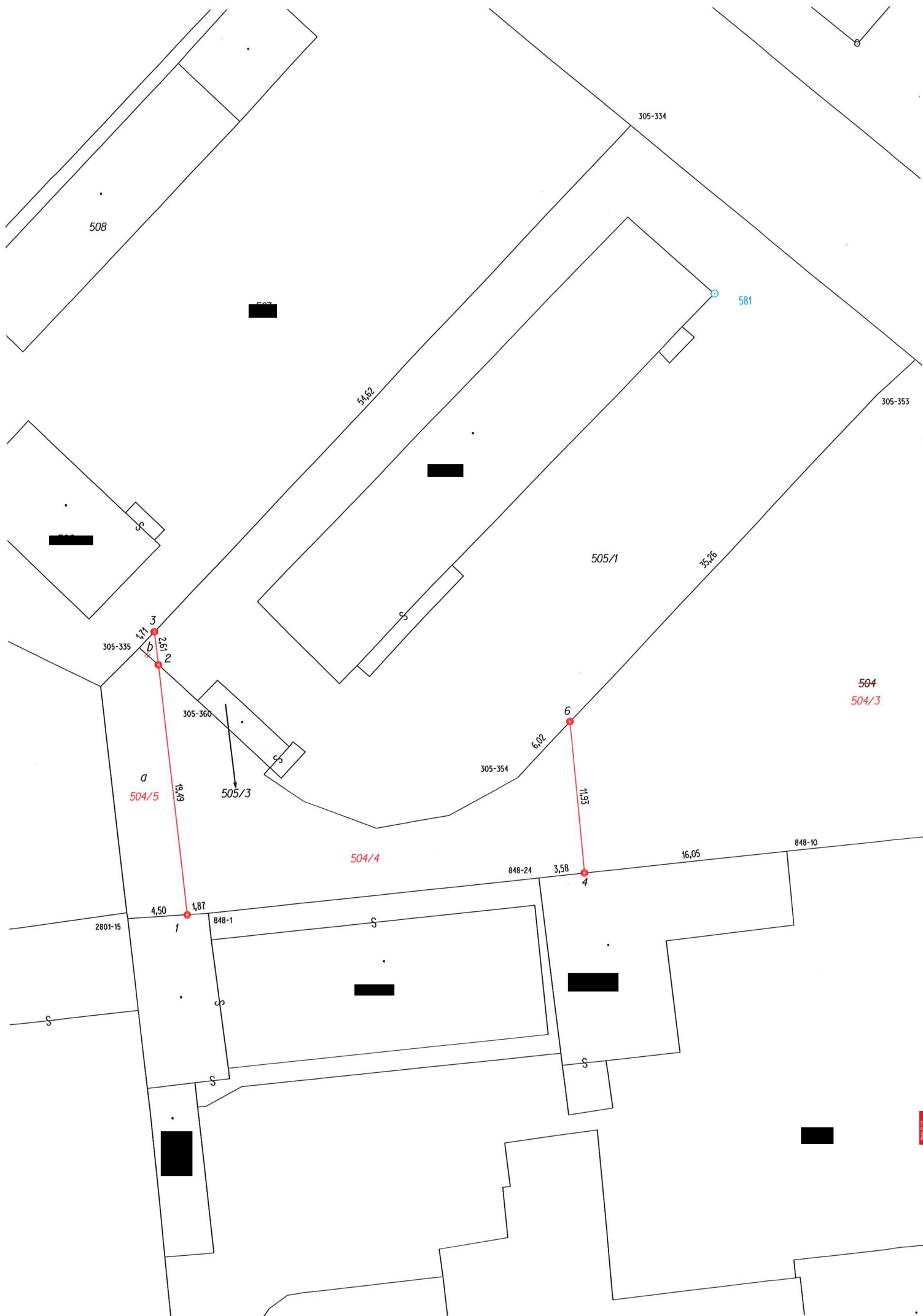
za statutární město Brno

.....
(prodávající)


(kupující)

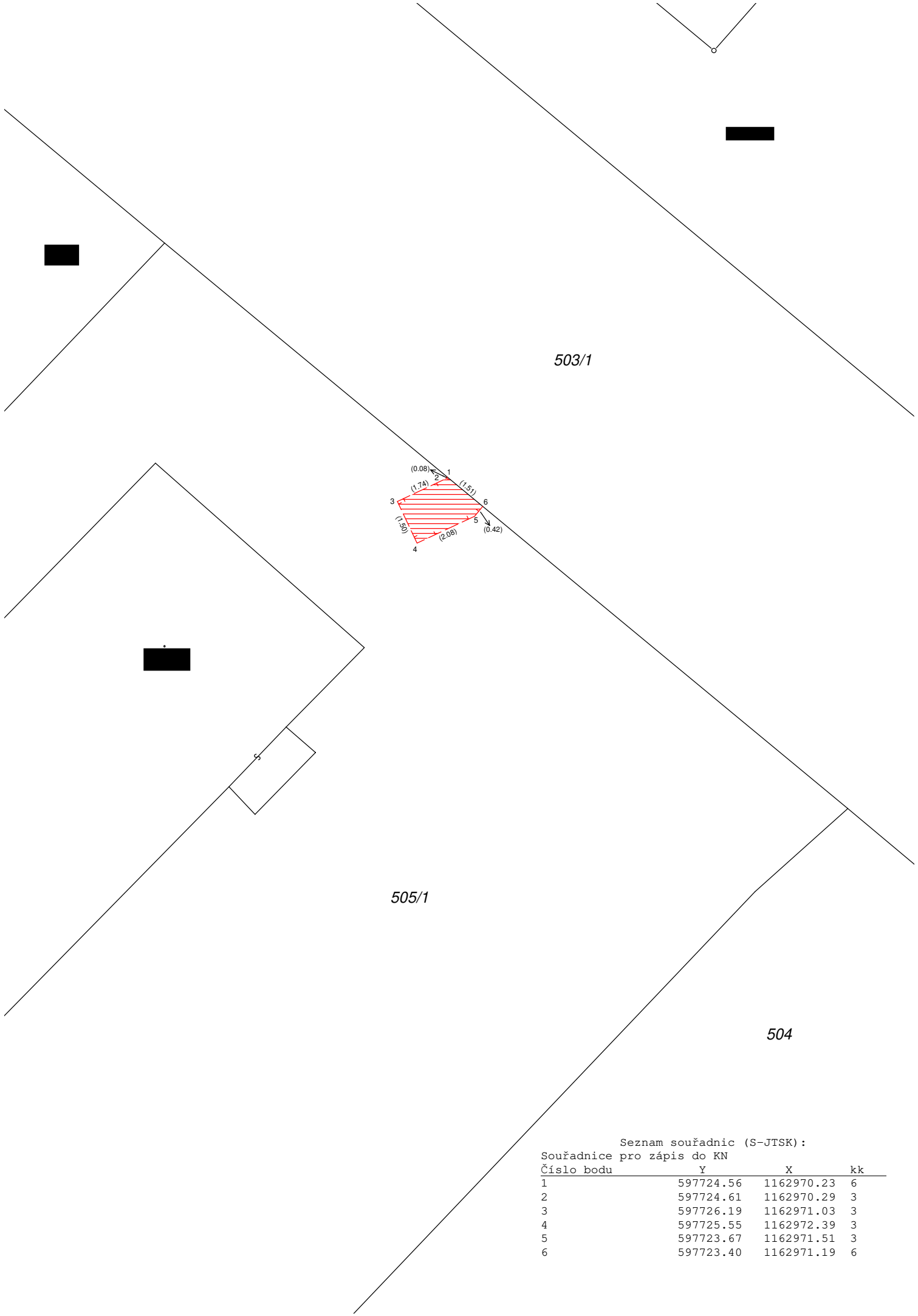
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²									
504	16	32	ostat. pl. jiná plocha	504/3	12	48	ostat. pl. jiná plocha		0	504		10001	12	48	
				504/4	2	90	ostat. pl. jiná plocha		0	504		10001	2	90	
				504/5		96	ostat. pl. jiná plocha		0	504 505/1		10001 10001		94 2	a b
														96	
505/1	11	76	ostat. pl. jiná plocha	505/1	11	74	ostat. pl. jiná plocha		0	505/1		10001	11	74	
		28	08			28	08								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2373/07		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 2. září 2026 Číslo: 735/2026		Dne: Číslo:	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel:	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3058-517/2026				
Okres: Brno-město				
Obec: Brno				
Kat. území: Horní Heršpice				
Mapový list: Brno 9-1/42				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu				



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	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha : m ²	Způsob využití		ha : m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		
505/1	.	.		.	.			505/1		10001	.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene vodovodu k části pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 3000		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů	
	Dne: 23.7.2026 Číslo: x/2026		Dne: Číslo:	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: PK OGEO PK Geo, s.r.o. Jeřábkova 5, 602 00 Brno tel. +420 603 416 515 email: pospisil@pkgeo.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3048-221/2026				
Okres: Brno-město				
Obec: Brno				
Kat. území: Horní Heršpice				
Mapový list: Brno 9-1/24				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: -----				



Seznam souřadnic (S-JTSK):
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk
1	597724.56	1162970.23	6
2	597724.61	1162970.29	3
3	597726.19	1162971.03	3
4	597725.55	1162972.39	3
5	597723.67	1162971.51	3
6	597723.40	1162971.19	6

FOTODOKUMENTACE

POZICE FOCENÍ



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2750 – 29 / 2026

**o jednotkové ceně dle situačního zákresu vymezených částí pozemků
parc. č. 504 a 505/1 o odhadované výměře cca 290 m² a 1 174 m², vše
v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno město**



Zadavatel posudku:

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

Účel posudku:

Určení **ceny obvyklé** jako podklad pro
přípravu majetkové dispozice,
ocenění dle objednávky č. 9632600111

Posudek vypracovala:



Datum místního šetření:

4.8.2026 a 17.8.2026

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

17.8.2026

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí
č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb.,
vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017
Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky
č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb.,
vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023
Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č.
523/2025 Sb. s vyloučením postupu ocenění dle
části druhé § 1c.

V Brně, dne 19.8.2026

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve dvou vyhotoveních a v elektronickém provedení, je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění s vyloučením ocenění dle části druhé § 1c prováděcí vyhlášky č. 523/2025 Sb. – **určení jednotkové ceny obvyklé nemovitých věcí:**

dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1 o odhadované výměře cca 290 m² a 1 174 m², vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni posledního místního šetření, tj. **k datu 17.8.2026.**

Pozemky parc. č. 505/1 a 504 ve vlastnictví Statutárního města Brna jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro přípravu majetkové dispozice dle objednávky č. 9632600111.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

-

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

- Dne 4.8.2026 na základě pověření zadavatele posudku a 17.8.2026 za [REDACTED]

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpisy z Katastru nemovitostí – LV č. 10001 a č. [REDACTED] pro k.ú. Horní Heršpice
- Kopie katastrální mapy
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem posudku (mapy umístění inženýrských sítí v lokalitě, vyjádření správců inženýrských sítí, situační zákres s vyznačením předmětu dispozice, nájemní smlouva č. 13 08 109 o pronájmu posuzovaných částí pozemků ze dne 15.11.2007)
- Informace a podklady [REDACTED] (valorizace nájemní smlouvy ze dne 26.1.2026, informace [REDACTED] na částech posuzovaných pozemků)
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna
- Povodňový plán České republiky
- Podklady pro určení ceny obvyklé (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí, podklady získané z internetového serveru profi.valuo.cz a sreality.cz, údaje MO MMB, podklady o vývoji cen pozemků v čase – ČSOB index)

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.
- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – Bradáč A. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016

2.4. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala z podkladů viz. výše. Pozemek parc. č. 505/1 je v převažující výměře užíván v souladu se stavem jeho zápisu do evidence KN jako ostatní plocha, zbylá část pozemku a pozemek parc. č. 504 jsou ve vymezené ploše zastavěny stavbou haly nezapsané do evidence KN.

Na pozemcích ve vymezených plochách se nachází přístřešek a venkovní úpravy tvořící příslušenství okolních staveb jiného vlastníka, konstrukce nejsou předmětem ocenění.

Zaměření posuzovaných pozemků pro účely ocenění bylo provedeno srovnáním s katastrální ortofoto mapou a situačním zákresem.

3. Nález

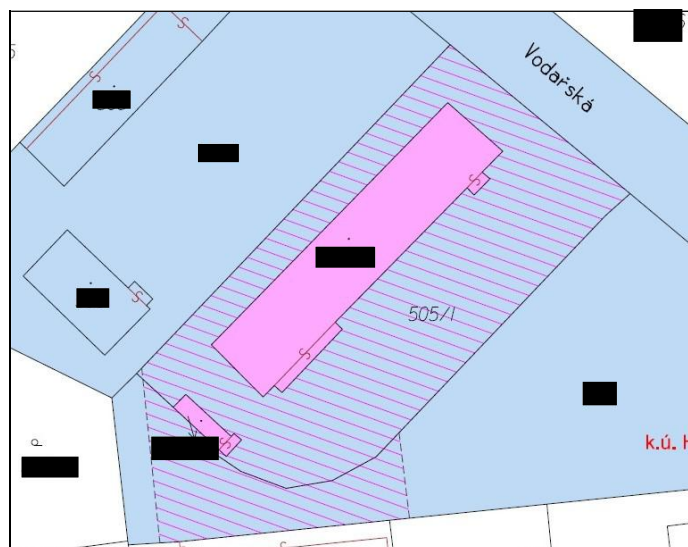
3.1. Popis

Dle KN: LV č. 10001 pro k.ú. Horní Heršpice

Pozemek parc. č. 504, výměra 1632 m², ostatní plocha jiná plocha
Pozemek parc. č. 505/1, výměra 1176 m², ostatní plocha jiná plocha

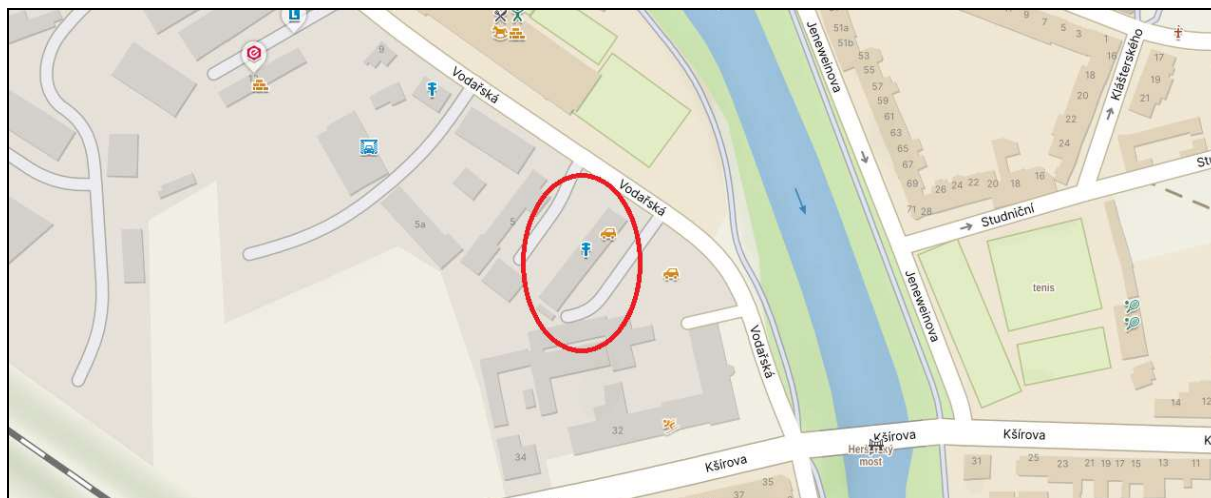
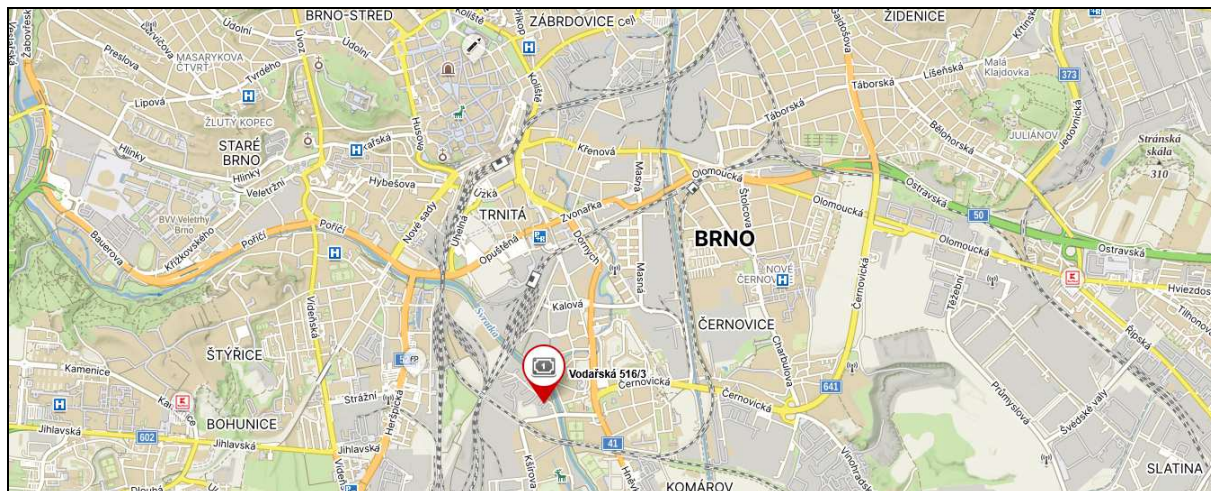
Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky ve vymezené ploše o výměře cca 1 464 m².



Místní poloha:

Město Brno má ke dni ocenění cca 400 tis. obyvatel, je statutárním městem Jihomoravského kraje. Městská část Horní Heršpice se rozkládá jižním směrem od centra města. Oceňované pozemky se nacházejí v průmyslové lokalitě při ulici Vodařská v nejbližším okolí užívané pro drobnou výrobu a skladování s navazujícími plochami se sportovním využitím. Kompletní městská infrastruktura je dosažitelná v městské části ve vyšší docházkové vzdálenosti od posuzovaných pozemků, případně je dostupná hromadnou dopravou. Dopravní dostupnost lokality lze charakterizovat jako přijatelnou s průměrným jízdním časovým úsekem do centra města prostřednictvím MHD a s dobrou dostupností městského okruhu včetně dálnice, posuzované části pozemků jsou přímo přístupné od veřejné komunikace. V místě je možnost připojení na kompletní veřejné IS. Pozemky se dle povodňového plánu České republiky nacházejí v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody.



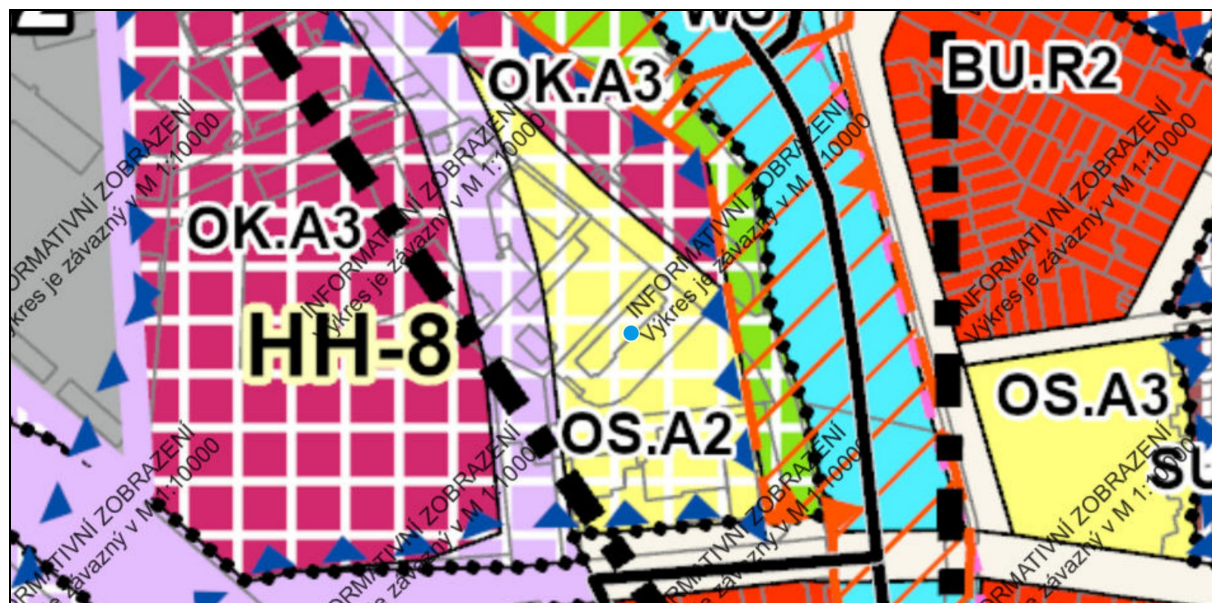
Popis posuzovaných nemovitých věcí:

Předmětem posouzení jsou dle situačního zákresu vymezené části pozemků parc. č. 504 a 505/1 o výměře celkem cca 1 464 m². Posuzované části pozemků jsou užívány [REDACTED] (dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří) včetně [REDACTED] (dle výpisu z KN výroba) ke dni ocenění užívané v převažující ploše jako autoopravna a parc. č. [REDACTED] (dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří dle LV č. [REDACTED] s [REDACTED]), dle skutečností zjištěných při místním šetření s navazující částí autoopravny s umístěním přístřešku v ploše mezi pozemky parc. č. [REDACTED] na části posuzovaného pozemku parc. č. 505/1. Na malé části pozemku parc. č. 505/1 a na pozemku parc. č. 504 se ve vymezené části nachází stavba [REDACTED] nezapsaná do evidence KN. Dle sdělení vlastníka se jedná o stavbu, která byla v minulosti povolena jako stavba

dočasná. Žádné oprávnění k aktuální existenci stavby pro účely ocenění nebylo doloženo. Nezastavěné části pozemků posuzovaného funkčního celku jsou v převažující výměře užívány jako přístupové a manipulační plochy s umístěním venkovních úpravy menšího rozsahu – oplocení včetně brány, zpevněné plochy různého provedení a přípojky inženýrských sítí, zbylé části pozemků se nacházejí v doplňujících plochách zeleně s trvalými porosty.

Způsob využití pozemku dle územního plánu města Brna:

Dle platného územního plánu města Brna jsou posuzované pozemky ve vymezené ploše součástí plochy přestavby OS.A2 pro občanské vybavení – sport s areálovou strukturou zástavby výšky 3 – 10m.



PODMÍNKY VYUŽITÍ:

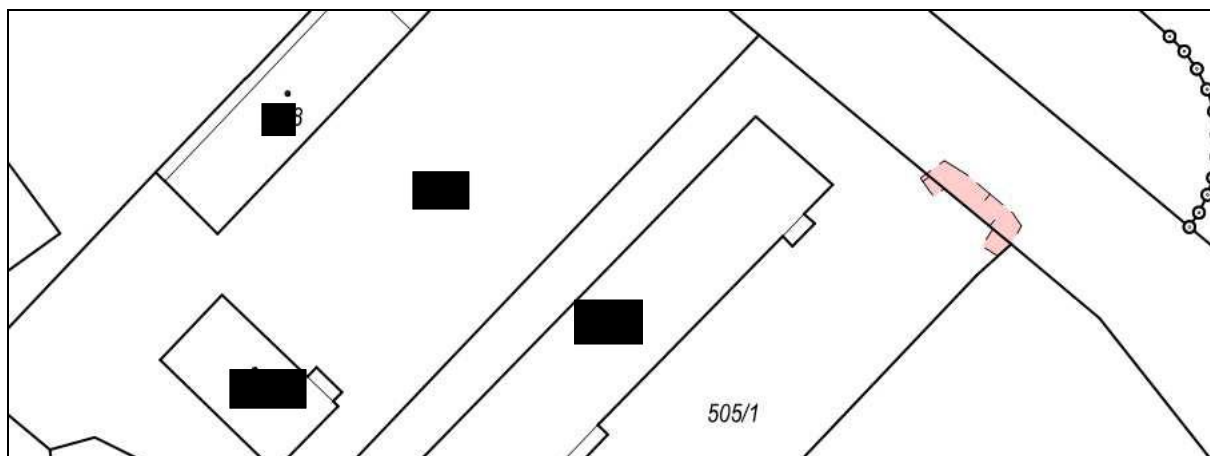
- **Hlavní** je využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití, které zlepšuje kvalitu hlavního využití v ploše.
- **Podmíněně přípustné** je: Ubytování pro sportovce nebo bydlení správce (popř. provozovatele) sportovního zařízení za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce a jeho realizace současně se záměrem hlavního využití, popř. pokud byl záměr hlavního využití již realizován.

Nájemní vztahy:

Pozemky parc. č. 504 a 505/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna jsou svěřeny do správy MČ Brno-jih. Dle doložené nájemní smlouvy jsou části těchto pozemků o výměře celkem 1544 m² od data 1.11.2007 pronajímány na dobu neurčitou nájemci za účelem jejich společného užívání se stavbou č.p. 516 a stavbou haly nezapsané v evidenci KN, a to za účelem podnikání s využitím jako přístupové plochy ke stavbám ve vlastnictví nájemce a manipulační plochy. Sjednané nájemné s inflační doložkou činí k datu ocenění 51 435,- Kč/rok, tj. cca 33,31 Kč/m²/rok.

Věcná břemena a jiná omezení:

Dle výpisu z KN je pozemek parc. č. 505/1 dotčen věcným břemenem umístění a provozování kabelového vedení NN a právem vstupu za účelem provozu, oprav a údržby v rozsahu dle GP č. 1898-60/2014 pro oprávněného: společnost EG.D., s.r.o. Smlouva o zřízení věcného břemene pro účely ocenění nebyla doložena. Umístění IS v části plochy pozemku je hodnoceno jako závada podstatně neomezuující vlastnické ani užívací právo, nemá tak významný vliv na výši určené ceny pozemku.



Identifikovaná rizika:

Záplavové území – zóna tzv. 100-leté vody.

Existence stavby haly nezapsané do evidence KN v ploše posuzovaných pozemků, bez doložené dokumentace, pouze dle sdělení vlastníka v minulosti povolené jako stavby dočasné.

Umístění pozemků dle územního plánu v ploše přestavby pro občanské vybavení – sport, v budoucnu případně omezující jejich aktuální komerční využitelnost.

Nájemné sjednané nájemní smlouvou na dobu neurčitou pouze s inflační doložkou k datu ocenění ve výši 33,31,- Kč/m2/rok je hodnoceno jako nájemné výrazně nižší, než je nájemné obvyklé.

3.2. Komentář ke stanovení ceny obvyklé

Definice:

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

Postup ocenění dle § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb.:

§ 1a - Určení obvyklé ceny

- (1) *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*
- (2) *Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*
 - a) *výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*

- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Posuzované pozemky jsou oceněny dle skutečného účelu užití ke dni ocenění jako pozemky situované v průmyslové lokalitě, užívané ve funkčním celku provozovny služeb – autoopravny, se zohledněním jejich možného budoucího využití způsobem v souladu s platným územním plánem města v ploše přestavby pro občanské vybavení – sport, se současným zohledněním identifikovaných rizik. V souladu s požadavkem zadavatele posudku je určena pouze průměrná jednotková cena obvyklá v posuzované vymezené ploše.

3.3. Obsah znaleckého posudku

4.1. Určení jednotkové ceny obvyklé dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1

4.1.1. Stanovení jednotkové ceny obvyklé porovnávací metodou

Přílohy:

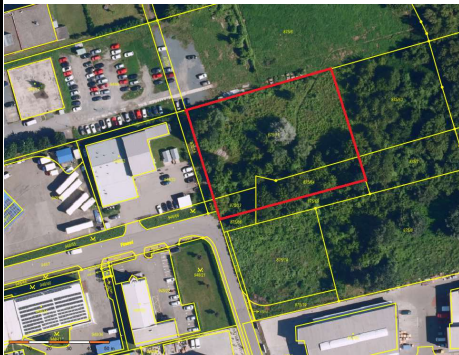
Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Situační zákres
Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, částečný výpis

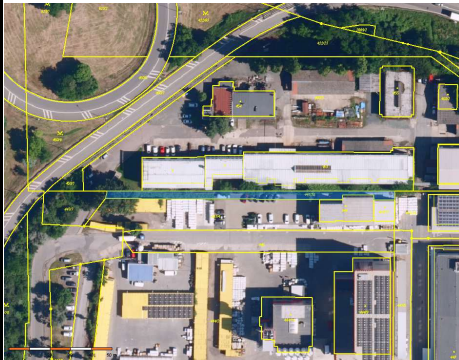
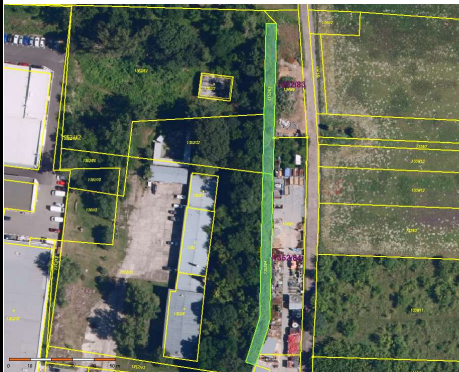
4. Posudek

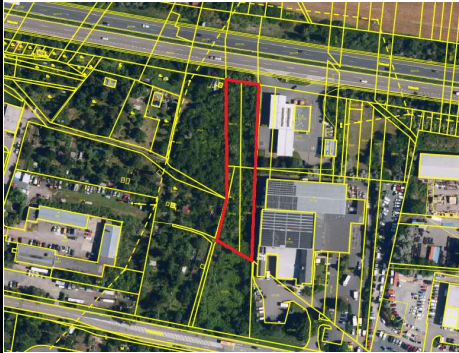
4.1. Určení jednotkové ceny obvyklé dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1

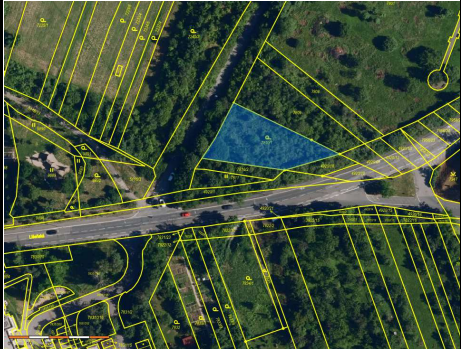
4.1.1. Stanovení jednotkové ceny obvyklé porovnávací metodou

Cena obvyklá posuzovaných pozemků ve vymezené ploše funkčního celku je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění dle ust. § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů porovnatelných nejbližše podobných pozemků realizovaných v průměrném časovém období v přijatelně srovnatelných lokalitách. Vzhledem ke specifickému charakteru posuzovaných pozemků (pozemky s komerční využitelností situované dle ÚP v ploše přestavby pro sport) byly pro srovnání využity i prodeje pozemků s jiným účelem jejich možného využití a pozemky situované v nejbližše podobných plochách, realizované s delším časovým odstupem od data ocenění:

	Poloha	Realizovaná cena	Popis a porovnání
1.	k.ú. Horní Heršpice 	8 984 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha a orná půda o výměře celkem 3 150 m2 situované v ploše zeleně navazující na soubor budov užívaných pro obchod a služby v průmyslové lokalitě při ulici [REDACTED] Dle ÚPMB platného k datu převodu v převažující výměře stavební návrhová plocha smíšená pro výrobu a služby, cca 10% nestavební návrhová plocha krajinné zeleně. Dle platného ÚP v převažující výměře stabilizovaná plocha areálové lehké výroby, okrajově plocha dopravní infrastruktury a městské zeleně. Dispozičně omezená samostatná zastavitelnost pozemků vzhledem k celkové šířce. Dostupné IS. Pozemky situované v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Realizovaný prodej v 2/2023 V [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha a dostupnost: 0,90 Velikost: 1,05 Možnost využití ke dni ocenění: 0,85 (pozemky s možností zastavění s dispozičním omezením) Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 1,00 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 5 886,- Kč/m2
2.	k.ú. Horní Heršpice 	7 500 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace a orná půda o výměře celkem 4500 m2 situované v ploše zeleně při ulici [REDACTED] v průmyslové lokalitě. Dle ÚPMB zastavitelná plocha areálové lehké výroby s výškovou úrovní zástavby 3 – 10 m, okrajově zastavitelná plocha pro všeobecnou dopravu. Dostupné IS. Pozemky určené k zastavění. Pozemky situované v záplavovém území v zóně tzv. 100-leté vody. Realizovaný prodej v 12/2025 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha a dostupnost: 0,90 Velikost: 1,10 Využití: 0,80 (pozemky s možností zastavění) Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba)

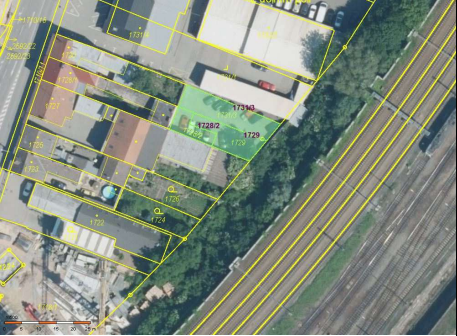
			IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 1,00 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 4 241,- Kč/m2
3.	k.ú. Dolní Heršpice [REDACTED] 	3 872 Kč/m2	Pozemek o výměře 518 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha situovaný v komunikační a manipulační ploše obchodně skladovacího areálu při ulici [REDACTED] Dle ÚPMB platného k datu převodu část jako součást dopravní plochy, část ve stavební stabilizované ploše pro průmysl, dle platného ÚP pozemek částečně situovaný v dopravním koridoru, částečně ve stabilizované ploše výroby. Přístup k pozemku od veřejné komunikace přes pozemky stejného vlastníka v areálu. Pozemek pouze s doplňkovou funkcí v ploše, dostupné veřejné IS. Realizovaný prodej v 6/2023 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha a dostupnost: 1,10 Velikost: 1,05 Možnost využití ke dni ocenění: 1,20 (pozemek bez možnosti zastavění pouze s doplňkovou funkcí v ploše) Využití dle ÚPMB: 0,90 (průmysl, doprava) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 4 680,- Kč/m2
4.	k.ú. Brněnské Ivanovice [REDACTED] 	2 603 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 792 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha manipulační plocha užívané ve funkčním celku skladového areálu v blízkosti ulice [REDACTED] le platného ÚPMB plocha přestavby pro lehkou výrobu s areálovou strukturou zástavby. Přístup k pozemku od veřejné komunikace přes pozemky stejného vlastníka v areálu. Pozemek pouze s doplňkovou funkcí v ploše, výrazně omezená dostupnost IS. Realizovaný prodej v 7/2025 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha a dostupnost: 1,10 Velikost: 1,05

			Možnost využití ke dni ocenění: 1,20 (pozemek bez možnosti zastavění pouze s doplňkovou funkcí v ploše) Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba) IS, součásti a příslušenství: 1,10 (omezená dostupnost, bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 2 820,- Kč/m2
5.	k.ú. Slatina 	4 818 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 3 323 m2 dle výpisu z KN zeleň situované v ploše zeleně při ulici [redacted] v komerční zástavbě na okraji zastavěného území. Pozemky určené k budoucímu zastavění. Dle ÚPMB plocha přestavby pro lehkou výrobu s areálovou strukturou zástavby s výškovou úrovní 3 – 10 m. Dostupné IS. Předpoklad budoucího využití ve vazbě na okolní pozemky. Předpokládáný přístup od veřejné komunikace v ulici Ostravská vjezdem přes sousední pozemky čerpací stanice pohonných hmot. Realizovaný prodej menšinového spoluvlastnického podílu v 2/2026 [redacted] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha a dostupnost: 1,05 Velikost: 1,05 Možnost využití ke dni ocenění: 0,85 (pozemky s možností zastavění s vazbou na okolní pozemky) Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,10 (přístup přes pozemky jiných vlastníků) Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Převod menšinového spoluvlastnického podílu: 1,20 Cena ke srovnání: 4 043,- Kč/m2
6.	k.ú. Slatina 	4 659 Kč/m2	Pozemek o výměře celkem 1 245 m2 dle výpisu z KN zahrada situovaný v ploše zeleně při ulici [redacted] v komerční zástavbě na okraji zastavěného území. Pozemek určený k budoucímu zastavění. Dle ÚPMB plocha přestavby pro lehkou výrobu s areálovou strukturou zástavby s výškovou úrovní 3 – 10 m. Předpoklad budoucího využití ve vazbě na okolní pozemky. Dostupné IS. Přístup od veřejné komunikace – cesta s nezpevněným povrchem ve vlastnictví SMB.

			Realizovaný prodej v 4/2026 V-6907/2026 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,00 Poloha a dostupnost: 1,05 Velikost: 1,00 Možnost využití ke dni ocenění: 0,85 (pozemky s možností zastavění s vazbou na okolní pozemky) Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,05 (přístup po veřejné komunikaci s nezpevněným povrchem) Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena ke srovnání: 2 820,- Kč/m2
7.	k.ú. Židenice ul. [REDACTED] 	9 500 Kč/m2	Pozemek o výměře celkem 1 157 m2 dle výpisu z KN zahrada situovaný v ploše zeleně při ulici [REDACTED] Dle ÚPMB v převažující výměře zastavitelná plocha pro občanské veřejné vybavení s areálovou strukturou s výškovou úrovní zástavby 6 – 16m, částečně sousední zastavitelná plocha pro všeobecnou dopravu. Dostupné IS. Realizovaný prodej v 1/2026 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha a dostupnost: 1,10 Velikost: 1,00 Možnost využití ke dni ocenění: 0,80 (pozemky s možností zastavění) Využití dle ÚPMB: 0,80 (občanské veřejné vybavení s vyšší mírou možné intenzity využití) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena ke srovnání: 5 671,- Kč/m2
8.	k.ú. Chrlice ul. [REDACTED]	3 000 Kč/m2	Pozemky dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha manipulační plocha a ostatní komunikace o výměře celkem 2 928 m2 situované v ploše výrobně skladovacího areálu v blízkosti ulice [REDACTED] na okraji zastavěného území. Dle ÚPMB plocha přestavby pro areálovou lehkou výrobu s výškovou úrovní zástavby 3 – 10 m. Omezená dostupnost IS ve vyšší vzdálenosti. Pozemky s doplňkovou funkcí v ploše bez možnosti zastavění.

			Realizovaný prodej v 3/2024 [redacted] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha a dostupnost: 1,20 Velikost: 1,05 Možnost využití ke dni ocenění: 1,20 (pozemky bez možnosti zastavění pouze s doplňkovou funkcí v ploše) Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba) IS, součásti a příslušenství: 1,05 (IS ve vyšší vzdálenosti, bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 3 538,- Kč/m2
9.	k.ú. Bohunice ul. [redacted] 	7 642 Kč/m2	Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha o výměře 458 m2 situovaný v ploše veřejně přístupné zeleně při ulici [redacted] Dle ÚPMB zastavitelná plocha sportu s volnou strukturou zástavby, dle ÚPMB platného k datu převodu návrhová stavební plocha pro rekreaci typ R v zastavěném území. Pozemek s možností zastavění ve vazbě na okolní pozemky. Dostupné IS. Realizovaný převod – směna v 1/2023 [redacted] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha a dostupnost: 0,70 Velikost: 0,95 Možnost využití ke dni ocenění: 0,85 (pozemky s možností zastavění s vazbou na okolní pozemky) Využití dle ÚPMB: 1,00 IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena ke srovnání: 4 186,- Kč/m2
10.	k.ú. Bohunice ul. [redacted]	3 103 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 2996 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha, ostatní komunikace a zeleň umístěné ve sportovním areálu při ulici [redacted] Pozemky ve funkčním celku s přímým přístupem od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 6 – 16 m, dle ÚPMB platného k datu převodu návrhová stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci.

			Dostupné IS jako součást plochy areálu. Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha a dostupnost: 0,90 Velikost: 1,05 Možnost využití ke dni ocenění: 1,20 (zastavěné pozemky a užívané ve funkčním celku bez komerční využitelnosti) Využití dle ÚPMB: 0,90 (občanské veřejné vybavení - sport s vyšší mírou možné intenzity využití) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 2 941,- Kč/m2
11.	k.ú. Starý Lískovec ul. [REDACTED] 	3 464 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 1 215 m2 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha jiná plocha umístěné ve sportovním areálu při ulici [REDACTED] Pozemky přímo přístupné od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – sport s areálovou strukturou zástavby 3 – 10 m, dle ÚPMB platného k datu převodu stabilizovaná stavební plocha typ R – zvláštní plocha pro rekreaci. Dostupné IS. Realizovaný převod – směna v 3/2024 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha a dostupnost: 1,00 Velikost: 1,00 Možnost využití ke dni ocenění: 1,20 (zastavěné pozemky a užívané ve funkčním celku bez komerční využitelnosti) Využití dle ÚPMB: 1,00 IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 3 860,- Kč/m2
12.	k.ú. Maloměřice ul. [REDACTED]	3 991 Kč/m2	Pozemky o výměře celkem 372 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha situované v ploše soukromého parkoviště užívaného ve funkčním celku s budovou pro obchod a služby v areálu při ulici [REDACTED] Dle ÚPMB platného k datu převodu součást návrhové stavební

			plochy smíšené pro výrobu a služby, dle platného ÚP stabilizovaná plocha lehké výroby. Přístup k pozemkům od veřejné komunikace přes pozemky stejného vlastníka v areálu. Pozemky situované v ochranném pásmu tělesa dráhy, dostupné veřejné IS. Realizovaný prodej v 3/2023 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha a dostupnost: 1,10 Velikost: 1,05 Možnost využití ke dni ocenění: 1,00 Využití dle ÚPMB: 0,80 (lehká výroba) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,05 (ochranné pásmo tělesa dráhy) Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 3 752,- Kč/m2
13.	k.ú. Královo Pole ul. [REDACTED] 	4 984 Kč/m2	Pozemek o výměře 107 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha zeleň umístěný ve sportovním areálu při ulici [REDACTED]. Pozemek přístupný od veřejné komunikace jako součást plochy areálu. Dle ÚPMB plocha přestavby pro občanské vybavení – sport s areálovou strukturou zástavby 6 – 16 m. Pozemek pouze s doplňkovou funkcí v ploše. Dostupné IS. Realizovaný prodej většinového spoluvlastnického podílu v 1/2026 [REDACTED] Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha a dostupnost: 0,95 Velikost: 0,90 Možnost využití ke dni ocenění: 1,10 (pozemek s možností zastavění x pozemek pouze s doplňkovou funkcí v ploše bez komerční využitelnosti) Využití dle ÚPMB: 0,90 (občanské vybavení – sport s vyšší možnou mírou intenzity využití) IS, součásti a příslušenství: 1,00 (bez příslušenství) Další vlivy: 1,00 Záplavové území: 0,95 Další identifikovaná rizika 0,85 Cena pro srovnání: 3 577,- Kč/m2

Vyhodnocení

Výše uvedené pozemky jsou přijatelně srovnatelné, rozdíly v poloze a dostupnosti, velikosti, využití, možnostech využití v souladu s platným a připravovaným územním plánem, příslušenství a dalších vlivů majících vliv na výši realizované ceny a časového rozlišení data prodeje jsou eliminovány úpravnými koeficienty. Z vypočtených upravených cen je odborným odhadem určena jednotková cena obvyklá posuzovaného pozemků.

Určená jednotková cena obvyklá k datu ocenění

Průměrná porovnávací hodnota (vážený průměr):	4 101 Kč/m ²
Aritmetický průměr cen:	4 001 Kč/m ²
Medián:	3 860 Kč/m ²
Minimum:	2 820 Kč/m ²
Maximum:	5 886 Kč/m ²
15% rozdíl mezi hodnotou minimální a maximální:	460 Kč/m ²
Určený cenový interval:	3 400 až 4 561 Kč/m ²
Určená jednotková cena obvyklá	3 950 Kč/m²

5. Odůvodnění

Pro určení jednotkové ceny obvyklé posuzovaných, dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1 byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných, nejbližše podobných nemovitostí. Vzorek porovnávaných pozemků byl sestaven z realizovaných cen obdobných nemovitostí, které pocházejí z databáze znalce, zjištěných z evidence katastru nemovitostí a údajů MO MMB.

Při určení ceny obvyklé se předpokládá, že na posuzovaných pozemcích nevážnou žádná další na LV č. 10001 neuvedená věcná práva, mající vliv na výši určené obvyklé ceny, pozemky jsou ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených.

Cena v posudku určená je cena konečná, byla vyčíslena včetně DPH.

6. Závěr

Jednotková cena obvyklá

dle situačního zákresu vymezených částí pozemků parc. č. 504 a 505/1 o odhadované výměře cca 290 m² a 1 174 m², vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno město

ke dni ocenění činí:

3 950,- Kč/m²

slovy: třítisícdevětsetpadesát korun českých za metr čtvereční

Cena byla určena v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s vyloučením postupu ocenění dle části druhé § 1c.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána max. hodinová smluvní odměna.

Znalecká doložka

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

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056809/2026.

V Brně, dne 19.8.2026



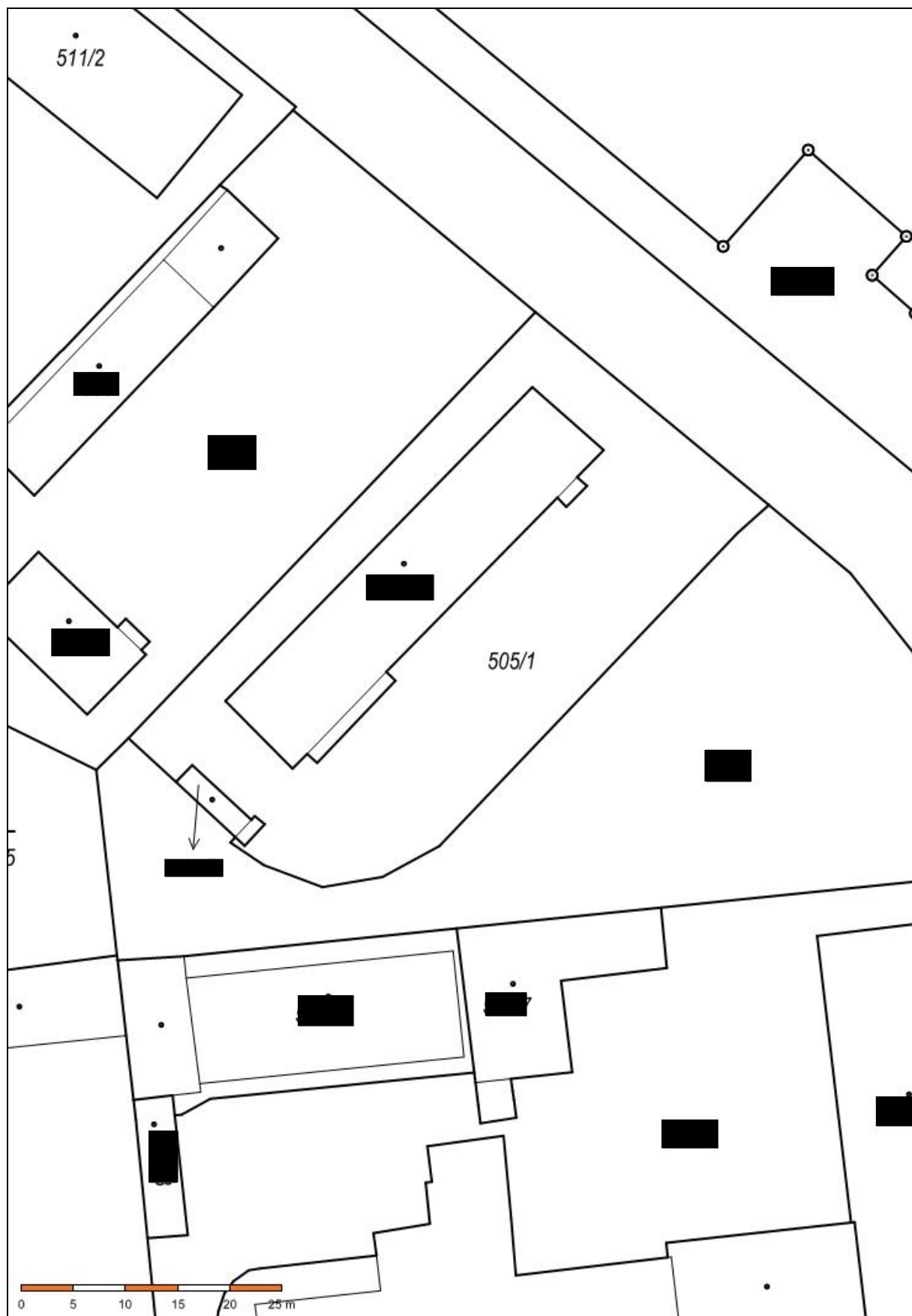
Přílohy:

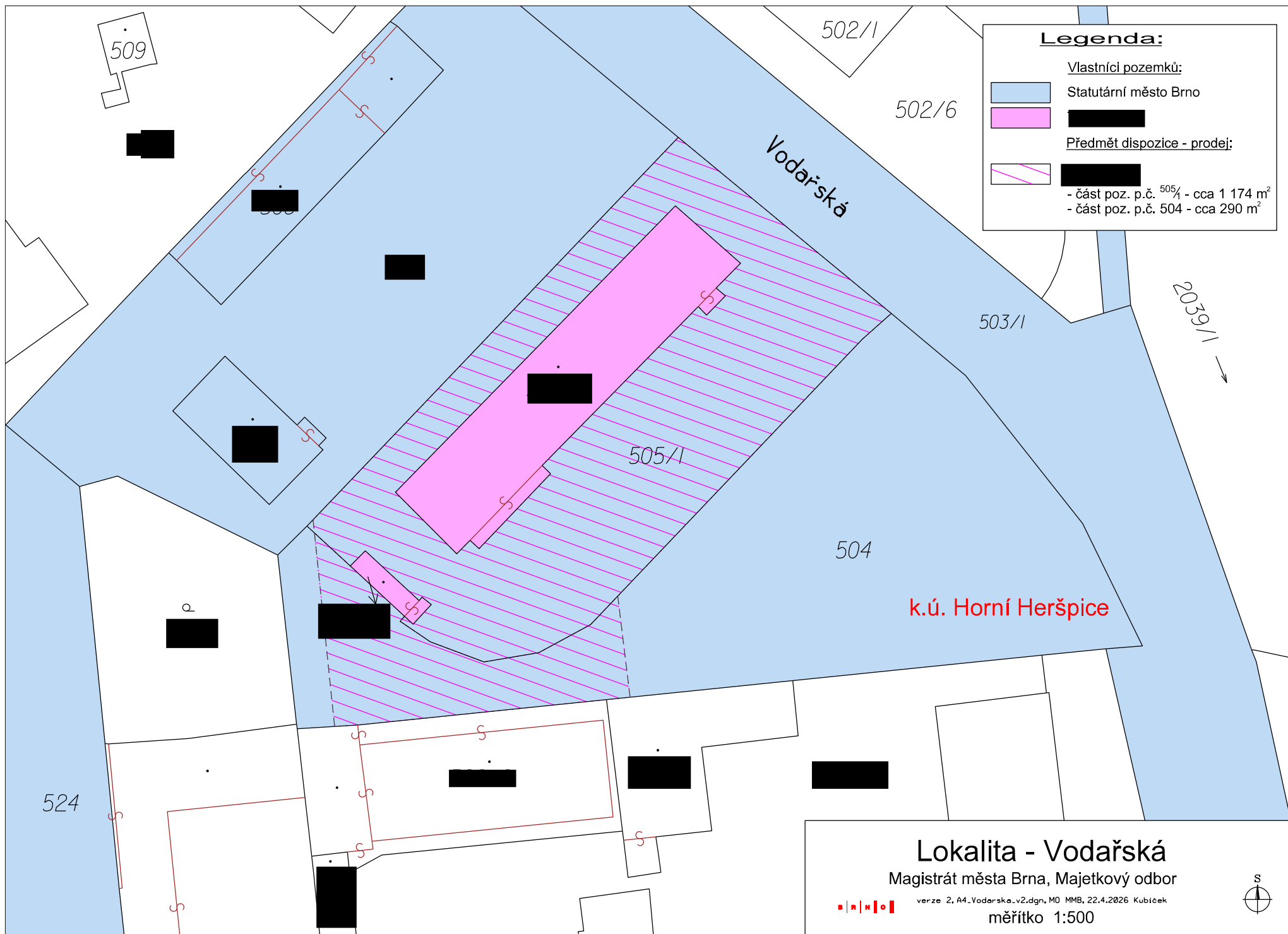
Fotodokumentace





Katastrální mapa





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 813738/2024 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

504 1632 ostatní plocha

jiná plocha

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

505/1 1176 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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování kabelového vedení NN a právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 1898-60/2014

Oprávnění pro

**EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050**

Povinnost k

Parcela: 505/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5614063330 5614063330 (BM-014330028028/001-YPM) ze dne 03.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2014 08:57:57. Zápis proveden dne 15.01.2015.**

V-27917/2014-702

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 12:36:30. Zápis proveden dne 08.10.2025.**

V-19080/2025-702

Pořadí k **17.12.2014 08:57**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 504, Parcela: 505/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací 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

Strana 63 / 64

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-2020/2001 Žam - § 2a ze dne 02.05.2001.

Z-3915/2001-702

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.02.2026 12:20:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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