

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 25.1.2022

## 94. Návrh směny mezi statutárním městem Brnem a ČR Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, stavba Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo nám. a VMO Rokytova

### Anotace

Návrh směny pozemků mezi statutárním městem Brnem a ŘSD ČR je navržen z důvodu dokončení majetkoprávního vypořádání pro realizaci veřejně prospěšné stavby VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

směnu pozemků:

- p.č. 1283/7 ostatní plocha, zeleň o výměře 7 m<sup>2</sup>
- p.č. 1283/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 8 m<sup>2</sup>
- p.č. 1283/9 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 35 m<sup>2</sup>
- p.č. 2712/15 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- p.č. 2712/16 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 8 m<sup>2</sup>

vše zapsáno na LV č. 10001 v k.ú. Maloměřice

pozemku:

- p.č. 2593/48 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 15 m<sup>2</sup>
- zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Husovice

dále pozemků:

- p.č. 7521/3 zahrada o výměře 98 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 47 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/23 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/24 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/29 ostatní plocha, silnice o výměře 23 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/30 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 17 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/34 ostatní plocha, silnice o výměře 31 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/63 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 11 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/65 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 30 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/74 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 150 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/75 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 20 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/80 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 17 m<sup>2</sup>
- p.č. 9756/91 orná půda o výměře 34 m<sup>2</sup>

vše zapsáno na LV č. 10001 v k.ú. Židenice

a spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 k pozemku:

p.č. 9756/25 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 68 m<sup>2</sup> zapsaného na LV č. 14057 v k.ú. Židenice

se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví statutárního města Brna za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3 k pozemkům:

- p. č. 962/9 zahrada o výměře 1 m<sup>2</sup>
- p. č. 965/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 107 m<sup>2</sup>

- p. č. 966/1 orná půda o výměře 452 m<sup>2</sup>
  - p. č. 966/3 orná půda o výměře 448 m<sup>2</sup>
- vše v k.ú. Husovice, se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic  
ČR, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 659 93 390, s doplatkem ve výši 310 100 Kč bez DPH ve prospěch Ředitelství silnic a dálnic ČR, za podmínek směnné smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

## Stanoviska

Materiál byl projednán na R8/190. schůzi Rady města Brna konané dne 5. 1. 2022.  
Rada města Brna doporučila směnu schválit.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Tomáš Pivec**

vedoucí odboru - Odbor investiční

18.1.2022 v 14:36

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.  
náměstka primátorky

18.1.2022 v 13:58

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (LV č. 10001, 2858 14057.pdf)	6 - 15
Příloha (Snímky katastrální mapy a orientační snímky.pdf)	16 - 20
Příloha (Stanoviska dotčených orgánů OÚPR, MO, MČ .pdf)	21 - 32
Příloha k usnesení (VMO Směnná smlouva minisměna SMBxRSD final RMB, ZMB.pdf)	33 - 39
Příloha k usnesení (Příloha směnné smlouvy č. 1 RON - Husovice.pdf)	40 - 40
Příloha k usnesení (Příloha směnné smlouvy č. 2 (1).pdf)	41 - 42
Příloha k usnesení (Příloha směnné smlouvy č. 3 (1).pdf)	43 - 43
Informační dokument (ZP 7730 - MINisměna pozemky SMB.pdf)	44 - 92
Informační dokument (ZP č. 7662_19_2021_pozemky ŘSD Husovice.pdf)	93 - 142
Informační dokument (Sdělení znalce DPH ZP č. 7730.pdf)	143 - 143

## Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen „Město“) je společně s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD“), investorem veřejně prospěšné dopravní stavby „VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“, na kterou bylo dne 21. 3. 2006 vydáno Úřadem městské části města Brna, Brno – sever, Odborem územního rozvoje a výstavby Územní rozhodnutí č. 316, spis. zn.: STU//04/0502328/000/003, ve znění rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru územního a stavebního řízení ze dne 17. 1. 2011 č. j. MMB/0457228/2010, které nabylo právní moci dne 24. 1. 2011 (VMO Tomkovo nám.) a dne 3. 6. 2008 vydáno Územní rozhodnutí č. 435, spis. zn.: STU/05/0600120/000/007 č.j.: H/05/09946, které nabylo právní moci dne 12. 12. 2008 (VMO Rokytova) dále jen „stavba VMO“.

Město je dále investorem změny stavby „I/42 Brno VMO Tomkovo náměstí, I/42 Brno VMO Rokytova – změna stavby“, která bude sloužit jako napojení nově budovaného úseku velkého městského okruhu v území Tomkova náměstí ve směru na ul. Bratří Mrštíků a dále nově budované městské komunikace Nová Dukelská.

Stavbou VMO a Rampou Nová Dukelská budou trvale dotčeny pozemky ve výlučném vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno – Husovice (dále jen „TJ Sokol“) a stavbou nového Sportovního areálu TJ Sokol budou dotčeny pozemky ve vlastnictví Města a ŘSD.

Mezi Městem a TJ Sokol bylo dne 18. 2. 2021 uzavřeno Memorandum o spolupráci (memorandum) a dne 12.7.2021 uzavřena Dohoda o podmínkách směny pozemků, kdy mezi stranami došlo mj. k dohodě o rozsahu budoucí směny nezbytné pro realizaci Rampy Nové Dukelské a nového Sportovního areálu TJ Sokol.

Aby Město mohlo dostát svým závazkům vyplývajícím z memoranda a Dohody o podmínkách směny a uzavřít směnnou smlouvu s TJ Sokol musí být výlučným vlastníkem všech směňovaných pozemků, tedy i těch u kterých je nyní vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 ŘSD. Z tohoto důvodu je potřebné před uzavřením směnné smlouvy mezi Městem a TJ Sokol uskutečnit směnu mezi Městem a ŘSD. Pro realizaci této směny byly na straně Města vyčleněny pozemky, které by v rámci následného majetkoprávního vypořádání stavby VMO mezi Městem a ŘSD byly i tak převedeny do vlastnictví ČR s příslušností k hospodaření pro ŘSD ČR.

Pozemky ve vlastnictví SMB byly popsány a oceněny znaleckým posudkem č. 7730-87/2021 ze dne 25.06.2021 vypracovaným spol. STAVEXIS s.r.o.:

**cena obvyklá celkem 1 974 700 bez DPH (tj. 3.100,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH)**

\*součástí tohoto znaleckého posudku je taktéž ocenění pozemků p.č. 1670/2 a p.č. 1670/3 v k.ú. Maloměřice, které však nakonec oproti původnímu předpokladu nebudou nyní zahrnuty do směny, a to z důvodu nutnosti provedení prací v rámci stavby VMO a zatím nevyjasněného budoucího správcovství realizovaných stavebních objektů.

Pozemky ve vlastnictví ŘSD byly popsány a oceněny znaleckým posudkem č. 7662-19/2021 ze dne 15.03.2021 vypracovaným spol. STAVEXIS s.r.o.:

**cena obvyklá celkem 2.284.800 Kč bez DPH (tj. 3.400,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH)**

Rozdíl v ceně směňovaných pozemků ve výši 310 100 Kč bez DPH uhradí Město ŘSD dle postupu stanoveného v čl. IV. odst. 4.1. směnné smlouvy.

Záměr směny byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna od 6. 1. do 24. 1. 2022.

### Stanoviska dotčených orgánů

**OÚPR MMB:** souhlasí se vzájemným majetkoprávním vypořádáním mezi SMB a ŘSD

**MO MMB:** nemá námítky s navrhovaným majetkoprávním vypořádáním mezi SMB a ŘSD

**ÚMČ Brno-Židenice:** souhlasí se vzájemným majetkoprávním vypořádáním mezi SMB a ŘSD

**ÚMČ Brno-Sever:** souhlasí se vzájemným majetkoprávním vypořádáním mezi SMB a ŘSD

**ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany:** souhlasí se vzájemným majetkoprávním vypořádáním mezi SMB a ŘSD

**Akce bude hrazena ze schváleného rozpočtu statutárního města Brna na r. 2022 – oddíl 2212 Silnice, ORG 4280, stavba „VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“ s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 283.371 tis. Kč.**

Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna směnu schválit.

Hlasování:

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vánková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:38:58

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

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	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	7521/3	98	zahrada		zemědělský půdní fond
	9756/19	47	ostatní plocha	jiná plocha	
	9756/23	20	ostatní plocha	jiná plocha	
	9756/24	20	ostatní plocha	jiná plocha	
P	9756/29	23	ostatní plocha	silnice	
P	9756/30	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	9756/34	31	ostatní plocha	silnice	
	9756/63	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	9756/65	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	9756/74	150	ostatní plocha	jiná plocha	
	9756/75	20	ostatní plocha	jiná plocha	
	9756/80	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	9756/91	34	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Číslo řízení	Vztah k
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-29257/2021-702	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.4.1991.

POLVZ:369/1993

Z-3600369/1993-702

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

Čj: 3KOM/31240/2021

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:38:58

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### 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:357/2000

Z-3600357/2000-702

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

- 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:361/2000

Z-3600361/2000-702

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

- o Kupní smlouva V11 23/2001 ze dne 10.11.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 2.1.2001,čj.V 11 - 23/2001.

POLVZ:305/2001

Z-3600305/2001-702

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

- o Smlouva kupní č. 5617020126; ORG 4281 ze dne 27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 08:59:01. Zápis proveden dne 24.02.2017.

V-2713/2017-702

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

- o Smlouva kupní 5618022181, ORG. 4281 ze dne 25.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 09:36:18. Zápis proveden dne 08.06.2018.

V-10742/2018-702

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

- o Smlouva kupní 5618023062 ze dne 19.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2018 08:32:31. Zápis proveden dne 18.07.2018.

V-14197/2018-702

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

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
7521/3	23716	98
9756/91	20810	34

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:38:58

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

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.

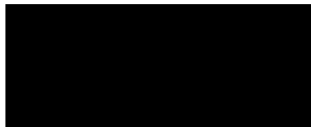
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.12.2021 14:39:21

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Bártková Katarína

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 9868/obč 1



Osvobozeno od správních poplatků



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:41:34

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610844 Husovice 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	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
2593/48	15	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2006.

V-1753/2006-702

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: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město  
Bártková Katarína

Vyhotoveno: 20.12.2021 14:41:35

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 9868/dob1



Osvobozeno od správních poplatků

Čj: BK014/31240/2021

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:36:29

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612499 Maloměřice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1283/7	7	ostatní plocha	zeleň	
1283/8	8	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1283/9	35	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
2712/15	12	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2712/16	8	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

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

veřejně prospěšná stavba VPS16/08-I

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 2712/15, Parcela: 2712/16

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101  
stav.zák.) 1/2011 účinnost 8.7.2011 ze dne 17.05.2011.

Z-10622/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

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 - § 5.

POLVZ:149/1993

Z-1900149/1993-702

Pro:

*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

Čj. ZKOM/31270/2021

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:36:29

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612499 Maloměřice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Listina

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

- 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:662/1994

Z-1900662/1994-702

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

- o Smlouva kupní ev.č. 5617025021 ORG. 4280 ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2018 09:16:19. Zápis proveden dne 26.01.2018.

V-235/2018-702

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: 20.12.2021 14:36:30

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Bártková Katarína

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....  
9868/okob1



Osvobozeno od správních poplatků

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:52:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 2858

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	2/3
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/3
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	65993390	2/3

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		962/9		1 zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam; zemědělský půdní fond
		965/2	107	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
		966/1	452	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
		966/3	448	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond

Bl 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 Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov

Povinnost k

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3061/2014-304

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

Čj: 3404/31240/2021

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:52:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 2858

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 13 D 807/2002 Okr. soudu Brno-venkov ze dne 22.09.2003. Právní moc ke dni 08.11.2003.

Pro: Česká republika,

Z-21368/2003-702

RČ/IČO: 00000001-001

- o Smlouva kupní ze dne 23.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2007.

V-8753/2007-702

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

- o Smlouva kupní 5616013314 ze dne 07.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2016 09:23:38. Zápis proveden dne 13.10.2016.

V-21458/2016-702

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

- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/B/1185/2020-HMU1 ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 10:21:16. Zápis proveden dne 20.02.2020.

Z-1599/2020-702

Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle,  
14000 Praha 4

RČ/IČO: 65993390

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
962/9	25600	1
966/1	25600	452
966/3	25600	448

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 20.12.2021 14:52:00

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město  
Bártková Katarína

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 9868/2021



Osvobozeno od správních poplatků

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 20.12.2021 14:40:39

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 14057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/2
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	65993390	1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
9756/25	68	ostatní plocha	jiná plocha	

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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov

Povinnost k

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3061/2014-304

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ev. č. 5617022696 ze dne 05.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 10:35:32. Zápis proveden dne 18.07.2017.

V-15353/2017-702

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

- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/B/45444/2016-HMU1 ze dne 19.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 09:48:11. Zápis proveden dne 18.05.2018.

Z-5580/2018-702

Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, RČ/IČO: 65993390  
14000 Praha 4

Čj. 3K0M/31270/2021

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2021 14:40:39

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 14057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 20.12.2021 14:40:39

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Bártková Katarína

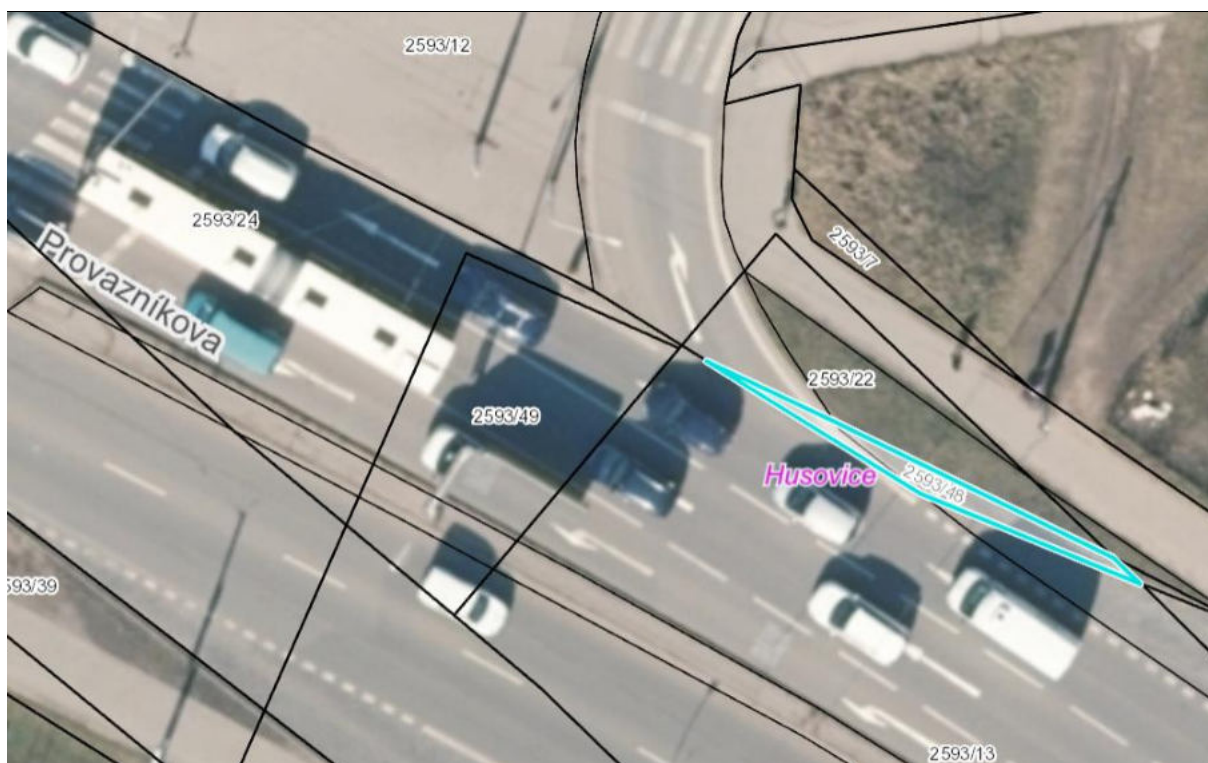
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ..... 9868/2021 .....



Osvobozeno od správních poplatků

Pozemky SMB, které jsou předmětem směny – p.č. 2593/48, k.ú. Husovice, LV č. 10001

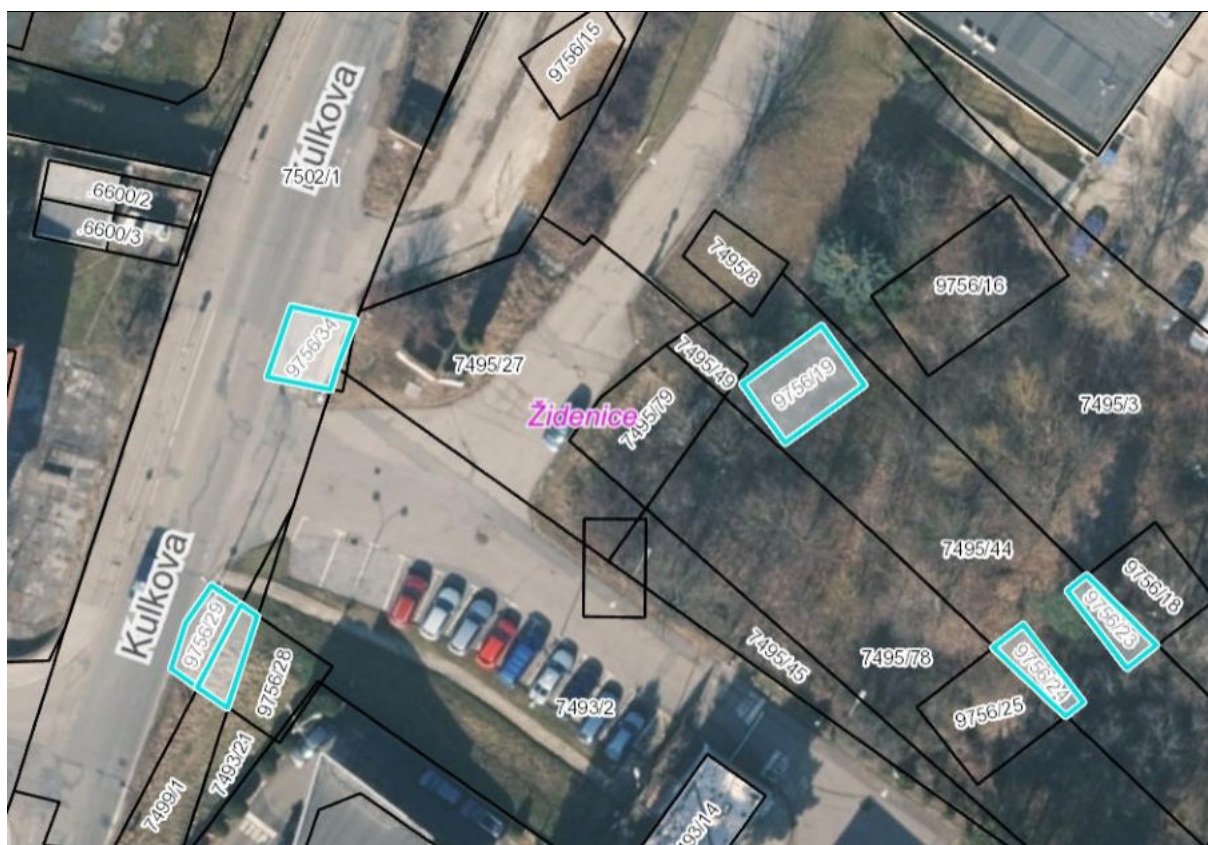


Pozemky SMB, které jsou předmětem směny – p.č. 1283/7, 1283/8, 1283/9, 2712/15, 2712/16, k.ú. Maloměřice, LV č. 10001





Pozemky SMB, které jsou předmětem směny – p.č. 9756/19, 9756/23, 9756/24, 9756/29, 9756/30, 9756/34, k.ú. Židenice, LV č. 10001



Pozemky SMB, které jsou předmětem směny – p.č. 7521/3, 9756/63, 9756/65, 9756/74, 9756/75, 9756/80, 9756/91, k.ú. Židenice, LV č. 10001



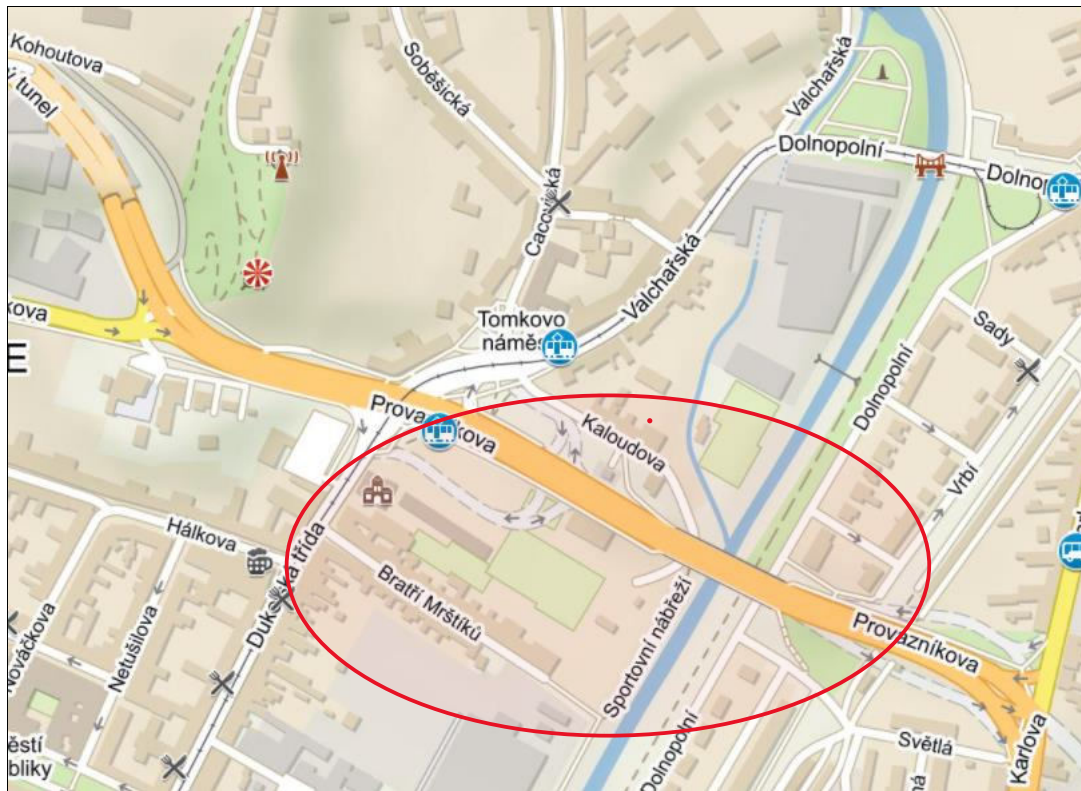
Pozemky SMB, které jsou předmětem směny – id. ½ p.č. 9756/25, k.ú. Židenice, LV č. 14057



Pozemky ČR ŘSD, které jsou předmětem směny – id. 2/3 p.č. 962/9, 965/2, 966/1 a 966/3, k.ú. Husovice, LV č. 2858



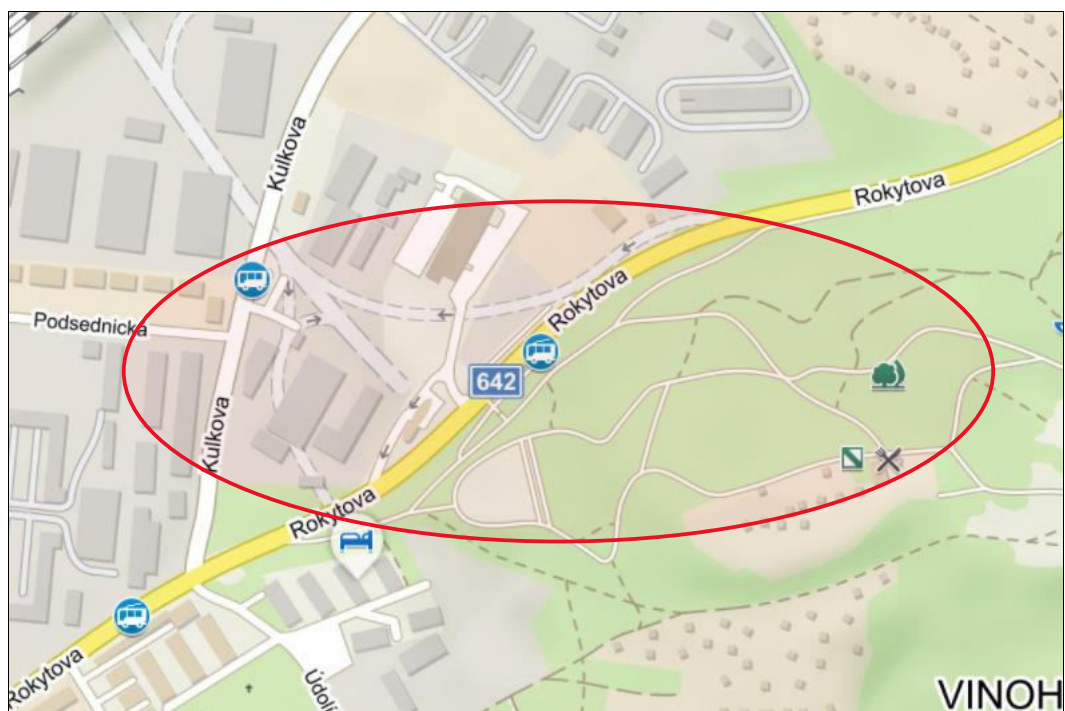
Orientační snímek, k.ú. Husovice



Orientační snímek, k.ú. Maloměřice



Orientační snímek, k.ú. Židenice



4440/2021

MPF

**Statutární město Brno**

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje



**VÁŠ DOPIS Č.J.:** BKOM/02583/2021  
**ZE DNE:** 04.02.2021  
**NAŠE Č.J.:** MMB/0067838/2021/Hus  
**SPIS. ZN.:** 4100/OÚPR/MMB/0067838/2021

Brněnské komunikace, a.s.

████████████████████  
Renneská třída 787/1a  
639 00 BRNO

**VYŘIZUJE:** ██████████  
**TELEFON:** ██████████  
**E-MAIL:** ██████████  
**DAT. SCHRÁNKA:** ██████████

ID: tk7c8xt

**DS**

**DATUM:** 17.02.2021  
**POČET LISTŮ:** 02

**Vzájemné majetkové vypořádání ŘSD ČR x Statutární město Brno – stavba „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“**

Vážená paní,

v zastoupení investorů stavby „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“, kterými jsou Ředitelství silnic a dálnic ČR a statutární město Brno nás dopisem doručeným na OÚPR MMB dne 9. 2. 2021 žádáte o vyjádření k vzájemnému majetkovému vypořádání pozemků v k.ú. Židenice, k.ú. Maloměřice a k.ú. Husovice, ve vlastnictví obou investorů, které se uskuteční v rámci přípravy území pro výše uvedenou stavbu.

Konkrétně se jedná o id. 1/2 pozemku p.č. 9756/25 a pozemky p.č. 9756/30, 9756/34, 9756/91, 9756/63, 9756/65, 9756/80, 9756/19, 9756/24, 9756/23, 9756/29, 7521/3, 9756/75, 9756/74 vše v k.ú. Židenice, pozemek p.č. 2593/48 v k.ú. Husovice a pozemky p.č. 1283/7, 1283/9, 1283/8, 1670/2, 1670/3, 2712/16, 2712/15 vše v k.ú. Maloměřice ve vlastnictví statutárního města Brna za id.2/3 podíly z pozemků p.č. 962/9, 965/2, 966/1 966/3 vše v k.ú. Husovice ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Z hlediska Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 28. 1. 2021, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve znění pozdějších předpisů, a grafické části, který je dle ust. 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, jsou pozemky, které budou směněny do vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR součástí stavební návrhové PLOCHY PRO DOPRAVU s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB a částečně součástí PLOCHY PRO DOPRAVU s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU.

Pozemky, které budou směněny do vlastnictví statutárního města Brna jsou součástí návrhové stavební ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI – R.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití

předmětného území:

**FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU**

Jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

**PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU** obecně plní funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace a jejich součásti, doprovodná zeleň podél komunikací, náměstí, ulice, cyklistické stezky, chodníky, podchody, nadchody, průchody, tržiště, hřiště, parky, veřejná zeleň apod.) a jsou přístupné všem bez omezení.

**TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB** (násypy, zářezy).

**FUNKCE: ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI – R**

- jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování.

Jedná se zejména o:

- sportovní a zábavní komplexy, - sportoviště organizované tělovýchovy, - rekreační střediska.

Z hlediska „Zásad uspořádání dopravy“ dle výkresu U4.1. Doprava – vybraná komunikační síť (M 1:25 000) je v území vymezena trasa pro automobilovou dopravu.

Z územního hlediska jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeny stavbou „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“. Pozemky (id. 2/3 podíly) získané směnou do vlastnictví statutárního města Brna vytvoří vlastnický jednotný funkční celek, který je součástí **ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI - R**.

**Z územně plánovacího hlediska nemáme k navrhovanému vzájemnému majetkovému vypořádání předmětných pozemků námítky.**

S pozdravem

  
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

**NA VĚDOMÍ:** MMB OÚPR – Referát územní koncepce dopravy  
SPIS: D-VMO

**Statutární město Brno**

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

**VÁŠ DOPIS Č. J.:****ZE DNE:****NAŠE Č. J.:****SPIS. ZN.:**

MMB/0110450/2021

6300/MO/MMB/0110450/2021

**VYŘIZUJE:****TELEFON:****E-MAIL:****ID DATOVÉ SCHRÁNKY:**

Ing. Simona Panáčková

+420 542 173 179

panackova.simona@brno.cz

a7kbrnn

**DATUM:****POČET LISTŮ:**

22.06.2021

01

Brněnské komunikace, a.s.

Vážená paní

Mgr. Martina Holásková

Renneská třída 787/1a

639 00 Brno

Majetkoprávní vypořádání pozemků v k.ú. Židenice, Maloměřice, Husovice

Vážená paní magistro,

přípisem ze dne 2.3.2021 pod spis. zn. BKOM/04784/2021 jste se obrátili na zdejší odbor s žádostí o vyjádření k vzájemnému majetkoprávnímu vypořádání pozemků, resp. spoluvlastnických podílů pozemků v k.ú. Židenice, Maloměřice a Husovice, ve vlastnictví SMB a Ředitelství silnic a dálnic ČR, z důvodu přípravy stavby „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“.

V příloze Vaší žádosti bylo doloženo souhlasné vyjádření OÚPR MMB k navrhovanému vzájemnému majetkoprávnímu vypořádání pozemků ze dne 17.2.2021.

Konkrétně se jedná o směnu id. ½ pozemku p.č. 9756/25, k.ú. Židenice, pozemků p.č. 9756/30, 9756/34, 9756/91, 9756/63, 9756/65, 9756/80, 9756/19, 9756/24, 9756/23, 9756/29, 7521/3, 9756/75, 9756/74, vše v k.ú. Židenice, pozemek p.č. 2593/48, k.ú. Husovice a pozemků p.č. 1283/7, 1283/8, 1283/9, 1670/2, 1670/3, 2712/16, 2712/15, k.ú. Maloměřice ve vlastnictví SMB, za id. 2/3 podílů z pozemků p.č. 962/9, 965/2, 966/1, 966/3, vše v k.ú. Husovice ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Převáděné pozemky nebo jejich podíly ve vlastnictví SMB do majetku ŘSD jsou součástí komunikačních ploch nebo zeleně při komunikacích.

Převáděné podíly pozemků z vlastnictví ŘSD do vlastnictví SMB jsou součástí stavební návrhové zvláštní plochy pro rekreaci a jejich nabytím dojde k majetkovému scelení tohoto území.

Pozemky p.č. 9756/25, 7521/3, 9756/19, 9756/23, 9756/24, 9756/74, 9756/75, k.ú. Židenice, pozemek p.č. 2593/48, k.ú. Husovice a pozemků p.č. 1670/2, 1670/3, 2712/15, 2712/16, k.ú. Maloměřice, nabylo město Brno do svého vlastnictví na základě kupních smluv.

Pozemky p.č. 9756/29, 9756/30, 9756/34, 9756/63, 9756/65, 9756/80, 9756/91, v k.ú. Židenice a p.č. 1283/7, 1283/8, 1283/9, v k.ú. Maloměřice nabylo město Brno do svého vlastnictví ze zákona č. 172/1991 ze dne 24.4.1991.

Majetkový odbor nemá námítky k výše uvedenému majetkoprávnímu vypořádání pozemků v k.ú. Židenice, Maloměřice a Husovice, nicméně upozorňujeme na zahájení exekuce k pozemkům ve vlastnictví ČR ŘSD.

Současně doporučujeme v rámci návrhu na vklad o zajištění vymazání věcného práva - předkupního práva zatěžující pozemky p.č. 2712/15 a 2712/16, k.ú. Maloměřice.

S pozdravem

M  
vedoucí Majetkového odboru





VÁŠ DOPIS ČJ.: BKOM/ 4992 /2021  
ZE DNE: 2021-03-04  
NAŠE ČJ.: BZID 03471/21/OMDŽ/MANV/M 163-DS  
SPIS. ZN.: SZ BZID 03471/20/2

*Manakova*

VYŘIZUJE: [REDACTED]  
TEL.: [REDACTED]  
FAX: 548 426 129  
E-MAIL: manakova@zidenice.brno.cz

**Brněnské komunikace a.s.**  
**Renneská třída 787/1a**  
**639 00 BRNO**

DATUM: 2021-04-09  
POČET LISTŮ: 001

**Vzájemné majetkové vypořádání ŘSD ČR x statutární město Brno – stavba „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“**

Vážený,

k Vaší žádosti o vyjádření k záměru směny pozemků v rámci přípravy území pro stavbu stavba „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“ sdělujeme, že se předmětnou směnou zabývala Rada městské části Brno-Židenice na svém 53. zasedání dne 29.03.2021, kdy navrhovanou směnu pozemků v k. ú. Židenice doporučila. Výpis z výše uvedeného zasedání zasiláme v příloze.

S pozdravem

otisk úředního razítka

[REDACTED]  
vedoucí Odboru majetku, dopravy  
a životního prostředí

**Příloha 1x**

- výpis z 53. zasedání RMČ Brno-Židenice ze dne 29.03.2021, bod č. 53/2021.13/





Výpis  
z 53. zasedání Rady MČ Brno-Židenice,  
konané dne 29. března 2021

53/2021.13/

Směna pozemků mezi statutárním městem Brnem a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR  
v rámci stavby „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“

Rada městské části Brno-Židenice

**doporučuje** statutárnímu městu Brnu v rámci přípravy území pro stavbu „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“ směnu pozemků v k. ú. Židenice ve vlastnictví statutárního města Brna:

- p. č. 7521/3, zahrada, o výměře 98 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/19, trvalý travní porost, o výměře 47 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/23, ostatní plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/24, ostatní plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/29, ostatní plocha, o výměře 23 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/30, ostatní plocha, o výměře 17 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/34, ostatní plocha, o výměře 31 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/63, ostatní plocha, o výměře 11 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/65, ostatní plocha, o výměře 30 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/74, ostatní plocha, o výměře 150 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/75, ostatní plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/80, ostatní plocha, o výměře 17 m<sup>2</sup>;
- p. č. 9756/91, orná půda, o výměře 34 m<sup>2</sup>;

a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku:

- p. č. 9756/25, ostatní plocha, o celkové výměře 34 m<sup>2</sup>;

za spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 na pozemcích v k. ú. Husovice ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR:

- p. č. 962/9, trvalý travní porost, o celkové výměře 1 m<sup>2</sup>;
- p. č. 965/2, ostatní plocha, o celkové výměře 107 m<sup>2</sup>;
- p. č. 966/1, ostatní plocha, o celkové výměře 452 m<sup>2</sup>;
- p. č. 966/3, ostatní plocha, o celkové výměře 448 m<sup>2</sup>.

[redacted]  
starosta MČ Brno-Židenice

V Brně dne 8. dubna 2021

Za správnost: [redacted]

[redacted]  
Usek tajemníka UMC Brno-Židenice







VÁŠ DOPIS č.j.: BKOM/4993/2021  
ZE DNE: 04.03.2021  
NAŠE ČJ: ORIM-MCBSev/008775/21  
SPIS ZN: 26/21

Brněnské komunikace, a.s.

Renneské třída 787/1a  
639 00 Brno

VYŘIZUJE: [REDAKCE]  
TEL.: 545 542 259  
FAX: 545 542 121  
E-MAIL: nemcova.michaela@sever.brno.cz

ID: tk7c8xt

DATUM: 26.04.2021

### Vzájemné majetkové vypořádání ŘSD ČR x Statutární město Brno - stavba „Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“

Odbor rozvoje, investic a majetku Úřadu městské části Brno-sever, Bratislavská 70, Brno sděluje, že Zastupitelstvo městské části Brno-sever na svém 8/20. zasedání konaném dne 21.04.2021, usnesením č. 13 **souhlasí** se směnou pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9756/74, 9756/75, 7521/3, 9756/29, 9756/23, 9756/24, 9756/19, 9756/80, 9756/65, 9756/63, 9756/91, 9756/34, 9756/30 a id. ½ pozemku p.č. 9756/25, vše k.ú. Židenice a p.č. 2712/15, 2712/16, 1670/3, 1670/2, 1283/8, 1283/9, 1283/7, vše k.ú. Maloměřice a p.č. 2593/48, k.ú. Husovice za id. 2/3 pozemků p.č. 962/9, 965/2, 966/1, 966/3, vše k.ú. Husovice ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodařit s majetkem státu Ředitelství silnic a dálnic ČR.

S pozdravem

[REDAKCE]  
vedoucí odboru rozvoje, investic a majetku





ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI, ODBOR PRÁVNÍ A MAJETKOVÝ, SELSKÁ 66, 614 00 BRNO

VYŘIZUJE:

TEL.:

NAŠE Č.J.:

VAŠE Č.J.:

E-MAIL:

DATUM: 31.8.2021

Brněnské komunikace a.s.

IČ: 60733098

Renneská třída 787/1a

639 00 Brno-Štýřice

(ID DS: tk7c8xt)

### Sdělení – stanovisko Rady MČ Maloměřice a Obřany k majetkovému vypořádání ŘSD x SMB

Na základě dvou žádostí spol. Brněnské komunikace a.s., IČ: 60733098, pod č.j. BKOM/17459/2021, BKOM/18422/2021, rozhodla Rada městské části Brno-Maloměřice a Obřany na své 81. schůzi dne 31.8.2021 tak, že souhlasí s navrhovanou směnou pozemků mezi ŘSD ČR x Statutární město Brno, cit.:

#### Bod č. 10) Rada městské části Brno-Maloměřice a Obřany

- souhlasí

se směnou souboru pozemků dle žádosti spol. Brněnské komunikace, a.s. IČ: 60733098 z 1.3.2021 označené jako „Směna pozemků pro účely stavby Parkovací dům Nový Lískovec-Bítešská“, a to mezi vlastníky předmětných pozemků Statutárním městem Brnem a spol. Ředitelství silnic a dálnic ČR, p.o., IČ: 65993390 v rámci vzájemného majetkoprávního vypořádání pro účely výše uvedené stavby.

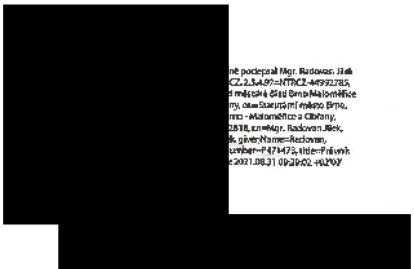
#### Bod č. 11) Rada městské části Brno-Maloměřice a Obřany

- souhlasí

se směnou souboru pozemků dle žádosti spol. Brněnské komunikace, a.s. IČ: 60733098 z 4.3.2021 označené jako „Vzájemné majetkové vypořádání ŘSD ČR x Statutární město Brno-stavba Silnice I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“, a to mezi vlastníky předmětných pozemků Statutárním městem Brnem a spol. Ředitelství silnic a dálnic ČR, p.o., IČ: 65993390 v rámci vzájemného majetkoprávního vypořádání pro účely výše uvedené stavby.

S pozdravem

otisk úředního razítka

  
vedoucí odboru právního a majetkového

Podpis: Mgr. Radovan Jihl  
IČ: 233497178CZ-44992785  
Městská část Brno-Maloměřice  
a Obřany, statutární město Brno,  
Brno - Maloměřice a Obřany,  
Sbílka, 21. listopadu, Radovan Jihl,  
IČ: 60733098, IČ: 60733098,  
číslo: P 47 1473, Idenifikátor  
2001.08.21.062902.04207





## **Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno  
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna  
k podpisu smlouvy pověřen Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města  
Brna

IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: 111246222/0800

jako „účastník č. 1“

a

## **Ředitelství silnic a dálnic ČR**

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 - Nusle

zastoupena Mgr. Davidem Fialou, ředitelem Závodu Brno, Šumavská 31, 602 00 Brno

IČO: 659 93 390, DIČ: CZ65993390

bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1

č.ú. 20001-15937031/0710

jako „účastník č. 2“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, tuto

# **S M Ě N N O U S M L O U V U**

## **I.**

1.1 Účastník č. 1 má ve výlučném vlastnictví pozemek:

- p. č. 2593/48 ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 15 m<sup>2</sup>

zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Husovice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

1.2 Účastník č. 1 má ve výlučném vlastnictví pozemky:

- p.č. 1283/7 ostatní plocha / zeleň o výměře 7 m<sup>2</sup>  
- p.č. 1283/8 ostatní plocha / zeleň o výměře 8 m<sup>2</sup>  
- p.č. 1283/9 ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 35 m<sup>2</sup>  
- p.č. 2712/15 ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>  
- p.č. 2712/16 ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 8 m<sup>2</sup>

vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Maloměřice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

### 1.3 Účastník č. 1 má ve výlučném vlastnictví pozemky:

- p.č. 7521/3 zahrada	o výměře 98 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/19 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 47 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/23 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 20 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/24 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 20 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/29 ostatní plocha / silnice	o výměře 23 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/30 ostatní plocha / ostatní komunikace	o výměře 17 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/34 ostatní plocha / silnice	o výměře 31 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/63 ostatní plocha / ostatní komunikace	o výměře 11 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/65 ostatní plocha / ostatní komunikace	o výměře 30 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/74 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 150 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/75 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 20 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/80 ostatní plocha / ostatní komunikace	o výměře 17 m <sup>2</sup>
- p.č. 9756/91 orná půda	o výměře 34 m <sup>2</sup>

vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Židenice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

### 1.4 Účastník č. 1 je podílovým spoluvlastníkem pozemku:

- p.č. 9756/25 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 68 m <sup>2</sup>
---	----------------------------

zapsaného na listu vlastnictví č. 14057 pro katastrální území Židenice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, přičemž výše jeho spoluvlastnického podílu k tomuto pozemku činí id. 1/2.

## II.

### 2.1 Účastník č. 2 této smlouvy prohlašuje, že Česká republika je podílovým spoluvlastníkem a Ředitelství silnic a dálnic ČR přísluší hospodařit se spoluvlastnickým podílem k pozemkům:

- p. č. 962/9 zahrada	o výměře 1 m <sup>2</sup>
- p. č. 965/2 ostatní plocha / jiná plocha	o výměře 107 m <sup>2</sup>
- p. č. 966/1 orná půda	o výměře 452 m <sup>2</sup>
- p. č. 966/3 orná půda	o výměře 448 m <sup>2</sup>

vše zapsané na listu vlastnictví č. 2858 pro katastrální území Husovice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, přičemž výše jeho spoluvlastnického podílu k těmto pozemkům činí id. 2/3.

## III.

### 3.1 Účastník č. 1 a účastník č. 2 této smlouvy se vzájemně dohodli na následující směně pozemků.

#### 3.1.1 Účastník č. 1 této smlouvy odevzdává:

- pozemek

- p. č. 2593/48 o výměře 15 m<sup>2</sup>,

v katastrálním území Husovice;

b) pozemky

- p. č. 1283/7 o výměře 7 m<sup>2</sup>,

- p. č. 1283/8 o výměře 8 m<sup>2</sup>,

- p. č. 1283/9 o výměře 35 m<sup>2</sup>,

- p. č. 2712/15 o výměře 12 m<sup>2</sup>,

- p. č. 2712/16 o výměře 8 m<sup>2</sup>,

v katastrálním území Maloměřice;

c) pozemky

- p. č. 7521/3 o výměře 98 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/19 o výměře 47 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/23 o výměře 20 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/24 o výměře 20 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/29 o výměře 23 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/30 o výměře 17 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/34 o výměře 31 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/63 o výměře 11 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/65 o výměře 30 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/74 o výměře 150 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/75 o výměře 20 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/80 o výměře 17 m<sup>2</sup>,

- p. č. 9756/91 o výměře 34 m<sup>2</sup>,

v katastrálním území Židenice;

d) spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 k pozemku

- p. č. 9756/25 o výměře 68 m<sup>2</sup>,

v katastrálním území Židenice;

včetně všech součástí a příslušenství, do vlastnictví účastníka č. 2 této smlouvy, který je přijímá do vlastnictví České republiky s příslušností hospodaření Ředitelství silnic a dálnic ČR.

3.1.2 Předmětné pozemky uvedené v článku III. odst. 3.1.1 této smlouvy jsou nabývány za účelem zajištění realizace veřejně prospěšné stavby „VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“, na kterou bylo dne 21. 3. 2006 vydáno Úřadem městské části města Brna, Brno – sever, Odborem územního rozvoje a výstavby Územní rozhodnutí č. 316, spis. zn.: STU//04/0502328/000/003, ve znění rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru územního a stavebního řízení ze dne 17. 1. 2011 č. j. MMB/0457228/2010, které nabylo právní moci dne 24. 1. 2011 (VMO Tomkovo nám.) a dne 3. 6. 2008 vydáno Územní rozhodnutí č. 435, spis. zn.: STU/05/0600120/000/007 č.j.: H/05/09946, které nabylo právní moci dne 12. 12. 2008 (VMO Rokytova). Na pozemcích budou vybudovány stavební objekty v budoucím vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit Ředitelství silnic a dálnic ČR.

3.1.3 Dle znaleckého posudku č. 7730-87/2021 ze dne 25. 6. 2021 vypracovaného znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o., se sídlem Žižkova 1994/63, 616 00 Brno, IČO: 46347194, cena v místě a čase obvyklá převáděných pozemků a spoluvlastnického podílu k pozemku uvedeným v článku III. odst. 3.1.1 této smlouvy činí 1 974 700 Kč (slovy: jedenmiliondevětsetšedesátčtyřitisícset korun českých) bez DPH.

3.1.4 Účastník č. 2 této smlouvy odevzdává:

a) spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3 k pozemkům

- p. č. 962/9 o výměře 1 m<sup>2</sup>
- p. č. 965/2 o výměře 107 m<sup>2</sup>
- p. č. 966/1 o výměře 452 m<sup>2</sup>
- p. č. 966/3 o výměře 448 m<sup>2</sup>

v katastrálním území Husovice

včetně všech součástí a příslušenství, do vlastnictví účastníka č. 1 této smlouvy, který je přijímá do svého vlastnictví a stává se tak výlučným vlastníkem uvedených pozemků.

3.1.5 Předmětné pozemky uvedené v článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy jsou nabývány za účelem zajištění realizace veřejně prospěšné stavby „VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“, na kterou bylo dne 21. 3. 2006 vydáno Úřadem městské části města Brna, Brno – sever, Odborem územního rozvoje a výstavby Územní rozhodnutí č. 316, spis. zn.: STU//04/0502328/000/003, ve znění rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru územního a stavebního řízení ze dne 17. 1. 2011 č. j. MMB/0457228/2010, které nabylo právní moci dne 24. 1. 2011 (VMO Tomkovo nám.) a dne 3. 6. 2008 vydáno Územní rozhodnutí č. 435, spis. zn.: STU/05/0600120/000/007 č.j.: H/05/09946, které nabylo právní moci dne 12. 12. 2008 (VMO Rokytova). Na pozemcích budou vybudovány stavební objekty v budoucím vlastnictví statutárního města Brna.

3.1.6 Dle znaleckého posudku č. 7662-19/2021 ze dne 15. 3. 2021 vypracovaného znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o., se sídlem Žižkova 1994/63, 616 00 Brno, IČO: 46347194, cena v místě a čase obvyklá převáděného spoluvlastnického podílu k pozemkům uvedeným v článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy činí 2.284.800 Kč (slovy: dvěmilionydvěštosmdesátčtyřitisícset korun českých) bez DPH.

#### IV.

4.1 Rozdíl v cenách směřovaných pozemků uvedených v článku III. odst. 3.1.3 této smlouvy a v článku III. odst. 3.1.6 této smlouvy činí 310 100 Kč (slovy: třístadesettisícjedno sto korun českých) bez DPH. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem, kdy je účastníkovi č. 1 a účastníkovi č. 2 doručeno vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění si účastník č. 1 a účastník č. 2 vzájemně vystaví daňové doklady k jimi převáděným pozemkům dle čl. III. této smlouvy s částkami dle čl. III. odst. 3.1.3 a odst. 3.1.6 této smlouvy, jelikož se jedná o stavební pozemky, jejichž dodání podléhá dani z přidané hodnoty. Splatnost takto vystavených daňových dokladů bude činit 45 dnů ode dne jejich vystavení. Účastník č. 1 a účastník č. 2 souhlasí se vzájemným zápočtem takto vystavených faktur, a to v částce 1 974 700 Kč (slovy: jedenmiliondevětsetšedesátčtyřitisícset korun českých) bez DPH, ve které se kryjí. Tyto vzájemné peněžité pohledávky zaniknou započtením ke dni splatnosti prvního z vystavených daňových dokladů dle tohoto článku. Rozdíl v cenách směřovaných pozemků uvedených v článku III. odst. 3.1.3 této smlouvy a v článku III. odst. 3.1.6 této smlouvy

ve výši 310 100 Kč (slovy: třístadesettisícjedno sto korun českých) bez DPH bude účastníkem č. 1 uhrazen účastníkovi č. 2 ve splatnosti daňového dokladu vystaveného účastníkem č. 2. Účastník č. 1 této smlouvy bere na vědomí, že v případě prodlení s úhradou výše uvedené částky po něm bude účastník č. 2 této smlouvy požadovat úhradu úroku z prodlení ve smyslu ustanovení § 1970 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Vyčíslený úrok se účastník č. 1 zavazuje uhradit.

4.2 Účastník č. 1 a účastník č. 2 této smlouvy se dohodli, že uhrazením rozdílu v cenách směřovaných pozemků dle článku IV. odst. 4.1 této smlouvy na bankovní účet účastníka č. 2 uvedený v záhlaví této smlouvy jsou veškeré jejich finanční nároky ve věci cen směřovaných pozemků vyrovnány a že v této věci nemají vůči sobě žádné další nároky či pohledávky.

## V.

5.1 Účastník č. 2 prohlašuje, že o trvalé nepotřebnosti převáděného spoluvlastnického podílu k pozemkům uvedeným v článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy bylo v souladu s ustanovením § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto oprávněnou osobou dne 15.03.2021. Kopie rozhodnutí Ředitelství silnic a dálnic ČR s.p.o. o nepotřebnosti majetku České republiky č.j.: 245/22430 ze dne 15.03.2021 je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

5.2 Na pozemcích p. č. 2712/15 a p. č. 2712/16 oba v k.ú. Maloměřice, obec Brno uvedených v článku III. odst. 3.1.1 této smlouvy vázlo předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., ve prospěch účastníka č. 1 na základě Opatření obecné povahy, kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán 1/2011 účinnost 8. 7. 2011 ze dne 17. 5. 2011. Účastník č. 1 podpisem této smlouvy prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy zajistil výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí.

5.3 Na spoluvlastnickém podílu k pozemkům uvedeným v článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy vážne zahájená exekuce soudního exekutora J [REDAKCE], se sídlem Pražská 1156, 393 01 Pelhřimov, č.j. 049 EX-00318/2014-006 ze dne 28. 7. 2014 (právní účinky zápisu ke dni 29. 7. 2014, zápis proveden dne 5. 8. 2014). K výše uvedené zahájené exekuci účastník č. 2 doložil kopii vyjádření Exekutorského úřadu Pelhřimov, [REDAKCE] soudního exekutora č.j. 049 EX 00318/14-043 ze dne 10. 10. 2014, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2, a kopii Interního sdělení Ředitelství silnic a dálnic ČR č.: 2938/2015-19410/Ch ze dne 18. 2. 2015, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.

5.4 Účastník č. 1 a účastník č. 2 se vzájemně seznámili s právním i faktickým stavem převáděných pozemků uvedených v článku III. odst. 3.1.1 a článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy a shodně prohlašují, že jim je jak právní, tak i faktický stav těchto pozemků dobře znám a tyto přebírají ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.

5.5 Účastník č. 1 prohlašuje, že jeho vlastnické právo k převáděným pozemkům uvedeným v článku III. odst. 3.1.1 této smlouvy není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s těmito pozemky a že na těchto pozemcích nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob, a zavazuje se, že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k těmto pozemkům na účastníka č. 2.

5.6 Účastník č. 1 výslovně prohlašuje, že převáděné pozemky uvedené v článku III. odst. 3.1.1 této smlouvy nejsou zatíženy nájemním vztahem a že je do doby převodu vlastnického práva na účastníka č. 2 žádným nájemním vztahem nezatíží.

5.7 Účastník č. 2 prohlašuje, že jeho vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu k pozemkům uvedeným v článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s těmito pozemky a že na těchto pozemcích nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob, s výjimkou zahájené exekuce uvedené v odst. 5.3 tohoto článku a zavazuje se, že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu k pozemkům na účastníka č. 1.

5.8 Účastník č. 2 výslovně prohlašuje, že převáděné pozemky uvedené v článku III. odst. 3.1.4 této smlouvy nejsou zatíženy nájemním vztahem a že je do doby převodu vlastnického práva na účastníka č. 1 žádným nájemním vztahem nezatíží.

## VI.

6.1 Vlastnické právo ke směřovaným pozemkům uvedeným v článku III. odst. 3.1.1 a 3.1.4 této smlouvy, jakož i veškerá práva a povinnosti, nebezpečí a užítky s převodem spojené nabývají účastníci vkladem do katastru nemovitostí v souladu s ust. § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podání návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí zajistí účastník č. 1.

6.2 Pro případ, že katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu neprovede zápis vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, se smluvní strany zavazují poskytnout si navzájem veškerou potřebnou součinnost a učinit bezodkladně veškeré nezbytné úkony k odstranění překážek pro tento zápis.

## VII.

7.1 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s předmětnými nemovitými věcmi a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

7.2 Smluvní strany prohlašují, že se dohodli na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.

7.3 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu toho účastníka, který tuto smlouvu podepíše jako poslední.

7.4 Tato smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) stejnopisech s platností originálů, z nichž účastníci č. 1 a č. 2 obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení je určeno pro účely vkladového řízení katastru nemovitostí.

7.5 Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

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

7.7 Smluvní strany shodně konstatují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle tohoto zákona. Smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv statutární město Brno.

7.8 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 - kopie Rozhodnutí ŘSD ČR o nepotřebnosti majetku ČR č.j.: 245/22430 ze dne 15.03.2021
- Příloha č. 2 - kopie vyjádření Exekutorského úřadu Pelhřimov, [REDACTED] soudního exekutora č.j. 049 EX 00318/14-043 ze dne 10. 10. 2014
- Příloha č. 3 - kopie Interního sdělení ŘSD ČR č.: 2938/2015-19410/Ch ze dne 18. 2. 2015

#### Doložka

dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:

1. Záměr statutárního města Brna směnít nemovitý majetek uvedený v článku III. odst. 3.1.1 této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne ..... do .....
2. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/... dne .....

V Brně dne:

V Brně dne:

-----  
za statutární město Brno  
Ing. Tomáš Pivec  
vedoucí Odboru investičního MMB

-----  
za Ředitelství silnic a dálnic ČR  
Mgr. David Fiala  
ředitel Závodu Brno



K č.j.: 245/22430

**ROZHODNUTÍ O NEPOTŘEBNOSTI MAJETKU  
ČESKÉ REPUBLIKY**  
podle ust. § 14, odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku ČR v platném znění

Ředitelství silnic a dálnic ČR se sídlem Na Pankráci 56, Praha 4, IČ 65993390, je na základě Zřizovací listiny ŘSD ČR vydané MDS ČR dne 11.12.1996 a v souladu se zák. č. 219/2000 Sb. o majetku ČR v platném znění, příslušné hospodařit s majetkem České republiky, a to:

v podílovém spoluvlastnictví s pozemky p.č. 962/9 zahrada o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 965/2 jiná plocha, ostatní plocha o výměře 107 m<sup>2</sup> a p.č. 966/1 orná půda o výměře 452 m<sup>2</sup> a p.č. 966/3 orná půda o výměře 448 m<sup>2</sup> zapsanými na listu vlastnictví č. 2858, pro katastrální území Husovice, obec Brno, katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 962/9 o výměře 1 m<sup>2</sup> v k.ú. Husovice se nachází **zahrada a vegetace**.

Z tohoto důvodu je pro státní příspěvkovou organizaci Ředitelství silnic a dálnic ČR, ve smyslu ustanovení § 14 odst. (7) zákona č. 219/2000 Sb., majetkem nepotřebným.

Pozemek p.č. 965/2 o výměře 107 m<sup>2</sup> v k.ú. Husovice se nachází **zahrada a vegetace, plechový přístřešek (garáž)**.

Z tohoto důvodu je pro státní příspěvkovou organizaci Ředitelství silnic a dálnic ČR, ve smyslu ustanovení § 14 odst. (7) zákona č. 219/2000 Sb., majetkem nepotřebným.

Pozemek p.č. 966/1 o výměře 452 m<sup>2</sup> v k.ú. Husovice se nachází **zahrada a vegetace**.

Z tohoto důvodu je pro státní příspěvkovou organizaci Ředitelství silnic a dálnic ČR, ve smyslu ustanovení § 14 odst. (7) zákona č. 219/2000 Sb., majetkem nepotřebným.

Pozemek p.č. 966/3 o výměře 448 m<sup>2</sup> v k.ú. Husovice se nachází **zahrada a vegetace**.

Z tohoto důvodu je pro státní příspěvkovou organizaci Ředitelství silnic a dálnic ČR, ve smyslu ustanovení § 14 odst. (7) zákona č. 219/2000 Sb., majetkem nepotřebným.

Z tohoto důvodu je pro státní příspěvkovou organizaci Ředitelství silnic a dálnic ČR, ve smyslu ustanovení § 14 odst. (7) zákona č. 219/2000 Sb., majetkem nepotřebným.

Závěr:

Výše uvedené pozemky p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3 pro katastrální území Husovice přesahují potřebu státní příspěvkové organizace Ředitelství silnic a dálnic ČR v této lokalitě, tato nemá pro tyto pozemky ani do budoucna žádná využití a nepotřebuje je pro zabezpečení výkonu svojí činnosti nebo působnosti.

Ze všech těchto důvodů se staly pozemky p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3 v k.ú. Husovice pro Ředitelství silnic a dálnic ČR majetkem **trvale nepotřebným**.

**Ředitelství silnic a dálnic ČR tento majetek nepotřebuje k plnění svých úkolů a rovněž tak z výše uvedených důvodů pomínil veřejný zájem na ponechání tohoto majetku ve vlastnictví státu**

**Doporučuji rozhodnutí o nepotřebnosti uvedených pozemků schválit.**

V Brně dne .....**15 -03- 2021**

Schvaluji

V Brně dne .....**15 -03- 2021**

.....  
Ing. Tomáš Vyhnádal  
Vedoucí úřadu

.....  
Mgr. David  
ředitel Záv  
Ředitelství silnic a dálnic ČR







Exekutorský úřad Pelhřimov, JUDr. Jana Fojtová, soudní exekutor

Ředitelství silnic a dálnic ČR  
Na Pankráci 546/56  
140 00 Praha 4

Kontaktní adresa:

ŘSD ČR

Sprievač [redacted]

Hřmalého 37  
301 00 Plzeň

Náš dopis zn./ze dne  
049 EX 00318/14-043

Váš dopis zn./ze dne  
4957/14-33100/Nov/9.10.2014

Místo, datum vystavení  
V Pelhřimově; 10.10.2014.

oprávněný

[redacted]

povinný

Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČ: 65993390, se sídlem Na Pankráci čp.546 / čn.56, Praha - Praha  
4, PSČ 140 00

Věc:

Odpověď na žádost o udělení souhlasu s pokračováním stavebního řízení sp. zn. 2376/D/S11/14

Na základě výše specifikované žádosti sděluji, že poznámka o probíhajícím exekucním řízení v katastru nemovitostí zapsaná u nemovitých věcí v majetku České republiky **nemůže mít za následek přerušeni stavebního řízení, neboť inhibitorium (zákaz nakládání s majetkem) se podle ust. § 44a odst. 5 ustanovení z.č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekucní činnosti (exekucní řád) a o změně dalších zákonů (účinnost od 1.1.2013) podle výslovného znění nepoužije, je-li povinným státi ... cíl.:**

§ 44a

(1) Nerozhodí-li exekutor podle § 44 odst. 4 jinak, nesmí povinný po doručení vrozumění nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné. Právní jednání se však považuje

1

Pražská 1156, 393 01 Pelhřimov; datová schránka č.: d47g8e3,  
tel.: 565 333 421, 565 333 422-4, mob.: 605 866 188;

[redacted]  
bankovní spojení: č. BU 78-008/090247/0100, Komerční banka, a.s.

za platné, pokud námitku neplatnosti nevznese exekutor oprávněný, nebo přihlášený věřitel, aby zajistil uspokojení vymáhané pohledávky. Právní účinky vznesení námítky neplatnosti nastávají od účinnosti právního jednání, dojde-li exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora, oprávněného, nebo přihlášeného věřitele všem účastníkům právního jednání, k němuž exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel vznese námitku neplatnosti

(2) Složí-li povinný u exekutora částku ve výši vymáhané pohledávky, nákladů exekuce a nákladů oprávněného, exekutor na návrh povinného zruší rozhodnutím zákaz podle odstavce 1 a podle § 47 odst. 5. Exekutor vydá rozhodnutí podle věty první do 7 dnů ode dne, v němž mu byl doručen návrh povinného, a neprodleně ho zašle účastníkům řízení a dalším osobám, jimž byly v rámci exekuce doručeny exekuční příkazy podle § 49 odst. 7. Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný

(3) Na návrh povinného může exekutor rozhodnout o tom, že se zákaz podle odstavce 1 a podle § 47 odst. 5 nevztahuje na majetek, který povinný uvedl v návrhu, jestliže povinný zároveň doloží, že jeho zbývající majetek zjevně a nepochybně postačuje k uhrazení vymáhané pohledávky včetně nákladů oprávněného a nákladů exekuce

(4) S písemným souhlasem exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů může povinný k úřadu vymáhané pohledávky, jejího příslušenství, nákladů exekuce či nákladů oprávněného zpeněžit majetek nebo jednotlivé součásti majetku, nejsou-li postiženy jinou exekucí (6a), nejméně však za obvyklou cenu zjištěnou na základě znaleckého posudku splatnou při podpisu smlouvy k rukám exekutora

(5) Odstavec 1 se nepoužije, je-li povinným stát nebo územní samosprávný celek.

Podle ust. § 3 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, jsou organizačními složkami státu ministerstva a jiné správní úřady státu.

Podle § 4 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, může ministerstvo k plnění úkolů v rámci své působnosti zřídit organizační složku podle tohoto zákona jménem státu. Pro tyto účely zřizovatel použije majetek státu, se kterým je příslušný hospodařit on sám anebo jiná organizační složka jím zřízená. ...

Podle § 38 z.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, jsou závazky vzniklé z činnosti organizačních složek (zde ŘSD) závazky státu.

Vzhledem k výše citované právní úpravě tedy není nutný souhlas soudního exekutora s jakýmkoliv nakládáním s majetkem státu za situace, kdy je povinným stát, resp. jeho organizační složka, neboť stát, resp. jeho organizační složka, není ze zákona omezen(a) v nakládání se svým majetkem.

Tolik pro Vaši informaci a s pozdravem

  
soudní exekutor  
Exekutorského úřadu Pelhřimov



INTERNÍ SDĚLENÍ č.: 2938/2015-19410/Ch

ze dne: 18.2.2015

Odeslá: [redacted]

Pro: [redacted]

Věc: **žádost o písemné vyjádření**

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR  
 Závod Brno, (př. č.):  
 Datum: 25. 02. 2015  
 Číslo: 58000-228  
 O. j.: ..... Odk.: ..... Tel: .....

*58000 - Brno  
 58100, 58200, 58300  
 58400*

Vážená paní ředitelko,

reagujeme tímto na Vaši žádost č. J. 1098/15-22400 ze dne 4.2.2015 a sdělujeme následující.

Zahájení exekuce uvedené v aktuálním výpisu z LV nezatěžuje nemovitosti ve vlastnictví státu, se kterými ŘSD JFi přísluší hospodařit, ani vlastníka, ale má de facto pouze charakter poznámky k osobě ŘSD ČR.

Skutečnost takto zapsané exekuce vůči osobě ŘSD (a nezatěžující majetek státu) nebrání tomu, aby ŘSD platně uzavíralo dispoziční smlouvy a tyto byly vkládány do KN s tím, že i KN tuto skutečnost akceptuje a v KN se u nabyvatele zápis o exekuci již neobjevuje, a to právě proto, že je vázán k osobě, nikoli k majetku.

Co se týče aktuálního stavu řešení exekuce, nemá právní odbor dostatek informací, neboť tuto exekuci řeší a s exekutorkou komunikuje přímo Závod Praha, konkrétně Mgr. et Mgr. Karmen Barsegyan. Pro sdělení aktuálnějších informací se, prosím, spojte přímo s [redacted]

S pozdravem

*[Handwritten signature]*

[redacted]

pověřen řízením právního odboru



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 7730-87/2021

## o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemků:

- p.č. 2593/48, evid. na LV č. 10001, včetně příslušenství, k.ú. Husovice,
- p.č. 1283/7, p.č. 1283/8, p.č. 1283/9, p.č. 1670/2 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 1670/3 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Maloměřice,
- p.č. 7521/3, p.č. 9756/19, p.č. 9756/23, p.č. 9756/24, p.č. 9756/29, p.č. 9756/30, p.č. 9756/34, p.č. 9756/63, p.č. 9756/65, p.č. 9756/74, p.č. 9756/75, p.č. 9756/80 a p.č. 9756/91, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Židenice,
- podíl ve výši ideální 1/2 na p.č. 9756/25, evid. na LV č. 14057, včetně příslušenství, k.ú. Židenice,

vše obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj



**Zadavatel:**

**Ředitelství silnic a dálnic ČR**

Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4  
Závod Brno, Šumavská 31, 602 00 Brno

**Vypracoval:**

**STAVEXIS, s.r.o.**

Žižkova 1994/63, 616 00 Brno  
IČ: 46347194

**Účel zpracování posudku:**

Podklad pro účely majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí“

**Počet stran:**

49 stran posudku včetně příloh a krycích listů

**Posudek je vypracován:**

ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 2 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře; dále se zadavateli poskytuje 1x posudek ve formátu .pdf

**Výtisk č.:**

el. verze

**Datum zpracování:**

25.6.2021

Znalecký posudek proveden znaleckou kancelář STAVEXIS, s.r.o. ve smyslu §6, odst.1, zák. č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru **ekonomika** s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru **stavebnictví** s rozsahem znaleckého oprávnění vlastností stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku.

# **1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **1.1 OTÁZKA/ÚKOL**

Zadavatelem je požadováno pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a Rokytova“ vypracovat znalecký posudek, ve kterém bude stanovena cena obvyklá nemovitých věcí, a to pozemků:

- p.č. 2593/48, evid. na LV č. 10001, včetně příslušenství, k.ú. Husovice,
- p.č. 1283/7, p.č. 1283/8, p.č. 1283/9, p.č. 1670/2 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 1670/3 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Maloměřice,
- p.č. 7521/3, p.č. 9756/19, p.č. 9756/23, p.č. 9756/24, p.č. 9756/29, p.č. 9756/30, p.č. 9756/34, p.č. 9756/63, p.č. 9756/65, p.č. 9756/74, p.č. 9756/75, p.č. 9756/80 a p.č. 9756/91, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Židenice,
- podíl ve výši ideální 1/2 na p.č. 9756/25, evid. na LV č. 14057, včetně příslušenství, k.ú. Židenice,

vše obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití ke dni provedení posledního místního šetření, tj. 23.6.2021.

## **1.2 ÚČEL POUŽITÍ**

Předkládaný znalecký posudek je vypracován pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí“.

**Dle požadavků zadavatele bude ocenění pozemků provedeno cenou obvyklou, a to včetně příslušenství, bez dvou garáží bez č.p./č.e., které jsou součástí pozemku p.č. 1670/2 a p.č. 1670/3.**

## **1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU**

Zadavatelem nebyly sděleny žádné jiné skutečnosti, než takové, které jsou případně uvedeny v jiných částech znaleckého posudku, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

## **2 VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM**

- Smlouva o poskytování služeb č. 03PT-003126 ze dne 1.2.2018 uzavřená mezi: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 56, 140 00 Praha 4 (jako objednatel) a Stavexis, s.r.o., Bodlákova 1706/8, Líšeň, 628 00 Brno (jako poskytovatel), vč. dodatku č. 1/2019 ze dne 14.3.2019; dále výzva k zahájení činností na zakázce v podobě emailové zprávy ze dne 21.10.2019, dodatku č. 2 ze dne 3.4.2020 a dodatku č. 3 ze dne 9.11.2020
- Objednání, resp. zadání znaleckého posudku se specifikací oceňovaných nemovitých věcí v podobě emailové komunikace pana Aleše Krupici, investiční referent VMO Brno, ze dne 5.5.2021

### **2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ, POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA**

- Veřejná vyhláška, věc: VMO Rokytova, Územní rozhodnutí č. 435, vydal ÚmČ města Brna, Brno – Židenice, Gajdošova 7, 615 00 Brno, odbor výstavby a územního plánování, č.j. H/05/09946, spis. zn.: STU/05/0600120/000/007, ze dne 3.6.2008, rozhodnutí nabylo právní moci dne 12.12.2008, vykonatelné dne 12.12.2008
- Veřejná vyhláška, Územní rozhodnutí č. 316, vydal ÚmČ města Brna, Brno – sever, Bratislavská 7, 601 47 Brno, odbor výstavby a územního plánování, č.j.: STU/04/0502328/000/003, číslo došlého podání H/05/17879, ze dne 21.3.2006, rozhodnutí nabylo právní moci dne 23.8.2006
- Aktuální informace z KN včetně náhledu katastrální mapy, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Místní šetření provedené ve dnech 22.6.2021 a 23.6.2021, viz. kap. A.3. Místní šetření, včetně pořízení fotodokumentace
- Zpráva o nebezpečí povodně, zpracovaná poskytovatelem Intermap Technologies, s.r.o., zdroj: <https://appservices.intermap.com>
- Informace z územního plánu Statutárního města Brna, zdroj: <https://upmb.brno.cz/>
- Pasport města Brna, zdroj: <http://pasport.bkom.cdsweb.cz/imapa.aspx>
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016
- Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitních databází MOISES a MoniT
- Internetové zdroje: <https://mapy.cz/>, <https://www.sreality.cz/>, <https://www.cuzk.cz/>, a další
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

### **2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené zadavatelem posudku. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.

Analýzy, názory a závěry uvedené v posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku, a jsou osobními nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele posudku a jiná strana při použití jiných předpokladů může dojít k odlišným závěrům.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké jiné okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému je posudek vypracován.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv a plný soulad skutečnosti a jednání vlastníka nemovitých věcí s aplikovatelnými zákony a předpisy. Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybitelné, prodejné a zpeněžitelné a prosté od zadržovacích práv, břemen zadlužení nebo služebností, kromě takové služebnosti, které je evidováno v KN a o kterém bude pojednáno dále v posudku.

Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, jsou způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

##### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

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
2593/48		15 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

##### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612499 Maloměřice

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
1283/7		7 ostatní plocha	zeleň	
1283/8		8 ostatní plocha	zeleň	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1283/9		35 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1670/2		18 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1670/2				
1670/3		18 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1670/3				
2712/15		12 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2712/16		8 ostatní plocha	ostatní komunikace	



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

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
7521/3	98	zahrada		zemědělský půdní fond
9756/19	47	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/23	20	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/24	20	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/29	23	ostatní plocha	silnice	
9756/30	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/34	31	ostatní plocha	silnice	
9756/63	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/65	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/74	150	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/75	20	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/80	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/91	34	orná půda		zemědělský půdní fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 14057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	1/2
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	65993390	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<del>7495/10</del>	<del>312</del>	<del>ostatní plocha</del>	<del>jiná plocha</del>	
<del>7495/78</del>	<del>479</del>	<del>ostatní plocha</del>	<del>jiná plocha</del>	
<del>7495/79</del>	<del>86</del>	<del>ostatní plocha</del>	<del>jiná plocha</del>	
9756/25	68	ostatní plocha	jiná plocha	

k.ú. Husovice



y

k.ú. Maloměřice



k.ú. Židenice



### 3.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Ve dnech 22.6.2021 a 23.6.2021 proběhlo místní šetření. Při místních šetřeních byla provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a byla pořízena fotodokumentace.

### **3.3 ZÁKLADNÍ POPIS A LOKALITA**

Předmětem znaleckého posudku jsou pozemky p.č. 2593/48, evid. na LV č. 10001, včetně příslušenství, k.ú. Husovice, p.č. 1283/7, p.č. 1283/8, p.č. 1283/9, p.č. 1670/2 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 1670/3 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Maloměřice, p.č. 7521/3, p.č. 9756/19, p.č. 9756/23, p.č. 9756/24, p.č. 9756/29, p.č. 9756/30, p.č. 9756/34, p.č. 9756/63, p.č. 9756/65, p.č. 9756/74, p.č. 9756/75, p.č. 9756/80 a p.č. 9756/91, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Židenice, podíl ve výši ideální 1/2 na p.č. 9756/25, evid. na LV č. 14057, včetně příslušenství, k.ú. Židenice, vše obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Oceňované nemovité věci se nachází ve třech navazujících městských částech Husovice, Maloměřice a Židenice, které leží severovýchodním směrem od středu města Brna, zejména jsou situovány při ulici Provazníkova v blízkosti Husovického mostu přes řeku Svitavu a mezi ulicemi Rokytova a Kulkova.

S ohledem na velký rozsah oceňovaných nemovitých věcí je popis jednotlivých pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů uveden dále v rámci znaleckého posudku v kapitole 3.9 Popis oceňovaných nemovitých věcí.

Dvě garáže bez č.p./č.e. na pozemcích p.č. 1670/2 a p.č. 1670/3 nejsou předmětem znaleckého posudku a nebudou tudíž oceněny.

### **3.4 OBEC/LOKALITA**

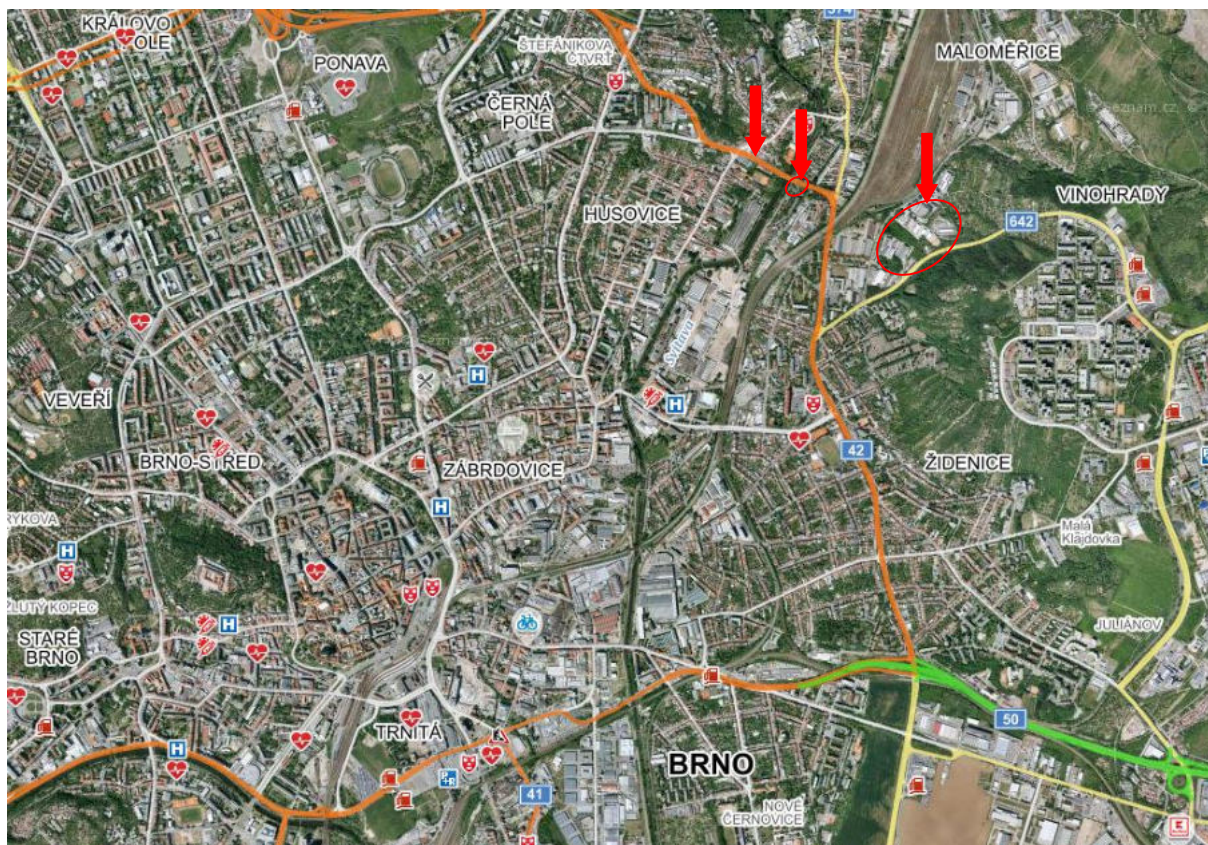
Statutární město Brno je druhým největším městem v České republice, jedná se rovněž o krajské město a obec s rozšířenou působností. Vzhledem k charakteru města a účelu zpracování předkládaného posudku se jakákoliv další charakteristika města jeví jako neúčelná, když je zřejmé, že ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost – zdravotnická, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení, obchodní a nákupní centra, aj. Stejně tak je zřejmé, že Brno je významným silničním i železničním dopravním uzlem.

Husovice jsou městská čtvrť a katastrální území o rozloze 132 ha a počtu obyvatel cca 5.500, rozkládající se na východě brněnské městské části Brno-sever a severovýchodně od centra města. Zástavba Husovic se rozkládá na pravém (západním) břehu Svitavy, východní hranice katastru Husovic však vede převážně po levém (východním) břehu řeky.

Maloměřice jsou městská čtvrť a katastrální území o rozloze 406 ha a počtu obyvatel cca 3.600, nachází se severovýchodně od centra města, v údolí řeky Svitavy a svým katastrem zasahují i na jihozápadní úbočí vrchu Hády. Administrativně jsou (s výjimkou jižního cípu katastru) součástí brněnské městské části Maloměřice a Obřany.

Židenice jsou městská čtvrť o rozloze 645 ha, rozdělené mezi městské části Brno-Židenice (456 ha) a Brno-Vinohrady (189 ha) s celkovým počtem obyvatel přes 33.000 a nachází se též severovýchodně od centra města.

Pozemek v k.ú. Maloměřice je situován při čtyřproudé silnici ulice Provoznickova a přímo navazuje na křižovatku s ulicí Dukelská třída, v těsné blízkosti Tomkova náměstí. V okolí, vyjma zmíněné dopravní křižovatky, se nachází především vícepatrové rodinné a bytové domy a objekty a areály občanské vybavenosti a původní komerční plochy. Pozemky v k.ú. Husovice jsou situovány po levém břehu řeky Svitavy, a nachází se po obou stranách silnice ulice Provoznickova (jeden z pozemků tvoří přímo její součást), v těsném sousedství Husovického mostu. Nejbližší okolní zástavbu tvoří především rodinné a bytové domy při ulicích Svělá, Dolnopolní a Vrbí a řadové hromadné garáže, v širším okolí komerční objekty a areály. Pozemky v k.ú. Židenice se nachází ve výseči mezi ulicí Rokytova a ulicí Kulkova. Jedná se o nepříliš zastavěnou lokalitu, kde v nejbližším okolí se nachází několik skladových/výrobních hal (zejména přístupných z ulice Kulkova ve směru do Maloměřic), čerpací stanice a komerční objekt „Lerk“ s především maloobchodním prodejem elektroniky/domácích spotřebičů a koberců. Naproti/přes silnici Rokytova se rozprostírá Lesopark Akátky. Veškeré pozemky se nachází v lokalitách, které budou dotčeny stavbou I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a Rokytova.



### 3.5 PŘÍSTUP/PŘÍJEZD

Přístup k hodnoceným pozemkům je bezproblémový přes veřejnosti volně přístupné pozemky (ve vlastnictví Statutárního města Brna nebo ČR). Příjezd je taktéž k hodnoceným pozemkům bezproblémový, u některých pozemků v k.ú. Maloměřice a Židenice však není možný příjezd přímo k hranici předmětných pozemků, od přístupových komunikací jsou však dobře dostupné.

### 3.6 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Dle částečného výpisu z KN - LV č. 10001 ze dne 18.6.2021 pro k.ú. Maloměřice je v části *C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů* uveden následující zápis:

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

veřejně prospěšná stavba VPS16/08-I

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2712/15, Parcela: 2712/16

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 1/2011 účinnost 8.7.2011 ze dne 17.05.2011.

Z-10622/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Uvedené předkupní právo evidované na LV č. 10001 pro k.ú. Maloměřice není vzhledem k účelu ocenění v rámci předkládaného znaleckého posudku jakkoli zohledněno.

Dle výpisu z KN - LV č. 14057 ze dne 18.6.2021 pro k.ú. Židenice není v části *C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů* uveden jakýkoliv zápis vztahující se k posuzovanému pozemku na tomto LV (p.č. 9756/25), pouze v části *D Poznámky a další obdobné údaje* je uveden následující zápis:

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: [REDAKCE]

Povinnost k

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3061/2014-304

Uvedené zahájení exekuce evidované na LV č. 14057 pro k.ú. Židenice není vzhledem k účelu ocenění v rámci předkládaného znaleckého posudku jakkoli posuzováno a zohledněno.

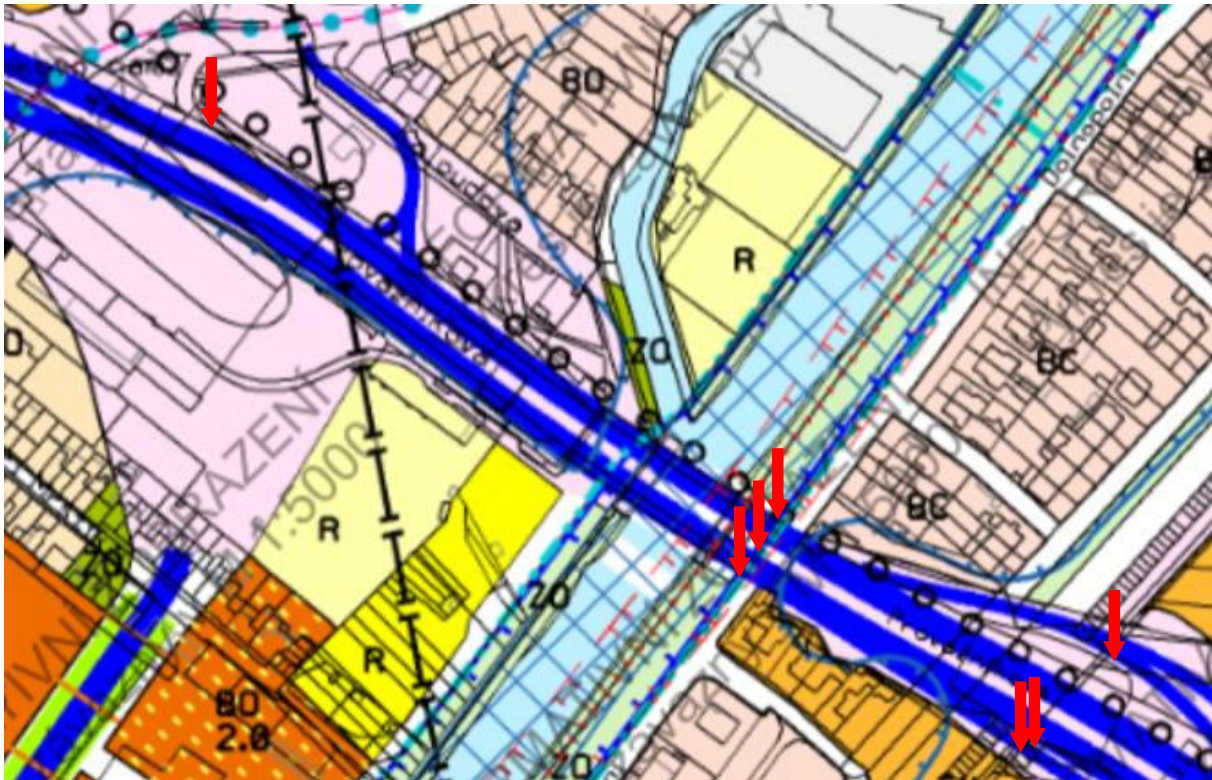
Dle částečných výpisů z KN - LV č. 10001 ze dne 18.6.2021 pro k.ú. Husovice a Židenice jsou části *C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů* bez zápisu.

Žádná jiná omezení vlastnického práva nebyla z jiných podkladů/informací zjištěna.

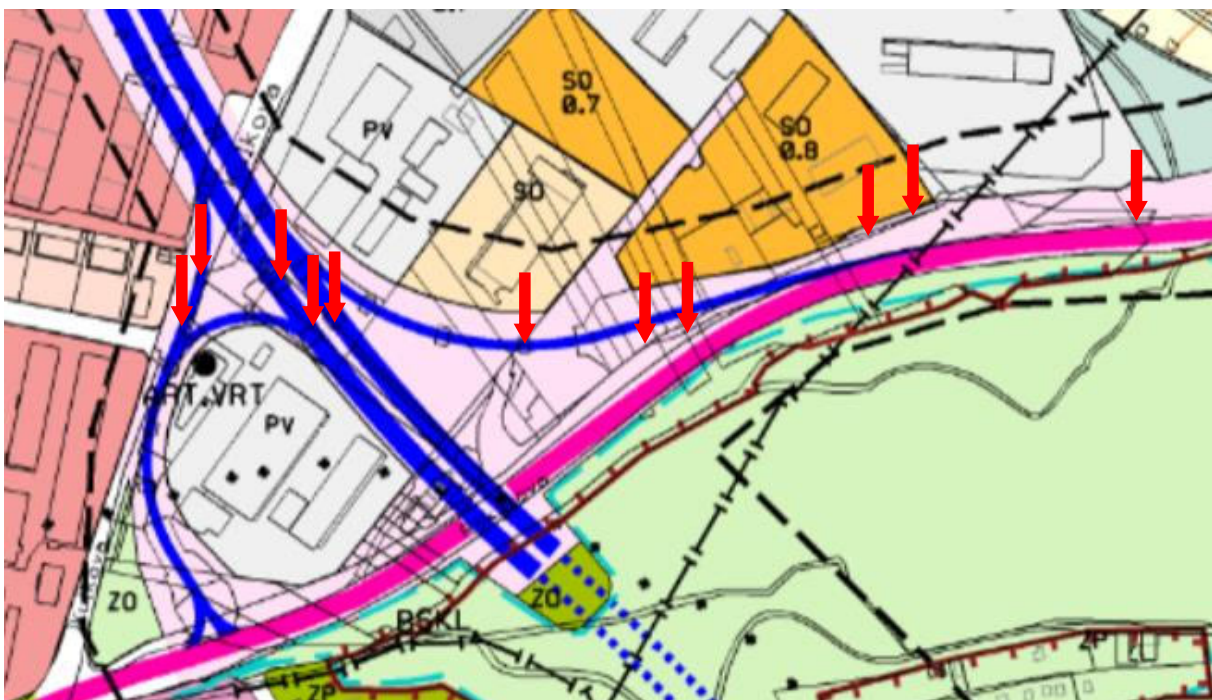
### 3.7 ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného územního plánu jsou všechny oceňované pozemky v k.ú. Maloměřice, v k.ú. Husovice a v k.ú. Židenice vedeny v druhu plochy - stavební, stabilita – návrhová, funkce – plocha pro dopravu (D), funkční typ – tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (DTA).

k.ú. Maloměřice a Husovice

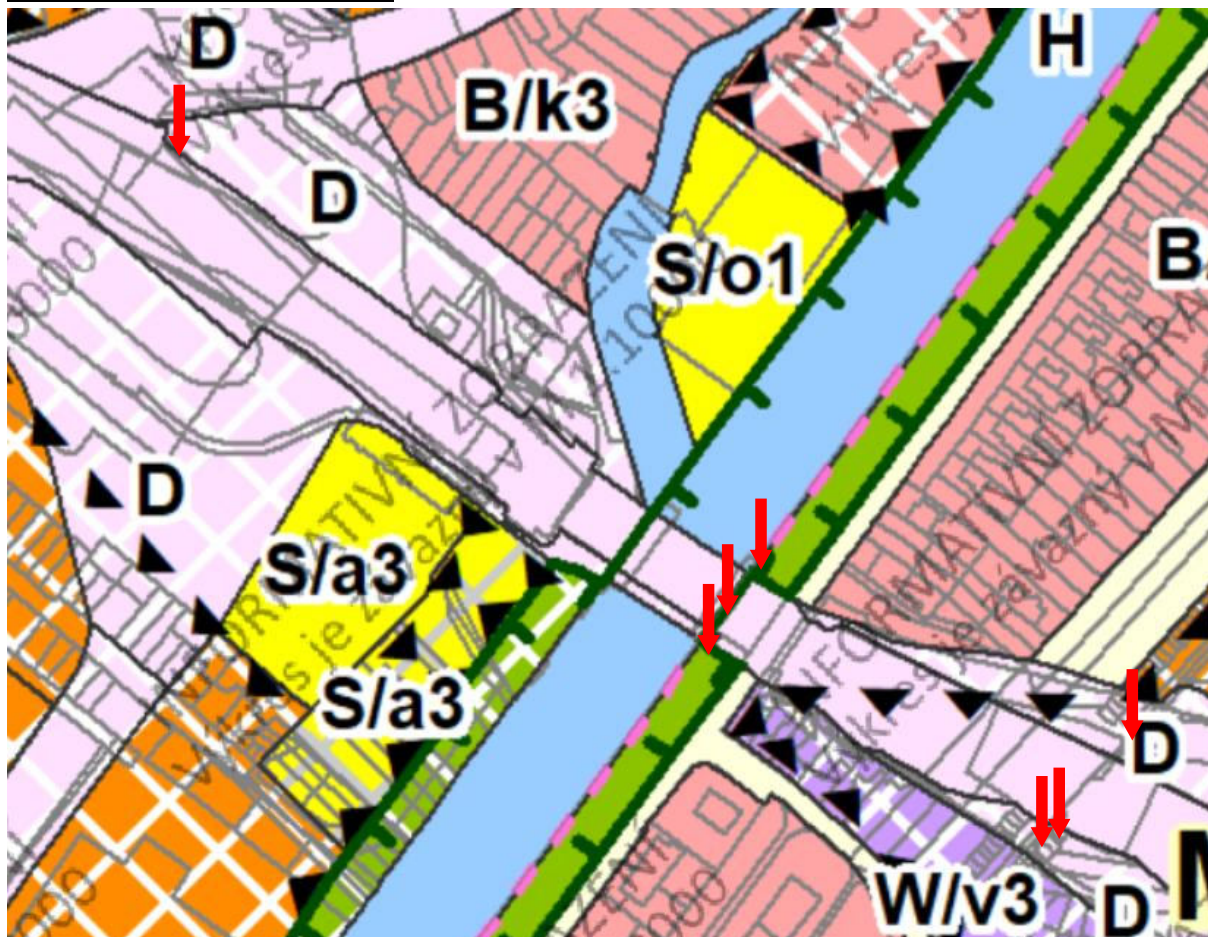


k.ú. Židenice

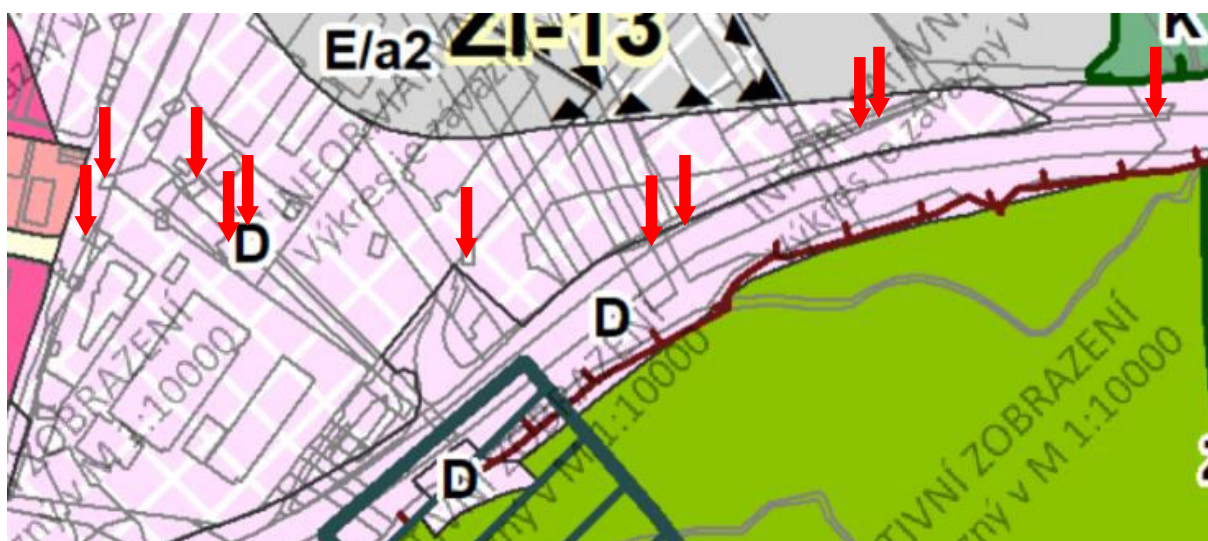


Dle připravovaného, resp. upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, se oceňované pozemky v k.ú. Maloměřice, v k.ú. Husovice a v k.ú. Židenice nachází v ploše stabilizované, případně v ploše přestavby, ploch dopravní infrastruktury (D), vyjma pozemků p.č. 1283/7 a p.č. 1283/8, které se nacházejí ve stabilizovaných plochách městské zeleně (Z).

k.ú. Maloměřice a Husovice



k.ú. Židenice





### 3.8 RIZIKO POVODNÍ

Dle Zpráv o nebezpečí povodně, zpracované poskytovatelem Intermap Technologies, s.r.o., jsou předmětné pozemky v k.ú. Maloměřice a v k.ú. Husovice vedeny v zóně **2 (zóna se zvýšeným nebezpečím výskytu povodně/záplavy)** a předmětné pozemky v k.ú. Židenice jsou vedeny v zóně **1 (zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy)**.

k.ú. Maloměřice a Husovice



#### Zpráva o nebezpečí povodně

Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno

Katastrální území: Husovice  
Parcela:  
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

**Zóna 2**

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

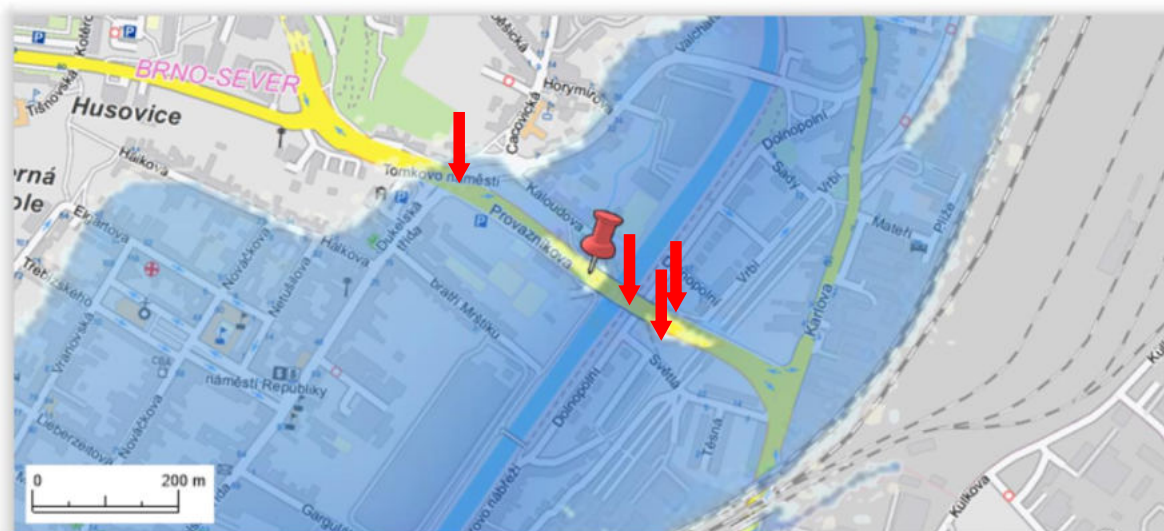
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -595688 Y: -1159021

Souřadnice GPS: N: 49°12'46,73" E: 16°38'21,15"

Kód parcely 60308771010 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



## k.ú. Židenice



### Zpráva o nebezpečí povodně

Parcela

**Kraj:** Jihomoravský kraj  
**Okres:** Brno-město  
**Obec:** Brno

**Katastrální území:** Židenice  
**Parcela:**  
**Typ parcely:** Pozemková

#### Riziková zóna pro vybranou parcelu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

#### Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK:** X: -595263 Y: -1159512

**Souřadnice GPS:** N: 49°12'32,4" E: 16°38'44,63"

**Kód parcely** 49973897010 (dle registru RÚIAN)

**Přesnost:** parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod




Copyright © 2021 CEDA Maps a.s.


### 3.9 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ




Pozemky:



k.ú. Husovice

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
2593/48	ostatní plocha/ostatní komunikace	15	<p>Pozemek je částečně tvořen veřejným prostranstvím s trávníkem a částečně asfaltovou komunikací silnice Provazníkova. Nachází se v místě sjezdu na ulici Dukelská třída (tj. u křižovatky Provazníkova a Dukelská třída), na Tomkově náměstí. Zatravněnou část lemují betonový obrubník a ta přechází v povrch ze žulových kostek. Pozemek je rovinatý nepravidelného podlouhlého tvaru.</p> 
<b>CELKEM</b>		<b>15</b>	


k.ú. Maloměřice


p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
1283/7	ostatní plocha/zeleň	7	<p>Pozemek se nachází na levém břehu řeky Svitavy a navazuje na Husovický most, je částečně nezpevněný s neudržovanou zelení a částečně s betonovým povrchem. Pozemek je rovinatý a obdélníkového tvaru.</p> 
1283/8	ostatní plocha/zeleň	8	<p>Pozemek se nachází na levém břehu řeky Svitavy a navazuje na Husovický most, je nezpevněný s neudržovanou zelení a vyšlapaným chodníčkem. Pozemek je rovinatý a obdélníkového tvaru.</p>




p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
			
1283/9	ostatní plocha/ostatní komunikace	35	<p>Pozemek se nachází na levém břehu řeky Svitavy a nad ním přechází konstrukce Husovického mostu, pozemek je s betonovým povrchem. Pozemek je rovinatý a obdélníkového tvaru.</p> 
1670/2	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž)	18	<p>Pozemek je zcela zastavěn stavbou bez č.p./č.e., garáží, která je jeho součástí. Stavba je betonová s dvoukřídlými vraty, přízemní s plochou střechou, samostatně stojící a je přístupná odbočkou z ulice Světlá. V místě, mezi ulicemi Provazníková a Světlá, se dále nachází komplex deseti dvoupodlažních garáží a dvě další garáže, které na sebe navazují. Garáž, přestože je součástí pozemku, dle zadání není součástí ocenění. Pozemek je mírně svažité a obdélníkového tvaru.</p> 
1670/3	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž)	18	<p>Pozemek je zcela zastavěn stavbou bez č.p./č.e., garáží, která je jeho součástí. Stavba je betonová s dvoukřídlými vraty, přízemní s plochou střechou, řadová koncová (levá ze dvou na sebe navazujících) a je přístupná odbočkou z ulice Světlá. V místě, mezi ulicemi Provazníková a Světlá, se dále nachází komplex deseti dvoupodlažních garáží a dvě další přízemní garáže. Garáž, přestože je součástí pozemku, dle zadání není součástí ocenění. Pozemek je mírně svažité a obdélníkového tvaru.</p>



p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
			
2712/15	ostatní plocha/ostatní komunikace	12	Pozemky tvoří veřejné prostranství, nachází se mezi ulicí Provazníkova, Karlova a Vrbí, v blízkosti řadových garáží. Nejbližší zástavbu tvoří, vyjma zmíněných garáží, areál stavebnin a objekty občanské vybavenosti a rodinné domy se zahradami a dvory. Pozemky jsou zatravněné, svažité, dohromady obdélníkového tvaru.
2712/16	ostatní plocha/ostatní komunikace	8	
<b>CELKEM</b>		<b>106</b>	

#### k.ú. Židenice

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
7521/3	zahrada	98	<p>Pozemek se nachází při ulici Rokytova, resp. mezi čtyřproudou silnicí ulice Rokytova a oploceným areálem společnosti ALITECH Plus s.r.o., který je přístupný z ulice Kulkova č.o. 8. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály, obchodní centrum „Lerk“, čerpací stanice a přes komunikaci Rokytova se rozkládá lesopark Akátky. Pozemek tvoří svah mezi areálem a silnicí a je zcela zarostlý porostem bez pěstební péče. Pozemek je trojúhelníkového tvaru.</p> 
9756/19	ostatní plocha/jiná plocha	47	<p>Pozemky se nachází ve svahu nad ulicí Kulkova vlevo od areálu ČESKÉ TELEVIZE a vpravo od areálu Kulkova, s několika objekty a nájemci. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály. Pozemky na sebe nenavazují a jsou částečně zarostlé porostem náletového</p>

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
9756/23	ostatní plocha/jiná plocha	20	charakteru bez pěstební péče, část trvalých porostů však byla již odstraněna v souvislosti se stavbou VMO. Pozemky jsou mírně svažité až svažité.
9756/24	ostatní plocha/jiná plocha	20	
9756/29	ostatní plocha/silnice	23	Pozemky na sebe navazují a nachází se přímo při ulici Kulkova před areálem zn. HONDA, v sousedství parkoviště ČESKÉ TELEVIZE, v blízkosti křížení s ulicí Podsednická. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály a rodinné domy a původní vojenský areál při ulici Podsednická. Pozemky přímo navazující na komunikaci Kulkova a tvoří zatravněný svah. Na p.č. 9756/29 je umístěn sloup veřejného osvětlení. Pozemky jsou svažité.
9756/30	ostatní plocha/ostatní komunikace	17	
9756/34	ostatní plocha/silnice	31	Pozemek se nachází přímo při ulici Kulkova v blízkosti křížení s ulicí Podsednická. Pozemek tvoří záliv silnice ulice Kulkova a na části je chodník, který je využíván jako zastávka MHD. Chodník je betonový, lemovaný betonovým obrubníkem a páskem z žulových kostek, silnice je s běžným asfaltovým povrchem. Pozemek je lichoběžníkový a rovinatý.
9756/63	ostatní plocha/ostatní komunikace	11	Pozemek se nachází přímo při ulici Rokytova před obchodním centrem Lerk a navazuje na chodník zálivu silnice určenému jako zastávka MHD (trolejbus, autobus) a dálkových autobusových linek. Pozemek tak tvoří veřejné zatravněné prostranství přímo navazující na zastávku. Porost na pozemku je neudržovaný, vzniklý náletem. Pozemek je nepravidelného tvaru a situován je v rámci svahu.


p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
			
9756/65	ostatní plocha/ostatní komunikace	30	<p>Pozemek se nachází přímo při ulici Rokytova před obchodním centrem Lerk při vjezdu do zálivu silnice určenému jako zastávka MHD (trolejbus, autobus) a dálkových autobusových linek. Pozemek tak tvoří veřejné prostranství. Porost na pozemku je neudržovaný, vzniklý náletem. Pozemek je obdélníkového tvaru a částečně je rovinatý a přechází ve svah.</p> 
9756/74	ostatní plocha/jiná plocha	150	<p>Pozemky se nachází při ulici Rokytova, resp. mezi čtyřproudou silnicí ulice Rokytova a oploceným areálem společnosti ALITECH Plus s.r.o., který je přístupný z ulice Kulkova č.o. 8. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály, obchodní centrum Lerk, čerpací stanice a přes komunikaci Rokytova se rozkládá lesopark Akátky. Pozemky tvoří svah mezi areálem a silnicí a jsou zcela zarostlé porostem bez pěstební péče. Pozemky jsou dohromady nepravidelného protáhlého tvaru.</p>
9756/75	ostatní plocha/jiná plocha	20	
9756/80	ostatní plocha/ostatní komunikace	17	<p>Pozemek se nachází při ulici Rokytova a přímo navazuje na čtyřproudou silnici. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály, obchodní centrum Lerk, čerpací stanice, rekreační objekty a přes komunikaci Rokytova se rozkládá lesopark Akátky. Pozemek je v celé výměře zpevněn betonovým povrchem odstavného zálivu silnice a lemován betonovým obrubníkem a nachází se přímo při vjezdu do zálivu. Pozemek je mírně svažité a nepravidelného tvaru.</p>

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
			
9756/91	orná půda	34	<p>Pozemek se nachází mezi čtyřproudou komunikací ulice Rokytova a obchodním centrem Lerk v rámci přístupové a příjezdové komunikace právě k obchodnímu centru Lerk, která je dále průjezdná do dalšího komerčního areálu a propojuje tak ulici Rokytova s ulicí Kulkova (průjezd však veřejnosti omezen). Pozemek tvoří část této komunikace a navazující svah směrem k ulici Rokytova. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály, obchodní centrum Lerk, čerpací stanice a přes komunikaci Rokytova se rozkládá lesopark Akátky. Pozemek tvoří veřejné prostranství, z menší části je zpevněný asfaltovým povrchem komunikace a z větší pak je tvořen nezpevněným zatravněným svahem, přechod povrchů lemují řada betonových kostek. Pozemek je nepravidelného tvaru a je svažité.</p> 
<b>CELKEM</b>		<b>518</b>	

#### k.ú. Židenice

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
9756/25	ostatní plocha/jiná plocha	68	<p>Pozemek se nachází ve svahu nad ulicí Kulkova vlevo od areálu ČESKÉ TELEVIZE (téměř u oplocení tohoto areálu) a vpravo od areálu Kulkova, s několika objekty a nájemci. Okolní, ne příliš hustou, zástavbu tvoří převážně komerční areály. Pozemek je zarostlý zelení náletového charakteru bez pěstební péče. Pozemek je nepravidelného tvaru a svažitého charakteru.</p>



p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
			
<b>CELKEM</b>		<b>68</b>	

### Stavby

Na pozemku p.č. 1670/2 v k.ú. Maloměřice se nachází stavba bez č.p./č.e.- garáž, která je součástí pozemku p.č. 1670/2. Na pozemku p.č. 1670/3 v k.ú. Maloměřice se nachází taktéž stavba bez č.p./č.e.- garáž, která je součástí pozemku p.č. 1670/3. Obě výše uvedené garáže však nejsou v rámci předkládaného znaleckého posudku na žádost objednavatele oceněny a budou v nejbližších dnech dle sdělení objednavatele odstraněny v souvislosti se stavbou VMO Provazníkova. Žádná jiná stavba, vyjma dopravní a technické infrastruktury, se na pozemcích nenachází.

### Příslušenství

Příslušenství nacházející se na jednotlivých pozemcích je uvedeno výše v rámci podrobného popisu jednotlivých pozemků.

### Trvalé porosty

Pouze na některých pozemcích v k.ú. Židenice se nachází trvalé porosty různého druhu a stáří ve formě listnatých stromů a keřů. Tyto porosty lze charakterizovat jako nálety nebo odnože, všechny jsou bez jakékoliv pěstební péče, neudržované, solitérního charakteru, některé zdravotně narušené a na svém stanovišti často nefunkční a neperspektivní. Některé pozemky jsou zatravněné.

## **4 POSUDEK**

Znalecký posudek je zpracován s využitím podkladů, které jsou výše uvedeny, vychází rovněž z prohlídky a ze skutečností zjištěných při místních šetřeních dne 22.6.2021 a 23.6.2021.

Majetek je ve smyslu zadání oceněn ve stavu a ke dni posledního místního šetření, tedy ke dni 23.6.2021.

**S ohledem na účel použití předkládaného znaleckého posudku, hledanou kategorii hodnoty, resp. cenu nemovitých věcí, výslovnou žádost objednatele ve smyslu objednávky a dále příslušné ustanovení §1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, není provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou dle §1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., účinné od 1.1.2021, kdy je naprosto zřejmé, že cena zjištěná dle cenového předpisu nemá nic společného s ohodnocením nemovitých věcí postaveným čistě na tržních principech a nemá jakoukoliv vypovídací schopnost vzhledem ke smyslu zadání a účelu zpracování předkládaného znaleckého posudku.**

### **4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Pokud jde o obvyklou cenu, tak legislativní definice pojmu obvyklá cena je uvedena v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, když dle zákona účinného od 1.1.2021 definice obvyklé ceny zní:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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“.*

Určení obvyklé ceny upravuje vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

Ve smyslu objednávky, tedy v návaznosti na zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, je ocenění provedeno ve výši obvyklé ceny, a to s odkazem na §3b, odst. (2) příslušného zákona:

§ 3b, odst. (2): Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu k tomuto dni; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.

## 4.2 URČENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁNÍM

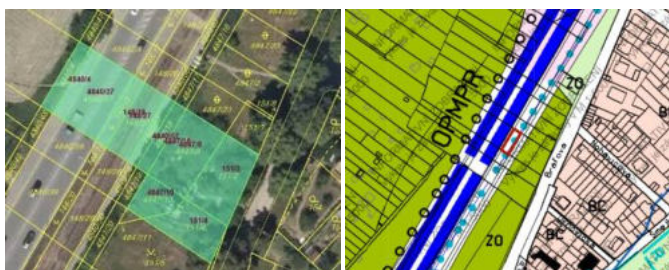
Porovnávací hodnota oceňovaného majetku stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly obchodovány v rámci Statutárního města Brna, a to v letech 2017 až 2020. Zjištění realizovaných cen obdobných předmětů jako je předmět ocenění, bylo provedeno v aplikaci ČÚZK Nahlížení do katastru, konkrétně šetřením v souborech „Sbírka listin“ a v katastrální mapě s vrstvou „Nemovitosti s cenovými údaji“. Prověřeny byly realizované prodeje za roky 2017, 2018, 2019, 2020 a uplynulou část roku 2021. Dále bylo provedeno šetření v archivu znalecké kanceláře.

Základní jednotkou pro porovnání je m<sup>2</sup> pozemku. Sjednané ceny vztažené na m<sup>2</sup> plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

### 4.2.1 Výběr srovnávacích nemovitostí

#### Srovnávací nemovitost č. 1:

Prodej souboru pozemků p.č. 148/18, p.č. 148/27, p.č. 151/2, p.č. 151/4, p.č. 4840/4, p.č. 4840/37, p.č. 4840/57, p.č. 4847/8, p.č. 4847/10 a p.č. 4847/18 nacházejících se v k.ú. Žabovřesky o celkové výměře 1.645 m<sup>2</sup>. Část



pozemků tvoří komunikaci silnice I/42 Žabovřeská, část přilehlého tramvajového pásu a část veřejného prostranství. Dle platného územního plánu náleží pozemky částečně do ploch komunikací a prostranství místního významu s rychlostní komunikací pro automobilovou dopravu a částečně do návrhové nestavební plochy pro městskou zeleň. Prodejní cena činila dle kupní smlouvy z 02/2017 částku 5.163.500,- Kč, tj. 3.139,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. Zdroj: řízení V-10244/2017-702, vlastní databáze znalce.

#### Srovnávací nemovitost č. 2:

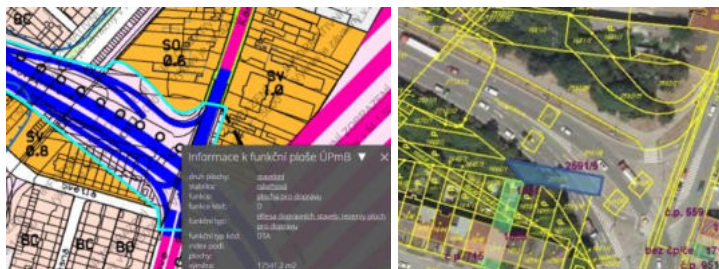
Prodej pozemků p.č. 7495/18, p.č. 7495/21, p.č. 7495/97 a p.č. 9756/55 nacházejících se v k.ú. Židenice při ulici Rokytova. Všechny pozemky



jsou v KN vedeny v druhu orná půda, což však nesouhlasí se skutečným účelem využití. Dle platného územního plánu náleží pozemky do návrhové stavební plochy pro dopravu, funkční typ: tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu. Celková výměra pozemků činí 472 m<sup>2</sup>. Prodejní cena za výše uvedené pozemky činila dle kupní smlouvy z 01/2018 částku 1.725.000,- Kč, tj. 3.655,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-2773/2018-702, vlastní databáze znalce.*

### Srovnávací nemovitost č. 3:

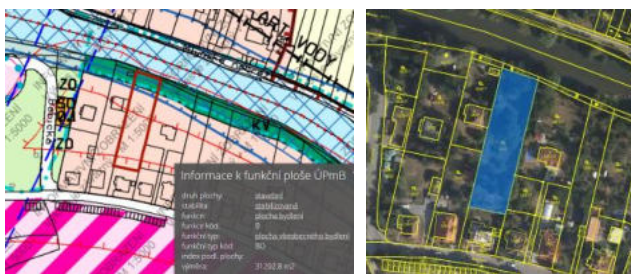
Prodej spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemku p.č. 2591/9 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v k.ú. Maloměřice, obec Brno, o výměře 254 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek z části pod



vozovkou silnice I. třídy – ulice Provazníkova a z části pod přilehlým pásem zeleně. Dle platného územního plánu města Brna je pozemek veden v druhu plochy - stavební, stabilita – návrhová, funkce – plocha pro dopravu, funkční typ – tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (D). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 03/2017 za id. 1/2 činila 317.500,- Kč, tj. 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-8269/2017-702, vlastní databáze znalce.*

### Srovnávací nemovitost č. 4:

Prodej pozemku p.č. 1849 v k.ú. Maloměřice o celkové výměře 1.816 m<sup>2</sup> na ulici Babická v Brně - Maloměřicích. Pozemek je veden jako zahrada. Dle ÚP se nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení a cca z 1/5



v návrhové ploše krajinné zeleně všeobecné, kam zároveň zasahuje i stanovené záplavové území (§66 odst. 1 a 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů). Pozemek byl obchodován na základě kupní smlouvy z 04/2017 za 3.740.000,- Kč, tj. 2.059,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-10562/2017-702, vlastní databáze znalce.*

### Srovnávací nemovitost č. 5:

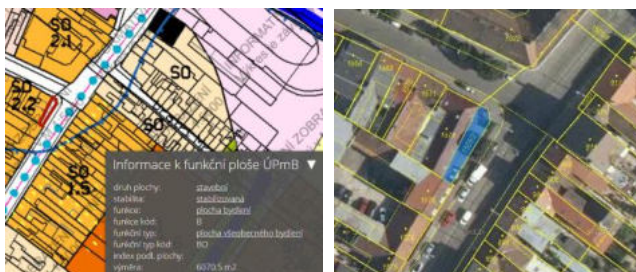
Prodej spoluvlastnických podílů (celkem id 3/10) na pozemcích p.č. 1057 (ostatní plocha, jiná plocha), p.č. 2593/26, p.č. 2594/17 (oba ostatní plocha, ostatní komunikace), p.č.



2594/19, p.č. 2594/22 (oba ostatní plocha, zeleň) a p.č. 2594/23 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v k.ú. Husovice při ulici Provazníkova. Dle platného územního plánu náleží pozemky do návrhové stavební plochy pro dopravu, funkční typ: tělesa

dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu. Celková výměra pozemků 119 m<sup>2</sup>. Výměra odpovídají prodanému podílu 35,7 m<sup>2</sup>. Prodejní cena dle kupní smlouvy ze dne 30.7.2019 činila 120.000,- Kč, tj. 3.361,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-12781/2019-702, vlastní databáze znalce.*

**Srovnávací nemovitost č. 6:** Prodej pozemku p.č. 1505/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 90 m<sup>2</sup>, v k.ú. Husovice, obec Brno. Dle platného územního plánu náleží pozemky do stabilizované stavební plochy všeobecného bydlení (B0). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 12/2018 činila 205.000,- Kč, tj. 2.278,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-12781/2019-702, vlastní databáze znalce.*



**Srovnávací nemovitost č. 7:** Prodej pozemků p.č. 6693/2 (ostatní plocha) o výměře 16 m<sup>2</sup> a p.č. 6695/2 (ostatní plocha) o výměře 16 m<sup>2</sup>, v k.ú. Židenice, obec Brno. Dle platného územního plánu náleží pozemky do stabilizované stavební plochy čistého bydlení (BC).



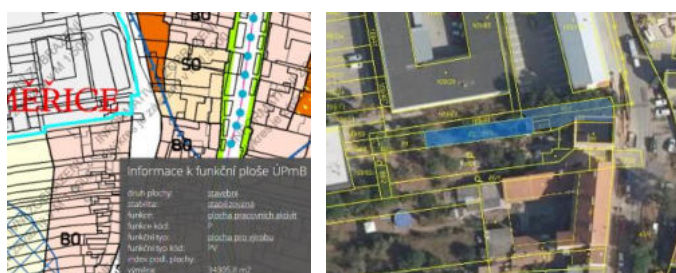
Pozemky jsou zpevněny zámkovou dlažbou a jsou využívány pro parkování před bytovým domem. Prodejní cena dle kupní smlouvy z 06/2019 činila 100.000,- Kč, tj. 3.125,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-12781/2019-702, vlastní databáze znalce.*

**Srovnávací nemovitost č. 8:** Prodej pozemků p.č. 1203/3 (ostatní plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> a p.č. 1211/1 (zahrada) o celkové výměře 47 m<sup>2</sup>, v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Dle platného ÚP v návrhových stavebních plochách smíšených výroby a služeb (SV).



Prodejní cena dle kupní smlouvy z 02/2019 činila 144.900,- Kč, tj. 2.100,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-3363/2019-702, vlastní databáze znalce.*

**Srovnávací nemovitost č. 9:** Prodej pozemků p.č. 86/5 (zahrada) o výměře 165 m<sup>2</sup>, p.č. 87 (ostatní plocha) o celkové výměře 20 m<sup>2</sup>, p.č. 88 (ostatní



plocha) o výměře 92 m<sup>2</sup> a p.č. 90/1 (ostatní plocha) o výměře 79 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Dle platného ÚP ve stabilizovaných plochách pracovních aktivit – plocha pro výrobu (PV). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 01/2019 činila 1.900.000,- Kč, tj. 5.337,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-1348/2019-702, vlastní databáze znalce.*

**Srovnávací nemovitost č. 10:**

Prodej pozemku p.č. 2592/21 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 377 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Dle platného ÚP v návrhových stavebních plochách smíšených obchodu a služeb (SO).



Na malou část zasahuje VB inženýrské sítě (kabelové vedení). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 06/2020 činila 1.585.000,- Kč, tj. 4.204,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-15619/2020-702, vlastní databáze znalce.*

**Srovnávací nemovitost č. 11:** Prodej pozemků p.č. 9756/22, p.č. 9756/28, p.č. 9756/36, p.č. 9756/37, p.č. 9756/40 a p.č. 9756/45 v k.ú. Židenice o výměře celkem 529 m<sup>2</sup>, které se nachází při ulici Kulkova. Jedná se o pozemky vedené jako ostatní plocha. Dle platného územního plánu náleží pozemky do návrhové stavební plochy pro dopravu, funkční typ: tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu. Pozemky byly obchodovány na základě kupní smlouvy ze dne 25.11.2019 za částku 1.571.400,- Kč, tj. 2.971,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-25685/2019-702, vlastní databáze znalce.*



**Srovnávací nemovitost č. 12:**

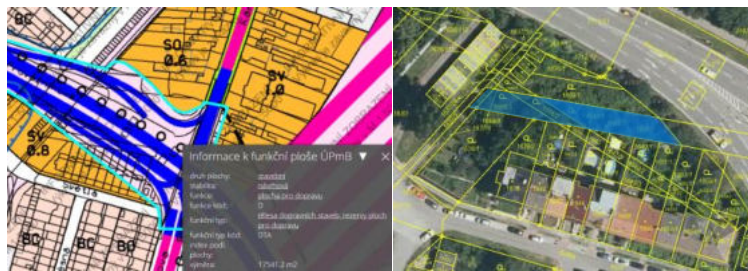
Prodej pozemků p.č. 1612/11 (ostatní plocha, ostatní komunikace), p.č. 1612/46 (ostatní plocha, zeleň), p.č. 1612/48 (ostatní plocha, ostatní komunikace) a p.č. 1612/49, (ostatní plocha, zeleň) v k.ú.



Stránice. Jedná se o pozemky pod účelovou komunikací odbočující z ulice Rezkova z přílehlou zelení. Dle platného územního plánu náleží pozemky do návrhové stavební plochy bydlení, funkční typ: plocha čistého bydlení (BC). Komunikace, která se na pozemcích nachází slouží pro příjezd k rodinným dům. Celková výměra pozemků 488 m<sup>2</sup>. Prodej byl realizován v 12/2019 za částku 1.636.606,- Kč, tj. 3.354,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-26854/2019, vlastní databáze znalce.*

### Srovnávací nemovitost č.

**13:** Prodej pozemků p.č. 1666/1 (zahrada), p.č. 1666/2 (zahrada) a p.č. 1666/3 (zahrada) v k.ú. Maloměřice. Pozemky navazují na stávající zástavbu, resp. zahrady



přiléhající k řadovým rodinným domům při ulici Světlá, kde okolní zástavba je tvořena převážně pouze vícepatrovými rodinnými domy se zahradami, přičemž v blízkosti se nachází garážové komplexy budov. Oceňované pozemky jsou dle platného územního plánu města Brna vedeny částečně v druhu plochy - stavební, stabilita – návrhová, funkce – plocha pro dopravu, funkční typ – tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (D), a částečně v druhu plochy - stavební, stabilita – návrhová, funkce – smíšená plocha, funkční typ – smíšená plocha výroby a služeb (SV). Pozemky jsou nezpevněné. Celková výměra pozemků 428 m<sup>2</sup>. Prodej byl realizován v 3/2018 za částku 889.760,- Kč, tj. 2.079,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. Zdroj: řízení V-6346/2019-702, vlastní databáze znalce.

#### 4.2.2 Komentář/analýza a určení ceny obvyklé

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků je využita porovnávací metoda, která nejlépe odráží situaci na trhu s alespoň do jisté míry obdobnými nemovitými věcmi. Výše uvedené pozemky zobrazují průřez v minulosti realizovanými cenami pozemků v k.ú. Židenice, Husovice a Maloměřice, doplněno o k.ú. Žabovřesky a Stránice. Tyto pozemky poskytují podklad pro vytvoření představy o hodnotové úrovni pozemků alespoň do jisté míry srovnatelného charakteru, na základě nichž lze odvodit hodnotu pozemků oceňovaných.

Jak je zřejmé z výše uvedených nemovitostí použitých pro srovnání, tak rozptýl dosahovaných cen se pohybuje od cca 2.050,- Kč/m<sup>2</sup> do 5.350,- Kč/m<sup>2</sup>, ovšem nutno podotknout, že ve všech výše uvedených případech se jednalo o skutečné prodeje dosažené v minulých letech.

Pokud bychom měli uvést čistě aritmetický průměr všech výše uvedených pozemků použitých pro srovnání, činí tento cca 3.089,- Kč/m<sup>2</sup>, a to bez jakékoliv další korekce. Provádět srovnání za použití multikriteriální tabulky nespátřujeme v tomto případě jako stěžejní, neboť i do takového srovnání by vstupovalo množství subjektivních názorů v podobě koeficientů. Voleny byly takové nemovitosti, aby se případné klady a zápory pokud možno co nejvíce eliminovaly.

Výsledná porovnávací hodnota, a tedy i obvyklá cena oceňovaných pozemků, s ohledem na výše uvedené srovnávací nemovitosti, vzhledem k současnému i možnému způsobu využití a „lukrativnosti“ lokality, situování pozemků v rámci města, velikost jednotlivých pozemků a konfiguraci terénu je stanovena, resp. odhadnuta, v podstatě na úrovni průměrné jednotkové ceny po mírném zaokrouhlení, tedy konkrétně ve výši **3.100,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Ve stanovené jednotkové ceně je již zohledněno případné příslušenství pozemků včetně případných trvalých porostů.

k.ú. Husovice, LV 10001					
p.č.	druh pozemku/způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	podíl	porovnávací hodnota (Kč)
2593/48	ostatní plocha/ostatní komunikace	15	3 100		46 500
CELKEM		15		podíl	46 500

k.ú. Maloměřice, LV 10001					
p.č.	druh pozemku/způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	podíl	porovnávací hodnota (Kč)
1283/7	ostaní plocha/zeleň	7	3 100		21 700
1283/8	ostaní plocha/zeleň	8	3 100		24 800
1283/9	ostatní plocha/ostatní komunikace	35	3 100		108 500
1670/2	zastavěná plocha a nádvoří	18	3 100		55 800
1670/3	zastavěná plocha a nádvoří	18	3 100		55 800
2712/15	ostatní plocha/ostatní komunikace	12	3 100		37 200
2712/16	ostatní plocha/ostatní komunikace	8	3 100		24 800
CELKEM		106			328 600

k.ú. Židenice, LV 10001					
p.č.	druh pozemku/způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	podíl	porovnávací hodnota (Kč)
7521/3	zahrada	98	3 100		303 800
9756/19	ostatní plocha/jiná plocha	47	3 100		145 700
9456/23	ostatní plocha/jiná plocha	20	3 100		62 000
9756/24	ostatní plocha/jiná plocha	20	3 100		62 000
9756/29	ostaní plocha/silnice	23	3 100		71 300
9756/30	ostatní plocha/ostatní komunikace	17	3 100		52 700
9756/34	ostatní plocha/silnice	31	3 100		96 100
9756/63	ostatní plocha/ostatní komunikace	11	3 100		34 100
9756/65	ostatní plocha/ostatní komunikace	30	3 100		93 000
9756/74	ostatní plocha/jiná plocha	150	3 100		465 000
9756/75	ostatní plocha/jiná plocha	20	3 100		62 000
9756/80	ostatní plocha/ostatní komunikace	17	3 100		52 700
9756/91	orná půda	34	3 100		105 400
CELKEM		518			1 605 800

k.ú. Židenice, LV 14057					
p.č.	druh pozemku/způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	podíl	porovnávací hodnota (Kč)
9756/25	ostatní plocha/jiná plocha	68	3 100	1/2	105 400
CELKEM		68			105 400

Pozemky - p.č. 2593/48, evid. na LV č. 10001, včetně příslušenství, k.ú. Husovice; p.č. 1283/7, p.č. 1283/8, p.č. 1283/9, p.č. 1670/2 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 1670/3 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Maloměřice; p.č. 7521/3, p.č. 9756/19, p.č. 9756/23, p.č. 9756/24, p.č. 9756/29, p.č. 9756/30, p.č. 9756/34, p.č. 9756/63, p.č. 9756/65, p.č. 9756/74, p.č. 9756/75, p.č. 9756/80 a p.č. 9756/91, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Židenice; podíl ve výši ideální 1/2 na p.č. 9756/25, evid. na LV č. 14057, včetně příslušenství, k.ú. Židenice; vše obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj – celkem:

Porovnávací hodnota	2.086.300,- Kč
---------------------	----------------



## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení příslušných cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku stanovena s využitím výsledku metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídací schopnost.

#### Kladně hodnocené stránky nemovitosti:

- Všechny pozemky situovány v zastavěné části města Brna

#### Negativně hodnocené stránky nemovitosti:

- Pozemky jsou dotčeny stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a Rokytova“
- Na některých pozemcích se nachází příslušenství jiných vlastníků (jde především o komunikace, chodníky, veřejné osvětlení a další)
- Pouze některé pozemky na sebe navazují, jedná se především o různorodé pozemky co do jejich současného charakteru a využití, které tvoří větší funkční celky
- Na několika málo pozemcích se nachází trvalé porosty, tyto porosty lze charakterizovat jako nálety nebo odnože, všechny jsou bez jakékoliv pěstební péče, neudržované, solitérního charakteru, některé zdravotně narušené a na svém stanovišti často nefunkční a neperspektivní
- Pozemky p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16 jsou dotčeny předkupním právem podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. veřejně prospěšná stavba VPS16/08-I, oprávnění pro: Statutární město Brno

Na základě provedené analýzy v příslušných lokalitách a pro daný trh s nemovitými věcmi a po posouzení příslušných cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je **obvyklá cena** oceňovaných nemovitých věcí stanovena na základě porovnávací hodnoty ve výši:

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2.086.300,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

Objednatelem je dále požadováno, nad rámec výše uvedeného a v souvislosti s obvyklou cenou, resp. v souvislosti s vedeným řízením o výkupu předmětných pozemků v režimu liniového zákona, uvést i zařazení majetku do kategorií dle příslušného ustanovení zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, když § 3b, odst. (1) zní:

**§ 3b**

(1) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a koupí, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši

- a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku<sup>7)</sup>, nebo
- b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku<sup>7)</sup> nebo stavby.

Pokud jde tedy o zařazení předmětných pozemků do jedné z kategorie dle § 3b, odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., vč. označení příslušným písmenem, k tomuto uvádíme, na základě zjištěných skutečností/vlastností pozemků, kdy se jedná o pozemky dotčené plánovanou stavbou I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a Rokytova, evidované v KN převážně v druhu pozemků ostatní plocha se způsobem využití silnice nebo ostatní komunikace nebo jiná plocha, pouze v jednom případě v druhu zahrada a v též v jednom případě orná půda, kdy však zcela nesporně evidence v KN neodpovídá skutečnému využití, kdy se ve skutečnosti v obou případech jedná o pozemky ostatních ploch, následující:

Katastrální území	Pozemek p.č.	Zařazení dle §3b, odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb.	
Husovice	2593/48	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	1283/7	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	1283/8	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	1283/9	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	1670/2	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	1670/3	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	2712/15	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Maloměřice	2712/16	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	7521/3	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/19	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/23	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/24	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/29	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/30	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/34	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/63	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/65	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/74	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/75	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5

Židenice	9756/80	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/91	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5
Židenice	9756/25	stavební pozemek – b)	koeficient 1,5

## **5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE**

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2 Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení příslušných cen v posudkové části, tak toto bylo v případě obvyklé ceny provedeno, resp. odvozeno jednoznačně na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Data byla zanalyzována a výsledky byly jednoznačně zformulovány subkapitole 4.2.2.

## **6 ZÁVĚR**

### **6.1 OTÁZKA/ÚKOL**

Zadavatelem je požadováno pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a Rokytova“ vypracovat znalecký posudek, ve kterém bude stanovena cena obvyklá nemovitých věcí, a to pozemků:

- p.č. 2593/48, evid. na LV č. 10001, včetně příslušenství, k.ú. Husovice,
- p.č. 1283/7, p.č. 1283/8, p.č. 1283/9, p.č. 1670/2 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 1670/3 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Maloměřice,
- p.č. 7521/3, p.č. 9756/19, p.č. 9756/23, p.č. 9756/24, p.č. 9756/29, p.č. 9756/30, p.č. 9756/34, p.č. 9756/63, p.č. 9756/65, p.č. 9756/74, p.č. 9756/75, p.č. 9756/80 a p.č. 9756/91, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Židenice,
- podíl ve výši ideální  $\frac{1}{2}$  na p.č. 9756/25, evid. na LV č. 14057, včetně příslušenství, k.ú. Židenice,

vše obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití ke dni provedení posledního místního šetření, tj. 23.6.2021.

### **6.2 ODPOVĚĎ ZPRACOVATELE**

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemků p.č. 2593/48, evid. na LV č. 10001, včetně příslušenství, k.ú. Husovice; p.č. 1283/7, p.č. 1283/8, p.č. 1283/9, p.č. 1670/2 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 1670/3 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž) – bez této stavby, p.č. 2712/15 a p.č. 2712/16, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Maloměřice; p.č. 7521/3, p.č. 9756/19, p.č. 9756/23, p.č. 9756/24, p.č. 9756/29, p.č. 9756/30, p.č. 9756/34, p.č. 9756/63, p.č. 9756/65, p.č. 9756/74, p.č. 9756/75, p.č. 9756/80 a p.č. 9756/91, včetně příslušenství, evid. na LV č. 10001, k.ú. Židenice; podíl ve výši ideální  $\frac{1}{2}$  na p.č. 9756/25, evid. na LV č. 14057, včetně příslušenství, k.ú. Židenice; vše obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, je stanovena ve výši:

**Obvyklá cena: 2 086 300,— Kč**

Cena slovy: dva miliony osmdesát šest tisíc tři sta Kč

## 7 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001 pro k.ú. Husovice, prokazující stav ke dni 18.6.2021	2x A4
2.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001 pro k.ú. Maloměřice, prokazující stav ke dni 18.6.2021	4x A4
3.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001 pro k.ú. Židenice, prokazující stav ke dni 18.6.2021	3x A4
4.	Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 14057 pro k.ú. Židenice, prokazující stav ke dni 18.6.2021	3x A4
5.	Aktuální výřezy z katastrální mapy vč. ortofotosnímku	2x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		<b>14x A4</b>

## **Příloha č. 1**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Husovice,  
ke dni 18.6.2021**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610844 Husovice 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
2593/48	15	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár. .kult.pam

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

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2006.

V-1753/2006-702

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.06.2021 10:21:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## **Příloha č. 2**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Maloměřice, ke  
dni 18.6.2021**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 612499 Maloměřice List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
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
1283/7	7	ostatní plocha	zeleň	
1283/8	8	ostatní plocha	zeleň	ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1283/9	35	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1670/2	18	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1670/2</i>				
1670/3	18	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1670/3</i>				
2712/15	12	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2712/16	8	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

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

veřejně prospěšná stavba VPS16/08-I

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 2712/15, Parcela: 2712/16

*Listina* Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101  
stav.zák.) 1/2011 účinnost 8.7.2011 ze dne 17.05.2011.

Z-10622/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva





### **Příloha č. 3**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Židenice, ke dni  
18.6.2021**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611115 Židenice 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
7521/3	98	zahrada		zemědělský půdní fond
9756/19	47	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/23	20	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/24	20	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/29	23	ostatní plocha	silnice	
9756/30	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/34	31	ostatní plocha	silnice	
9756/63	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/65	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/74	150	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/75	20	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/80	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
9756/91	34	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.4.1991.  
POLVZ:369/1993 Z-3600369/1993-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- 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:357/2000 Z-3600357/2000-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno

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 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:361/2000

Z-3600361/2000-702

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

- o Kupní smlouva V11 23/2001 ze dne 10.11.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 2.1.2001,č.j.V 11 - 23/2001.

POLVZ:305/2001

Z-3600305/2001-702

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

- o Smlouva kupní č. 5617020126; ORG 4281 ze dne 27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 08:59:01. Zápis proveden dne 24.02.2017.

V-2713/2017-702

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

- o Smlouva kupní 5618022181, ORG. 4281 ze dne 25.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 09:36:18. Zápis proveden dne 08.06.2018.

V-10742/2018-702

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

- o Smlouva kupní 5618023062 ze dne 19.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2018 08:32:31. Zápis proveden dne 18.07.2018.

V-14197/2018-702

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
7521/3	23716	98
9756/91	20810	34

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.06.2021 10:20:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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. 4**

**Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 14057 pro k.ú. Židenice, ke dni  
18.6.2021**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 14057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	1/2
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	65993390	1/2

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
7495/10	312	ostatní plocha	jiná plocha	
7495/78	479	ostatní plocha	jiná plocha	
7495/79	86	ostatní plocha	jiná plocha	
9756/25	68	ostatní plocha	jiná plocha	

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 zřízení a provozování vedení  
distribuční soustavy dle smlouvy v rozsahu GP 3609-8b/2019  
Oprávnění pro  
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400  
Povinnost k  
Parcela: 7495/78  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.07.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 18.08.2020 08:54:16. Zápis proveden dne 09.09.2020.  
V-15616/2020-702  
Pořadí k 18.08.2020 08:54

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor: J [REDACTED]  
Povinnost k  
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390  
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze  
dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis  
proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov  
Z-3061/2014-304

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2021 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 14057  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Listina*

- o Smlouva kupní ev. č. 5617022696 ze dne 05.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 10:35:32. Zápis proveden dne 18.07.2017.

V-15353/2017-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/B/45444/2016-HMU1 ze dne 19.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 09:48:11. Zápis proveden dne 18.05.2018.

Z-5580/2018-702

Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, RČ/IČO: 65993390  
14000 Praha 4
- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/B/6661/2018-HMU1 ze dne 16.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2018 09:16:00. Zápis proveden dne 31.08.2018.

Z-9972/2018-702

Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, RČ/IČO: 65993390  
14000 Praha 4

---

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

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.06.2021 10:26:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

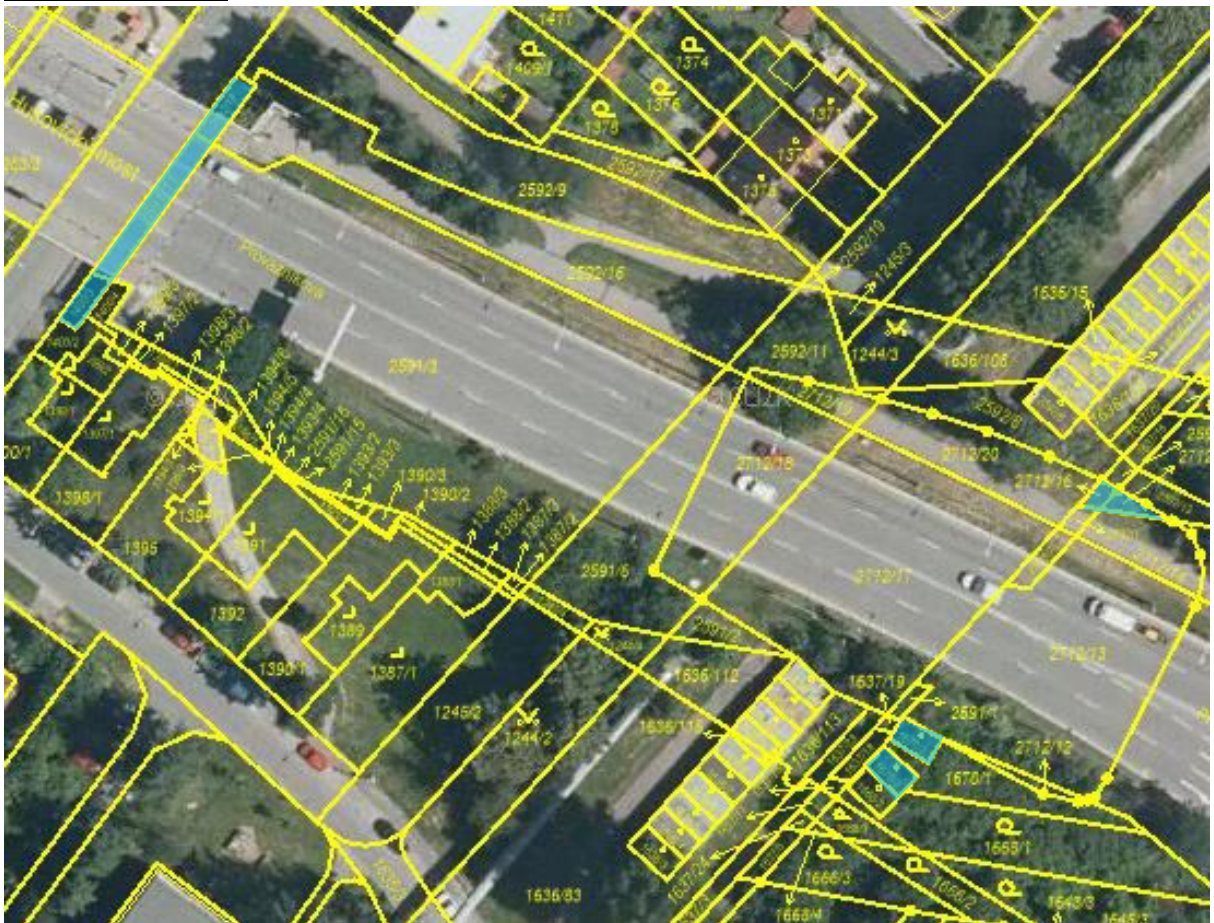
## Příloha č. 5

### Aktuální výřezy z katastrální mapy včetně ortofotosnímku

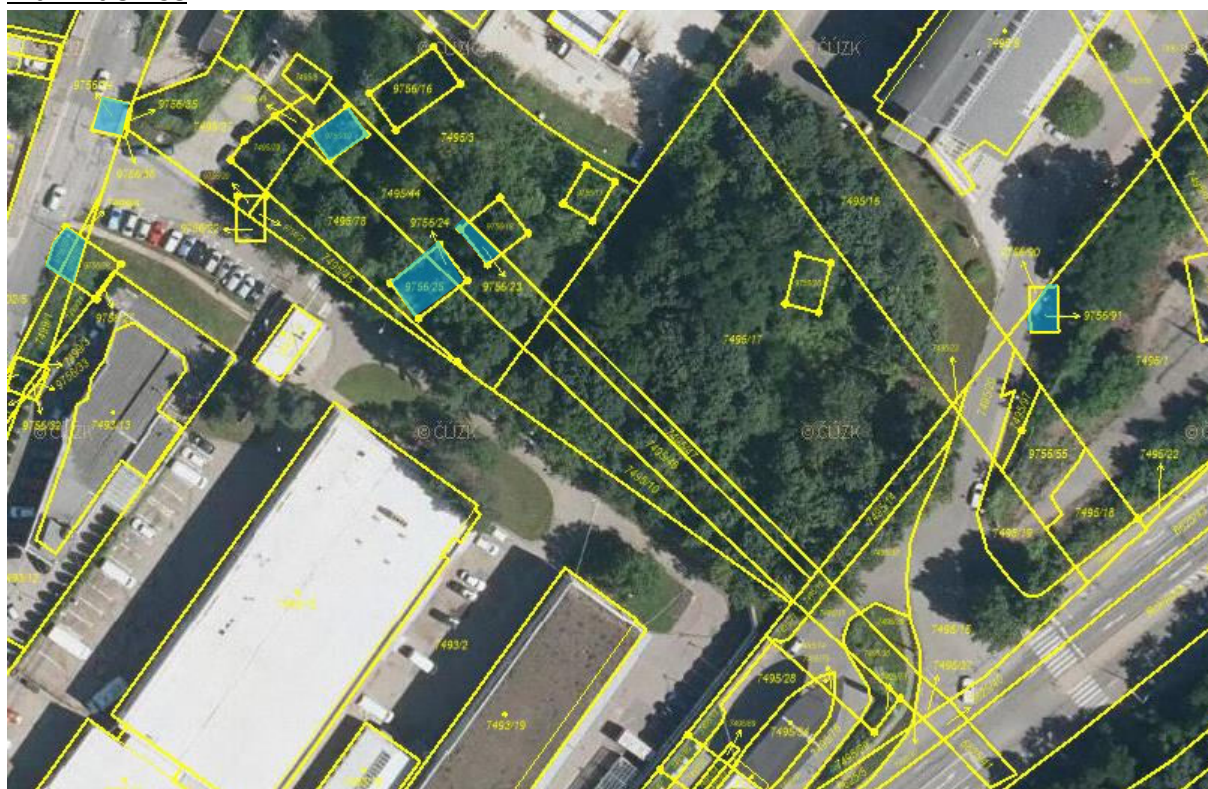
k.ú. Husovice



k.ú. Maloměřice



k.ú. Židenice



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je proveden znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. ve smyslu §6, odst.1, zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, přičemž v návaznosti na §47 a §48 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je konstatováno, že znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o. je oprávněna k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu kterého byl STAVEXIS, s.r.o. zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-ODD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru **ekonomika** s rozsahem znaleckého oprávnění *ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků* a v oboru **stavebnictví** s rozsahem znaleckého oprávnění *vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelná technika*, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 7730-87/2021 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

Datum vypracování: 25.6.2021

Podpisy:



osoba oprávněná ke stvrzení posudku a podat případné vysvětlení



prokurista znalecké kanceláře a znalec oprávněný k výkonu znalecké činnosti v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti:

**ZNALECKÝ POSUDEK****číslo 7662-19/2021**

**o ceně obvyklé a zjištěné nemovitých věcí, a to spoluvlastnického podílu ve výši ideální 2/3 na pozemcích p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj**

**Zadavatel:****Statutární město Brno**

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
IČO: 44992785

**Vypracoval:****STAVEXIS, s.r.o.**

Žižkova 1994/63, 616 00 Brno  
IČO: 46347194

*na vypracování se podíleli:*

**Účel zpracování posudku:**

Podklad pro účely majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“

**Počet stran:**

50 stran posudku včetně příloh a krycích listů

**Posudek je vypracován:**

v 5 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 4 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře

**Výtisk č.:**

el. verze

**Datum zpracování:**

15.3.2021

Znalecký posudek proveden znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. ve smyslu §6, odst.1, zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru **ekonomika** s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru **stavebnictví** s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku.

# **1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **1.1 OTÁZKA/ÚKOL**

Zadavatelem je požadováno pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“ vypracovat znalecký posudek, ve kterém bude stanovena cena obvyklá i cena zjištěná, a to:

- spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemcích p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití ke dni provedení posledního místního šetření, tj. 5.3.2021.

## **1.2 ÚČEL POUŽITÍ**

Předkládaný znalecký posudek je vypracován pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“.

**Dle požadavků zadavatele bude ocenění pozemků provedeno jak cenou obvyklou, tak cenou zjištěnou, a to včetně všech součástí a příslušenství.**

## **1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU**

Zadavatelem nebyly sděleny žádné jiné skutečnosti, než takové, které jsou případně uvedeny v jiných částech znaleckého posudku, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

# **2 VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM**

- Objednávka č. 9562000168, odběratel: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, příjemce: Magistrát města Brna, Obor investiční, Kounicova 67, 601 67 Brno, dodavatel: Stavexis, s.r.o., Bodlákova 1706/8, Brno ze dne 21.1.2021
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2858, k.ú. Husovice, prokazující stav ke dni 13.1.2021, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, dne 13.1.2021, řízení PÚ: 259/2021
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, č. plánu: 1193-34/2016, k.ú. Husovice, mapový list: Blansko 8-9/23, 8-9/41, 8-9/42, vypracoval: Kvadrant, spol. s r.o., Pechova 44, Brno, geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Dalibor Mahel, ze dne 6.2.2017

## **2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ, POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA**

- Aktuální informace z KN včetně náhledu katastrální mapy, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Místní šetření provedené dne 22.2.2021 a dne 5.3.2021, viz. kap. A.3. Místní šetření, včetně pořízení fotodokumentace
- Veřejná vyhláška, Územní rozhodnutí č. 316, vydal ÚmČ města Brna, Brno – sever, Bratislavská 7, 601 47 Brno, odbor výstavby a územního plánování, č.j.: STU/04/0502328/000/003, číslo došlého podání H/05/17879, ze dne 21.3.2006, rozhodnutí nabylo právní moci dne 23.8.2006
- Zpráva o nebezpečí povodně, zpracovaná poskytovatelem Intermap Technologies, s.r.o., zdroj: <https://appservices.intermap.com>
- Informace z územního plánu Statutárního města Brna, zdroj: <https://upmb.brno.cz/>
- Pasport města Brna, zdroj: <http://pasport.bkom.cdsw.cz/imapa.aspx>
- Nezaměstnanost v kraji a obci, zdroj: <https://www.mpsv.cz/web/cz/statistiky-2>
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016
- Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitních databází MOISES a MoniT
- Internetové zdroje: <https://mapy.cz/>, <https://www.sreality.cz/>, <https://www.cuzk.cz/>, a další
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610844 Husovice List vlastnictví: 2858

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	2/3
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/3
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	65993390	2/3

#### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
962/9		1 zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
965/2	107	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
966/1	452	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
966/3	448	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond





### **3.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Dne 22.2.2021 a dne 5.3.2021 proběhla místní šetření. Při místních šetřeních byla provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a byla pořízena fotodokumentace.

### **3.3 ZÁKLADNÍ POPIS**

Předmětem znaleckého posudku jsou spoluvlastnické podíly ve výši ideální 2/3 na pozemcích p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Oceňované nemovité věci se nachází v k.ú. Husovice, které leží severovýchodním směrem od středu města Brna, pozemky jsou umístěny při ulici Sportovní nábřeží, která prochází podél břehu řeky Svitavy a která je situována mimoúrovňově oproti čtyřproudové komunikaci ulice Provazníkova a zároveň v blízkosti Husovického mostu. Pozemky jsou situovány mezi areálem Sokolu a nábřežím řeky Svitavy, jedná se o původní menší zahrádkářskou osadu.

Jedná se o čtyři pozemky využívané jako zahrady v rámci zahrádkářské lokality. Pozemek p.č. 962/9 a p.č. 966/1 tvoří celek spolu s dalšími již neoceňovanými pozemky, na předmětných pozemcích se nachází trvalé porosty typické pro zahrady a jsou částečně oploceny, resp. jsou oploceny v rámci větších celků spolu s dalšími pozemky. Taktéž pozemky p.č. 965/2 a p.č. 966/3 na sebe navazují a tvoří zahradu spolu s dalšími pozemky a stavbami, které však nejsou taktéž součástí tohoto ocenění. Popis jednotlivých pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů je uveden dále v rámci znaleckého posudku v kapitole 3.10 Popis oceňovaných nemovitých věcí.

V rámci Veřejné vyhlášky, Územního rozhodnutí č. 316, vydal ÚmČ města Brna, Brno – sever, Bratislavská 7, 601 47 Brno, odbor výstavby a územního plánování, č.j.: STU/04/0502328/000/003, číslo došlého podání H/05/17879, ze dne 21.3.2006, rozhodnutí nabylo právní moci dne 23.8.2006, jsou mimo jiné pozemky p.č. 966/1 a 966/3 dotčeny plánovanou stavbou velkého městského okruhu (VMO) – části Tomkovo náměstí, ale následně byl vypracován Geometrický plán pro rozdělení pozemku, č. plánu: 1193-34/2016, k.ú. Husovice, mapový list: Blansko 8-9/23, 8-9/41, 8-9/42, vypracoval: Kvadrant, spol. s r.o., Pechova 44, Brno, geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr [REDAKCE] ze dne 6.2.2017, z kterého je zřejmé, že pozemky byly dodatečně rozděleny a nově vzniklé pozemky (odděleny od původních), které jsou nyní oceňované v rámci předkládaného znaleckého posudku, nebudou stavbou dotčeny, naopak bude zachováno jejich využití v souladu s platným územním plánem, v budoucnu zřejmě připravovaným územním plánem. Z předloženého geometrického plánu je možné důvodně předpokládat, že zábor dotčených pozemků byl zúžen dle skutečné potřeby výstavby VMO.



<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Dalibor Mahel</b>		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <b>799/95</b>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	
	Dne: <b>6. 2. 2017</b> Číslo: <b>5/2017</b>		Dne:      Číslo:	
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Text: stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: <b>Kvadrant, spol. s r.o., Pechova 44 615 00 Brno IČ: 46904468</b>	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: <b>1193-34/2016</b>				
Okres: <b>Brno-město</b>				
Obec: <b>Brno</b>				
Kat. území: <b>Husovice</b>				
Mapový list: <b>Blansko 8-9/23, 8-9/41, 8-9/42</b>				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>dočasná stabilizace (dř. kolík, bet.obr., nastř. hřeb), sl. plotu, zeď</b>				

### VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
								Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m <sup>2</sup>	Označení dílu

962/5	13	zahrada	962/5	4	zahrada	0	962/5	940	4				
			962/9	1	zahrada					0	962/5	940	1
			962/10	8	zahrada					0	962/5	940	8
966/1	5 89	orná půda	966/1	4 52	orná půda	0	966/1	2858	4 52				
			966/10	68	orná půda					0	966/1	2858	68
			966/11	69	orná půda					0	966/1	2858	69
966/3	6 38	orná půda	966/3	4 48	orná půda	0	966/3	2858	4 48				
			966/20	1 21	orná půda					0	966/3	2858	1 21
			966/21	69	orná půda					0	966/3	2858	69

### 3.4 OBEC/LOKALITA

Statutární město Brno je druhým největším městem v České republice, jedná se rovněž o krajské město a obec s rozšířenou působností. Vzhledem k charakteru města a účelu zpracování předkládaného posudku se jakákoliv další charakteristika města jeví jako neúčelná, když je zřejmé, že ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost – zdravotnická, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení, obchodní a nákupní centra, aj. Stejně tak je zřejmé, že Brno je významným silničním i železničním dopravním uzlem.

Husovice jsou městská čtvrť a katastrální území o rozloze 132 ha a počtu obyvatel cca 5.500, rozkládající se na východě brněnské městské části Brno-sever. Zástavba Husovic se rozkládá na pravém (západním) břehu Svitavy, východní hranice katastru Husovic však vede převážně po levém (východním) břehu řeky. V dobře dostupné jsou zastávky MHD, dostupnost centra města je dobrá, v místě je možné napojení na městský dopravní okruh. Základní služby jako pošta, banky, některé obchody, restaurace apod. jsou dobře dostupné v okolních ulicích (zejména při ul. Dukelská třída), veškerá ostatní občanská vybavenost a služby jsou samozřejmě dostupné v rámci celého Brna. V městské části jsou kompletní inženýrské sítě.

Pozemky jsou situovány po západním břehu řeky Svitavy, za stávající zástavbou areálu Sokola s antukovými kurty a řadovou zástavbou rodinných domů s přilehlými zahradami při ulici bratří Mrštíků.



### 3.5 PŘÍSTUP/PŘÍJEZD

Přístup a příjezd k pozemkům p.č. 966/1 a p.č. 962/9 je možný ze zpevněné veřejné komunikace ulice bratří Mrštíků a dále již přes nezpevněné pozemky evidované jako ostatní plocha/ostatní komunikace p.č. 961/5, p.č. 961/2, p.č. 961/3 a pozemek evidovaný jako orná půda p.č. 966/8 (vlastník čtyř posledních uvedených pozemků: Statutární město Brno). Přístup a příjezd k pozemkům p.č. 965/2 a p.č. 966/3 je možný ze zpevněné veřejné komunikace ulice Kuldova přecházející v ulici Sportovní nábreží a dále přes pozemek evidovaný jako ostatní plocha/ostatní zeleň a pozemky evidované jako orná půda p.č. 966/9 a p.č. 966/4 (vlastník tří posledních uvedených pozemků: Statutární město Brno). Přístup a příjezd k pozemkům lze tak hodnotit po technické i právní stránce jako bezproblémový.

### 3.6 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Dle částečného výpisu z KN - LV č. 2858 ze dne 13.1.2021 pro k.ú. Husovice nejsou v části *C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů* uvedeny jakékoliv zápisy, pouze v části *D Poznámky a další obdobné údaje* je uveden následující zápis:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov

Povinnost k

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 65993390

Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

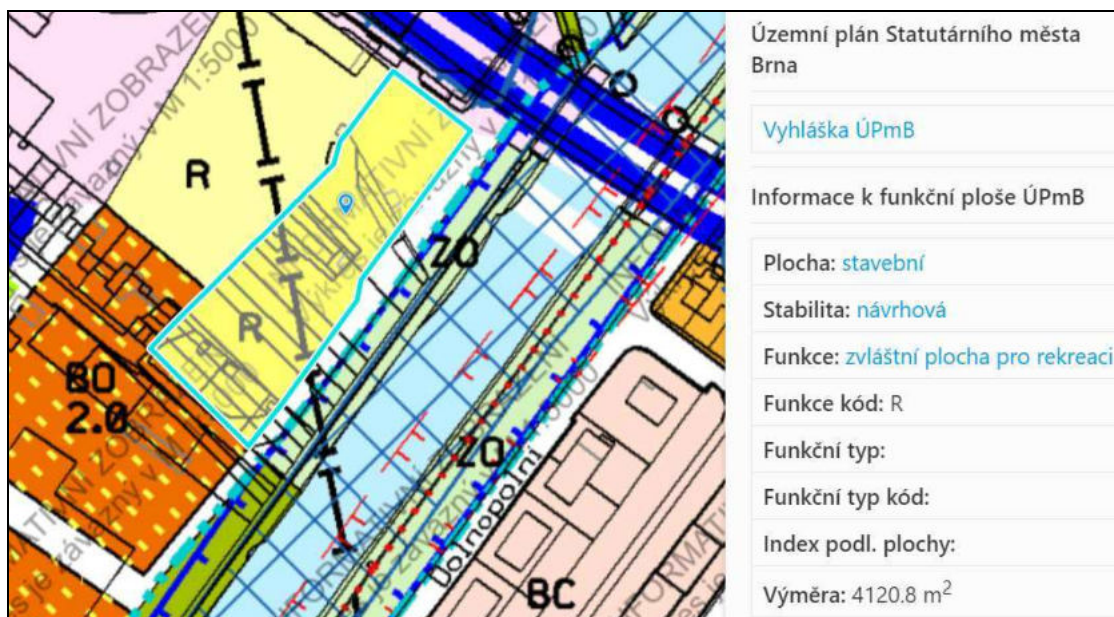
Z-3061/2014-304

Žádná jiná omezení vlastnického práva nebyla z jiných podkladů/informací zjištěna.

Uvedené zahájení exekuce není vzhledem k účelu ocenění v rámci předkládaného znaleckého posudku jakkoli posuzováno a zohledněno.

### 3.7 ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného územního plánu jsou oceňované pozemky v k.ú. Husovice vedeny v druhu plochy - stavební, stabilita – návrhová, funkce – zvláštní plocha pro rekreaci (R).



Dle připravovaného, resp. schvalovaného návrhu územního plánu se oceňované pozemky v k.ú. Husovice nachází v ploše přestavby, plocha sportu (S), struktura zástavby: areálová.



### 3.8 RIZIKO POVODNÍ

Dle Zprávy o nebezpečí povodně, zpracované poskytovatelem Intermap Technologies, s.r.o., jsou pozemky vedeny v zóně **2 (zóna se zvýšeným nebezpečím výskytu povodně/záplavy)**.



#### Zpráva o nebezpečí povodně

Adresa	Kraj: Jihomoravský kraj Okres: Brno-město Obec - část obce: Brno	Ulice, č.p./č.o.: PSČ:
--------	--	---------------------------

Riziková zóna pro vybranou adresu

<b>Zóna 2</b>	zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -595731.57 Y: -1159088.36  
Souřadnice GPS: N: 49°12'44,41" E: 16°38'19,36"  
Kód adresy: (dle registru RÚIAN)






### 3.9 VÝČET OCEŇOVANÉHO MAJETKU

- Pozemky v k.ú. Husovice - p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3
- Příslušenství
- Trvalé porosty


### 3.10 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pozemky v k.ú. Husovice:

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
962/9	zahrada	1	<p>Pozemek se nachází při ulici Sportovní nábřeží a tvoří malou okrajovou část zahrady, která je oplocena v rámci většího celku zahrad. Pozemek má trojúhelníkový tvar, je rovinatý a po jedné straně je s největší pravděpodobností lemován oplocením, které oplocuje sousední parcelu p.č. 962/3. Na pozemku se nenachází žádné trvalé prostory.</p> <p>Pozemek vznikl na základě GP č. 1193-34/2016 pro k.ú. Husovice z 2/2017 (viz. podklady) a byl oddělen z původního pozemku p.č. 962/5 (zahrada), který je zahrnut v Územním rozhodnutí o umístění stavby č. 316 – velkého městského okruhu (VMO) – Tomkovo náměstí z roku 2006.</p> 
965/2	ostatní plocha/jiná plocha	107	<p>Pozemek se nachází při ulici Sportovní nábřeží, resp. mezi nábřežím řeky Svitavy a areálem Sokola, a tvoří vnitřní část větší oplocené zahrady, kdy z jedné strany přímo navazuje na pozemek p.č. 965/1 (zastavěná plocha a nádvoří) jehož součástí je stavba č.p. 714 (rodinný dům) a samostatně stojící garáž neevidovaná v katastru nemovitostí a nezakreslena v katastrální mapě dle skutečného provedení, která na hodnocený pozemek p.č. 965/2 z menší části přesahuje. Ze severovýchodní a jihovýchodní strany na pozemek navazuje zahrada. Pozemek je oplocen a v rámci většího celku dalších pozemků včetně výše uvedené stavby domu a garáže. Pozemek je obdélníkového půdorysu, rovinatý, zatravněný a bez jakéhokoliv příslušenství a trvalých porostů. Stavba garáže na pozemek pouze přesahuje.</p> 

p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
966/1	orná půda	452	<p>Pozemek se nachází při ulici Sportovní nábřeží, resp. mezi nábřežím řeky Svitavy a zahradami přilehlými k řadovým rodinným domům při ulici bratří Mrštíků, a tvoří významnou část větší oplocené zahrady. Na pozemek z velmi malé části přesahuje stavba dřevěné chatky, která se nachází z převážné části na sousedním pozemku p.č. 966/6. Zahrada je v poměrně udržovaném stavu, z příslušenství se na ni nachází pletivový rámový plot na části jihozápadní hrany pozemku a zpevněná plocha z betonových dlaždic. Na pozemku se dále nachází trvalé porosty – vrba, třešeň, jabloně, meruňky, třešně, bez a růže šípková. Pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru a je rovinatý. Stavba dřevěné chatky na pozemek pouze přesahuje.</p> 
966/3	orná půda	448	<p>Pozemek se nachází při ulici Sportovní nábřeží, resp. mezi nábřežím řeky Svitavy a areálem Sokola, a tvoří částečně okrajovou část větší oplocené zahrady. Na pozemek z malé části přesahuje zděná přízemní stavba ve zhoršeném a neudržovaném stavu, která zřejmě původně sloužila pro chov domácího zvířectva a skladování zahradního náčiní a byla využívána původně s rodinným domem č.p. 714. Na části pozemku se nachází oplocená část, která je využívána jako oddělená zahrádka pro pěstování se záhonky. Pozemek je nepravidelného půdorysu a rovinatý. Z příslušenství se na pozemku nachází pletivové oplocení menší oddělené části pro pěstování s brankou, zpevněné plochy z betonové dlažby a cihelné, oplocení vybíhající zadní části pozemku a z trvalých porostů se na pozemku nachází několik listnatých stromů (okrasných i ovocných) a ovocné keře. Část porostů je náletového charakteru bez údržby. Pozemek je převážně udržovaný. Stavba zděného skladu na pozemek pouze přesahuje.</p>



p.č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	popis a využití pozemku
			
<b>CELKEM</b>		<b>1.008</b>	

### B.3.2. Stavby

Na některé oceňované pozemky přesahují stavby, které jsou však prokazatelně z významné části na sousedních pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Brna. Na posuzované pozemky tak tyto stavby pouze částečně zasahují a nebudou proto, i dle pozdějšího telefonického upřesnění objednávky zadavatelem posudku, oceněny v rámci předkládaného znaleckého posudku.

### B.3.3. Příslušenství (vedlejší stavby, venkovní úpravy)

Příslušenství nacházející se na jednotlivých pozemcích je uvedeno výše v rámci podrobného popisu jednotlivých pozemků. Jedná se pouze o venkovní úpravy ve formě oplocení a zpevněných ploch. Příslušenství bude v rámci znaleckého posudku zohledněno.

### B.3.4. Trvalé porosty

Na posuzovaných pozemcích (vyjma pozemku p.č. 962/9) se nachází trvalé porosty ve formě okrasných a ovocných stromů a keřů různého druhu a stáří typických pro zahrádkářskou výsadbu. Část porostů na pozemku p.č. 966/3 lze charakterizovat jako nálety nebo odnože, bez pěstební péče.

## **4 POSUDEK**

Znalecký posudek je zpracován s využitím podkladů, které jsou výše uvedeny, vychází rovněž z prohlídky a ze skutečností zjištěných při místních šetření dne 22.2.2021 a dne 5.3.2021.

Majetek je ve smyslu zadání oceněn ve stavu a k poslednímu dni místního šetření, tedy ke dni 5.3.2021.

### **4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Stanovována je ve smyslu zadání jak cena obvyklá, tak cena zjištěná (dle cenového předpisu) nemovitých věcí – souboru pozemků, které jsou popsány výše v posudku.

Pokud jde o obvyklou cenu, tak legislativní definice pojmu obvyklá cena je uvedena v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, když dle zákona účinného od 1.1.2021 definice obvyklé ceny zní:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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“.*

Určení obvyklé ceny upravuje vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

Co se týče ceny zjištěné, tak v tomto případě bude ocenění nemovitých věcí provedeno dle příslušných ustanovení vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

## 4.2 URČENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁNÍM

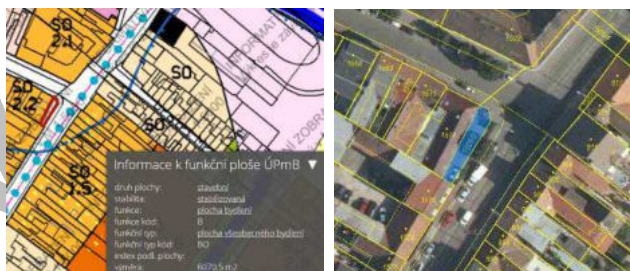
Porovnávací hodnota oceňovaného majetku stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly obchodovány v rámci Statutárního města Brna, a to v letech 2017 až 2020.

### 4.2.1 Výběr srovnávacích nemovitostí

**Srovnávací nemovitost č. 1:** Prodej pozemku p.č. 1849 v k.ú. Maloměřice o celkové výměře 1.816 m<sup>2</sup> na ulici Babická v Brně - Maloměřicích. Pozemek je veden jako zahrada. Dle ÚP se nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení a cca z 1/5 v návrhové ploše krajinné zeleně všeobecné, kam zároveň zasahuje i stanovené záplavové území (§66 odst. 1 a 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů). Pozemek byl obchodován na základě kupní smlouvy z 04/2017 za 3.740.000,- Kč, tj. 2.059,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-10562/2017-702, vlastní databáze znalce.*



**Srovnávací nemovitost č. 2:** Prodej pozemku p.č. 1505/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 90 m<sup>2</sup>, v k.ú. Husovice, obec Brno. Dle platného územního plánu náleží pozemky do stabilizované stavební plochy všeobecného bydlení (B0). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 12/2018 činila 205.000,- Kč, tj. 2.278,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-12781/2019-702, vlastní databáze znalce.*

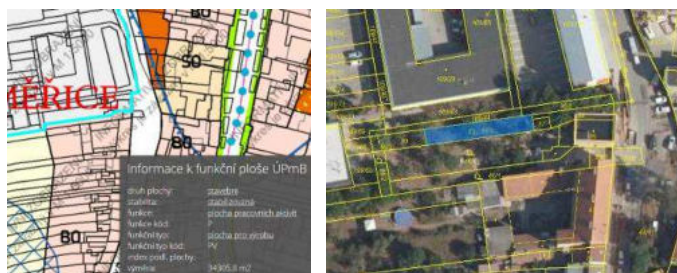


**Srovnávací nemovitost č. 3:** Prodej pozemků p.č. 1203/3 (ostatní plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> a p.č. 1211/1 (zahrada) o celkové výměře 47 m<sup>2</sup>, v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Dle platného ÚP v návrhových stavebních plochách smíšených výroby a služeb (SV). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 02/2019 činila 144.900,- Kč, tj. 2.100,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-3363/2019-702, vlastní databáze znalce.*



#### Srovnávací nemovitost č. 4:

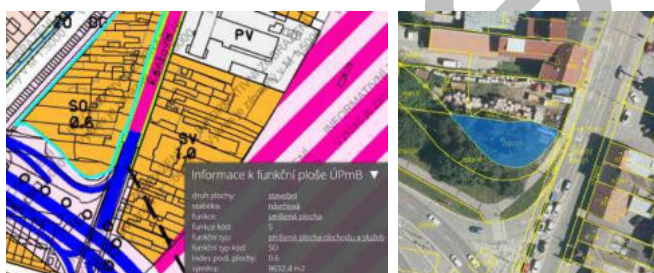
Prodej pozemků p.č. 86/5 (zahrada) o výměře 165 m<sup>2</sup>, p.č. 87 (ostatní plocha) o celkové výměře 20 m<sup>2</sup>, p.č. 88 (ostatní plocha) o výměře 92 m<sup>2</sup> a p.č. 90/1 (ostatní plocha) o výměře



79 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Dle platného ÚP ve stabilizovaných plochách pracovních aktivit – plocha pro výrobu (PV). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 01/2019 činila 1.900.000,- Kč, tj. 5.337,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-1348/2019-702, vlastní databáze znalce.*

#### Srovnávací nemovitost č. 5:

Prodej pozemku p.č. 2592/21 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 377 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Dle platného ÚP v návrhových stavebních plochách smíšených



obchodu a služeb (SO). Na malou část zasahuje VB inženýrské sítě (kabelové vedení). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 06/2020 činila 1.585.000,- Kč, tj. 4.204,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-15619/2020-702, vlastní databáze znalce.*

#### Srovnávací nemovitost č. 6:

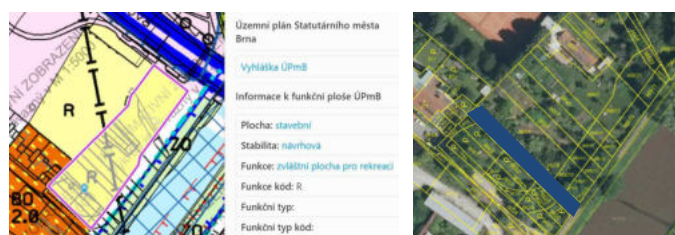
Prodej pozemku p.č. 5865/1 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště) o výměře 525 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice, obec Brno. Pozemek situován při ulici Bubeníčková. Pozemek je nezastavěný, je



přístupný přímo z ul. Bubeníčková. Dle platného ÚP v návrhových stavebních plochách smíšených obchodu a služeb (SO). Prodejní cena činila v 3/2019 částku 2.500.000,- Kč, tj. 4.762,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. *Zdroj: řízení V-4953/2019-702, vlastní databáze znalce.*

#### Srovnávací nemovitost č. 7:

Prodej pozemků p.č. 961/3 (ostatní plocha) o výměře 16 m<sup>2</sup>, p.č. 962/3 (zahrada) o výměře 95 m<sup>2</sup>, p.č. 963/3 (zahrada) o výměře 78 m<sup>2</sup>, p.č. 964/3 (zahrada) o výměře 50 m<sup>2</sup>, p.č. 966/8 (orná půda) o výměře 51 m<sup>2</sup> v k.ú. Husovice, obec Brno. Pozemky



jsou situovány při ulici Sportovní nábřeží a jedná se o zahrádky situované v rámci původní zahrádkářské lokality. Součástí převodu byla též jednoduchá jednopodlažní

dřevěná stavba (zahradní chatka) umístěná na pozemku p.č. 962/3. Pozemky p.č. 966/8, 964/3 a 963/3 jsou zatíženy věčným břemenem inženýrských sítí – kanalizace ve prospěch statutárního města Brna a Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dle platného ÚP v návrhových stavebních plochách zvláštní pro rekreaci (R). Prodejní cena činila v 3/2018 částku 290.000,- Kč, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků a v 8/2018 částku též 290.000,- Kč (bez DPH), tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků. *Zdroj: řízení V-6037/2018-702 a V-19123/2018-702, vlastní databáze znalce.*

#### **Srovnávací nemovitost č. 8:**

Prodej pozemků p.č. 1643/2 (zahrada) o výměře 18 m<sup>2</sup> a p.č. 1643/3 (zahrada) o výměře 1 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, obec Brno. Jedná se o rovinaté pozemky, které



tvoří část zahrady řadového rodinného domu při ul. Světlá 18 na pozemku p.č. 1642. Předmětné pozemky byly v minulosti odděleny z původní zahrady. Ze dvou bočních stran tak navazují zahrady sousedních rodinných domů, vzadu pak přiléhá neudržovaný pozemek s porosty (stromy a keře) bez jakékoliv pěstební péče. Dle platného územního plánu náleží pozemky do návrhové stavební plochy pro dopravu, funkční typ – tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (D). Prodejní cena dle kupní smlouvy z 12/2020 činila 65.550,- Kč, dle zákona č. 416/2009 Sb. byly pozemky vykoupeny za 1,15 násobek obvyklé ceny, tedy částky odpovídající 3.000,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku (*výkup za 3.000,- Kč/m<sup>2</sup> \* 1,15 = 3.450,- Kč/m<sup>2</sup>*). *Zdroj: řízení V-141/2021-702, vlastní databáze znalce.*

#### **4.2.2 Komentář/analýza a určení ceny obvyklé**

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků je využita porovnávací metoda, která nejlépe odráží situaci na trhu s alespoň do jisté míry obdobnými nemovitými věcmi, byť dle územního plánu jsou některé pozemky zvolené do porovnání vedeny poněkud odlišně. Nicméně byly voleny takové pozemky, aby byly s oceňovanými vzhledem k jejich faktickému charakteru co do současného stavu co nejvíce obdobné. Výše uvedené pozemky zobrazují průřez v minulosti realizovanými cenami pozemků v k.ú. Husovice a sousedních k.ú. Maloměřice a Židenice. Tyto pozemky poskytují podklad pro vytvoření představy o hodnotové úrovni pozemků alespoň do jisté míry srovnatelného charakteru, na základě nichž lze odvodit hodnotu pozemků oceňovaných.

Jak je zřejmé z výše uvedených nemovitostí použitých pro srovnání, tak rozptyl dosahovaných cen se pohybuje od 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> do 5.337,- Kč/m<sup>2</sup>, ovšem nutno podotknout, že ve všech výše uvedených případech se jednalo o skutečné prodeje dosažené v minulých letech.

Pokud bychom měli uvést čistě aritmetický průměr všech výše uvedených pozemků použitých pro srovnání, činí tento cca 3.093,- Kč/m<sup>2</sup>, a to bez jakékoliv další korekce. Pokud bychom však srovnávací nemovitost č. 7, která se jeví jako velmi dobře srovnatelná, protože se nachází v rámci stejné zahrádkářské lokality při ulici

Sportovní nábřeží a s některými oceňovanými pozemky přímo sousedí, vyloučili, protože jak je patrné z provedené analýzy, cena za kterou byly pozemky v roce 2018 obchodovány je pod úrovní běžně dosahovaných cen za obdobné pozemky v rámci srovnatelných lokalit, průměr všech ostatních pozemků použitých pro srovnání by činil cca 3.391 Kč/m<sup>2</sup>.

Provádět srovnání za použití multikriteriální tabulky nespátřujeme v tomto případě jako stěžejní, neboť i do takového srovnání by vstupovalo množství subjektivních názorů v podobě koeficientů. Voleny byly takové nemovitosti, aby se případné klady a zápory pokud možno co nejvíce eliminovaly.

Výsledná porovnávací hodnota, a tedy i obvyklá cena oceňovaných pozemků, s ohledem na výše uvedené srovnávací nemovitosti, vzhledem k současnému i možnému způsobu využití a „lukrativnosti“ lokality, situování pozemků v rámci města, velikost jednotlivých pozemků a konfiguraci terénu, příslušenství pozemků včetně trvalých porostů a v neposlední řadě s přihlédnutím k územnímu plánu je stanovena, resp. odhadnuta, v podstatě na úrovni průměrné jednotkové ceny bez zohlednění srovnávací nemovitosti č. 7, po mírném zaokrouhlení, tedy konkrétně ve výši **3.400,- Kč/m<sup>2</sup>**.

k.ú. Husovice, LV 2858

p.č.	druh pozemku/způsob využití	výměra (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	porovnávací hodnota (Kč)
962/9	zahrada	1	3 400	3 400
965/2	ostatní plocha/jiná plocha	107	3 400	363 800
966/1	orná půda	452	3 400	1 536 800
966/3	orná půda	448	3 400	1 523 200
CELKEM		1 008		3 427 200

Pozemky p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj – celkem:

Porovnávací hodnota	3.427.200,- Kč
---------------------	----------------



### 4.3 CENA ZJIŠTĚNÁ

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

Podle § 50 vyhl. je celková cena zaokrouhlena na desetikoruny.

#### 4.3.1 Pozemky – § 4

##### Vlastnické a evidenční údaje

Kraj Jihomoravský  
Obec Brno  
Katastrální území Husovice (610844)



##### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Brno - oblast 6  
Základní cena pozemku ZC = 3 859,- Kč/m<sup>2</sup>

##### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

##### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,792

**Index omezujících vlivů** (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu*	-0,01

\* na pozemek 965/2 přesahuje stavba garáže a na pozemek p.č. 966/3 přesahuje stavba skladu, obě stavby jiného vlastníka

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,970$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,761$$



#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 2\,936,6990 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
965/2	ostatní plocha/jiná plocha	107	314 226,79
966/3	orná půda	448	1 315 641,15
	Součet	555	1 629 867,94

#### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

##### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,792

##### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,791
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,626

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 724,7202 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
962/9	zahrada	1	724,72

**Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků****Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,792$$

### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu*	-0,01

\* na pozemek přesahuje malá část zahradní chatky, která je jiného vlastníka

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00

8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,791
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,620

### § 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 717,7740 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
966/1	orná půda	452	324 433,85

**Součet cen všech typů pozemků = 1 955 026,51 Kč**

**Pozemky v k.ú. Husovice – zjištěná cena 1 955 026,51 Kč**

#### 4.3.2 Venkovní úpravy

##### Zpevněná plocha z bet. dlaždic – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Množství	4,00 m <sup>2</sup>
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	2,459

Ocenění

Základní cena 4,00 m<sup>2</sup> × 205,- Kč/m<sup>2</sup> 820,- Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K<sub>5</sub> × 1,2000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> × 2,4590

**Cena stavby = 2 419,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří S = 25 roků

Předpokládaná další D

životnost = 25 roků

Předpokládaná životnost Z = S + D = 50 roků

Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \% = 50,000 \%$		
Odpčet opotřebení	$2\,419,66 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	–	1 209,83 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>1 209,83 Kč</b>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	–0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	–0,01
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,784$$

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	–0,03

7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,791$	

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	1 209,83 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,620
<b>Cena stavby</b>	<b>CS = <math>CS_N \times pp</math></b>	<b>= 750,09 Kč</b>
<b>Zpevněná plocha z bet. dlaždic – zjištěná cena</b>		<b>750,09 Kč</b>

### Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek

Množství	1,15×33 = 37,95 m <sup>2</sup> PP
Polohový koeficient $K_5$	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,574
<b>1</b> Ocenění	

Základní cena 37,95 m <sup>2</sup> PP × 450,- Kč/m <sup>2</sup> PP		17 077,50 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient $K_5$	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	2,5740
<b>Cena stavby</b>	<b>=</b>	<b>52 748,98 Kč</b>

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří	S	=	25 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	5 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebenění	O = S / Z × 100 %	=	83,333 %
Odpočet opotřebenění	52 748,98 Kč × 83,333 %	-	43 957,31 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebenění</b>		<b>=</b>	<b>8 791,67 Kč</b>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,784$

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,791$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	8 791,67 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,620
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>5 450,84 Kč</b>

**Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek – zjištěná cena** **5 450,84 Kč**

### Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	
Množství	1,5×22 = 33,00 m <sup>2</sup> PP
Polohový koeficient $K_5$	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,574
<b>2</b> Ocenění	

Základní cena 33,00 m<sup>2</sup> PP × 240,- Kč/m<sup>2</sup> PP **7 920,- Kč**

Korekce základní ceny		
Polohový koeficient $K_5$	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	2,5740
<b>Cena stavby</b>	=	<b>24 463,30 Kč</b>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	20 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	10 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	66,667 %
Odpočet opotřebení	24 463,30 Kč × 66,667 %	-	16 308,95 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>8 154,35 Kč</b>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01



3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,784$		

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	8 154,35 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,760
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>6 197,31 Kč</b>

**Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – zjištěná cena** **6 197,31 Kč**

### Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků

Množství	1 ks
Polohový koeficient $K_5$	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,574

Ocenění

Základní cena 1 ks × 1 450,- Kč/ks		1 450,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient $K_5$	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	2,5740
<b>Cena stavby</b>	=	<b>4 478,76 Kč</b>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	20 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	10 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	66,667 %
Odpčet opotřebení	4 478,76 Kč × 66,667 %	-	2 985,85 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>1 492,91 Kč</b>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,784$		

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Přejezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přijezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	1 492,91 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		
	×	0,760
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>1 134,61 Kč</b>

**Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků – zjištěná cena** **1 134,61 Kč**

### Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Množství	2,60 m <sup>2</sup>	
Polohový koeficient $K_5$	1,200	
Kód klasifikace CZ-CC	211	Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5	komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,459	

Ocenění

Základní cena 2,60 m <sup>2</sup> × 210,- Kč/m <sup>2</sup>		546,- Kč
---	--	----------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient $K_5$	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	2,4590
<b>Cena stavby</b>	=	<b>1 611,14 Kč</b>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S		=	20 roků
Předpokládaná další životnost	D			
Předpokládaná životnost			=	30 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D		=	50 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %		=	40,000 %
Odpočet opotřebení	1 611,14 Kč × 40,000 %		-	644,46 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>			=	<b>966,68 Kč</b>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,784$$

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	966,68 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,760
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>734,68 Kč</b>

**Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva – zjištěná cena** **734,68 Kč**

### Dlažby z cihel– § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.20. Dlažby z cihel

Množství	1,20 m <sup>2</sup>
Polohový koeficient $K_5$	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,459

Ocenění

Základní cena 1,20 m<sup>2</sup> × 175,- Kč/m<sup>2</sup> 210,- Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient  $K_5$  × 1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  × 2,4590

**Cena stavby** **=** **619,67 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří  $S$  = 20 roků

Předpokládaná další  $D$

životnost = 20 roků

Předpokládaná životnost  $Z = S + D$  = 40 roků

Opotřebení  $O = S / Z \times 100 \%$  = 50,000 %

Odpočet opotřebení 619,67 Kč × 50,000 % – 309,83 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení** **=** **309,84 Kč**

Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,784$$

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem } CS_N = 309,84 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy

$$pp = I_T \times I_P$$

**Cena stavby**

$$CS = CS_N \times pp$$

$$\begin{array}{r} \times \quad 0,760 \\ \hline = \quad \mathbf{235,48 \text{ Kč}} \end{array}$$

**Dlažby z cihel – zjištěná cena**

**235,48 Kč**

### Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Množství	6×1,8 = 10,80 m <sup>2</sup> PP
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	2,574

Ocenění

$$\text{Základní cena } 10,80 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP} = 2\,592,- \text{ Kč}$$

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K<sub>5</sub>

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>

$$\begin{array}{r} \times \quad 1,2000 \\ \times \quad 2,5740 \\ \hline = \quad \mathbf{8\,006,17 \text{ Kč}} \end{array}$$

**Cena stavby**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	30 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

$$\begin{array}{r} \text{Odpočet opotřebení} \quad 8\,006,17 \text{ Kč} \times 85,000 \% \\ - \quad 6\,805,24 \text{ Kč} \\ \hline = \quad \mathbf{1\,200,93 \text{ Kč}} \end{array}$$

**Cena objektu po odečtení opotřebení**

Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00



4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,784$			

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$	

Cena stavby určená nákladovým způsobem  $CS_N = 1\,200,93$  Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp =  $I_T \times I_P$

**Cena stavby** CS = CS<sub>N</sub> × pp = 0,760

**Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – zjištěná cena** = **912,71 Kč**

#### 4.3.3 Trvalé porosty - § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – § 46, zahrádkový typ výsadby (příloha č. 36)

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	třešeň	966/1	30 r.	1 482,- Kč		2 964,- Kč
5 ks	jablko	966/1	30 r.	1 402,- Kč		7 010,- Kč
2 ks	meruňka	966/1	30 r.	70,- Kč		140,- Kč
2 ks	bez	966/1	15 r.	218,- Kč		436,- Kč
5 ks	bez	966/3	15 r.	218,- Kč		1 090,- Kč
1 ks	jabloň	966/3	20 r.	2 033,- Kč		2 033,- Kč
10 ks	bez	966/3	15 r.	218,- Kč		2 180,- Kč
2 ks	švestka	966/3	20 r.	937,- Kč		1 874,- Kč
4 ks	rybíz červený	966/3	15 r.	60,- Kč		240,- Kč
1 ks	rybíz černý	966/3	15 r.	81,- Kč		81,- Kč
Ovocné dřeviny § 46 (zahrádkový typ výsadby) – celkem						= 18 48,- Kč

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K <sub>z</sub>	Celková cena
1 ks	vrba	966/1	30 r.	19 650,- Kč		0,75	17 685,- Kč
2 ks	růže šípková	966/1	15 r.	1 090,- Kč		0,75	1 962,- Kč
1 ks	vrba	966/3	20 r.	10 080,- Kč		0,75	9 072,- Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem							= 28 719,- Kč

**Součet cen všech typů porostů** = **46 767,- Kč**

**Trvalé porosty – zjištěná cena** **46 767,- Kč**

#### 4.3.4 Rekapitulace

**Pozemky v k.ú. Husovice** 1 955 026,51 Kč

##### Venkovní úpravy

- Zpevněná plocha z bet. dlaždic 750,09 Kč
- Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek 5 450,84 Kč
- Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr 6 197,31 Kč
- Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků 1 134,61 Kč
- Plochy z betonových dlaždic 734,68 Kč
- Dlažby z cihel 235,48 Kč
- Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek 912,71 Kč

Trvalé porosty

46 767,- Kč

Výsledná cena činí celkem

2 017 209,23 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50

2 017 210,- Kč

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení příslušných cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku stanovena s využitím výsledku metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídací schopnost.

**Cena zjištěná** byla stanovena striktně dle příslušných ustanovení Vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

#### Kladně hodnocené stránky nemovitosti:

- Pozemky situovány v zastavěné části města Brna
- Pozemky dosud využívány jako zahrádky (rekreace) u břehu řeky Svitavy v rámci zahrádkářské lokality
- Pozemky jsou relativně udržované, oplocené v rámci většího celku dalších obdobných pozemků/zahrad
- Pozemky jsou bezproblémově dostupné a přístupné přes pozemky Statutárního města Brna
- Pozemky nejsou zatíženy žádnými omezeními vlastnických práv
- Především na pozemku p.č. 966/1 a p.č. 966/3 se nachází ovocné a okrasné stromy a keře

#### Negativně hodnocené stránky nemovitosti:

- Do jisté míry omezené možnosti využití pozemku v kontextu platného územního plánu Statutárního města Brna (plocha rekreace) i připravovaného územního plánu Statutárního města Brna (plocha pro sport)
- Na části pozemku p.č. 966/3 neudržovaný porost náletového charakteru
- Pozemky se nachází v těsném sousedství připravované dopravní stavby „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí“
- Na některé pozemky přesahují z malé části stavby, které jsou z větších částí umístěny na sousedních pozemcích, které nejsou součástí předkládaného znaleckého posudku

Na základě provedené analýzy v příslušných lokalitách a pro daný trh s nemovitými věcmi a po posouzení příslušných cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je **obvyklá cena** oceňovaných nemovitých věcí stanovena na základě porovnávací hodnoty ve výši:

Obvyklá cena	3.427.200,- Kč
--------------	----------------

Potom **obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši ideální 2/3** oceňovaných nemovitých činí:

Výpočet:  $3.427.200,- \text{ Kč} * 2/3 = 2.284.800,- \text{ Kč}$

<b>Obvyklá cena podílu id. 2/3</b>	<b>2.284.800,- Kč</b>
------------------------------------	-----------------------

*Pozn.: Pokud jde o režim daně z přidané hodnoty, tak k tomuto dle výslovného požadavku zadavatele doplňujeme, že výše uvedená obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 byla stanovena v částce 2.284.800,- Kč bez vyjádření DPH, a to v případě převodu nepodléhajícího DPH. Pakliže by převod nemovitých věcí k datu ocenění podléhal DPH ve výši 21%, s nominálním vyjádřením DPH ve vztahu k výše uvedené hodnotě v částce 479.808,- Kč, bylo by nutné tuto daň při vlastním uskutečnění transakce k ceně 2.284.800,- Kč připočíst.*

**Cena zjištěná** je stanovena dle příslušných ustanovení Vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

Cena zjištěná	2.017.210,- Kč
---------------	----------------

Potom **cena zjištěná spoluvlastnického podílu ve výši ideální 2/3** oceňovaných nemovitých činí:

Výpočet:  $2.017.210,- \text{ Kč} * 2/3 = 1.344.810,- \text{ Kč}$

<b>Cena zjištěná podílu id. 2/3</b>	<b>1.344.810,- Kč</b>
-------------------------------------	-----------------------

## **6 ZÁVĚR**

### **6.1 OTÁZKA/ÚKOL**

Zadavatelem je požadováno pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí a VMO Rokytova“ vypracovat znalecký posudek, ve kterém bude stanovena cena obvyklá i cena zjištěná, a to:

- spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemcích p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití ke dni provedení posledního místního šetření, tj. 5.3.2021.

### **6.2 ODPOVĚĎ ZPRACOVATELE**

Obvyklou cenu nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemcích p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, odhadujeme ve výši:

**2.284.800,- Kč**

*Slovy: dva miliony dvě stě osmdesát čtyři tisíc osm set korun českých*

Cenu zjištěnou nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 na pozemcích p.č. 962/9, p.č. 965/2, p.č. 966/1 a p.č. 966/3, včetně příslušenství, evidováno na LV č. 2858, k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, stanovujeme ve výši:

**1.344.810,- Kč**

*Slovy: jeden milion tři sta čtyřicet čtyři tisíc osm set deset korun českých*

### 6.3 VÝHRADY ZNALCE K POMÍNKÁM SPRÁVNOSTI NEBO JINÉ SKUEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ PŘESNOST POSUDKU

Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené zadavatelem posudku. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.

Analýzy, názory a závěry uvedené v posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku, a jsou osobními nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele posudku a jiná strana při použití jiných předpokladů může dojít k odlišným závěrům.

Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je výsledná interpretace posudku založena, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké jiné okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému je posudek vypracován.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv a plný soulad skutečnosti a jednání vlastníka nemovitých věcí s aplikovatelnými zákony a předpisy. Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybitelné, prodejné a zpeněžitelné a prosté od zadržovacích práv, břemen zadlužení nebo služebností, kromě takové služebnosti, které je evidováno v KN a o kterém bude pojednáno dále v posudku.

Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, jsou způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

## 7 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2858 pro k.ú. Husovice, prokazující stav ke dni 13.1.2021	3x A4
2.	Aktuální výřez z katastrální mapy vč. ortofotosnímku	2x A4
3.	Mapy oblasti	2x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		<b>7</b>

**Příloha č. 1**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2858 pro k.ú. Husovice,  
ke dni 13.1.2021**

LV  
re

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2021 09:10:59

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Kat.území: 610844 Husovice List vlastnictví: 2858

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	2/3
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/3
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	65993390	2/3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Žpůsob využití	Žpůsob ochrany	
962/9		1 zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond	
965/2	107	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam	
966/1	452	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond	
966/3	448	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, 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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: [REDAKCE]

Povinnost k

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,  
 Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3061/2014-304

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 13.01.2021 09:10:59

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Kat.území: 610844 Husovice List vlastnictví: 2858  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 13 D 807/2002 Okr. soudu Brno-venkov ze dne 22.09.2003. Právní moc ke dni 08.11.2003.  
 Z-21368/2003-702  
 RČ/IČO: 00000001-001  
 Pro: Česká republika
- o Smlouva kupní ze dne 23.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2007.  
 V-8753/2007-702  
 Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
 60200 Brno
- o Smlouva kupní 5616013314 ze dne 07.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2016 09:23:38. Zápis proveden dne 13.10.2016.  
 V-21458/2016-702  
 Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
 60200 Brno
- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/B/1185/2020-HMU1 ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 10:21:16. Zápis proveden dne 20.02.2020.  
 Z-1599/2020-702  
 RČ/IČO: 65993390  
 Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
962/9	25600	1
966/1	25600	452
966/3	25600	448

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město  
 Smejkalová Helena Vyhotoveno: 13.01.2021 09:11:02

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 259/2021

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ  
 29 k 128/2005b

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

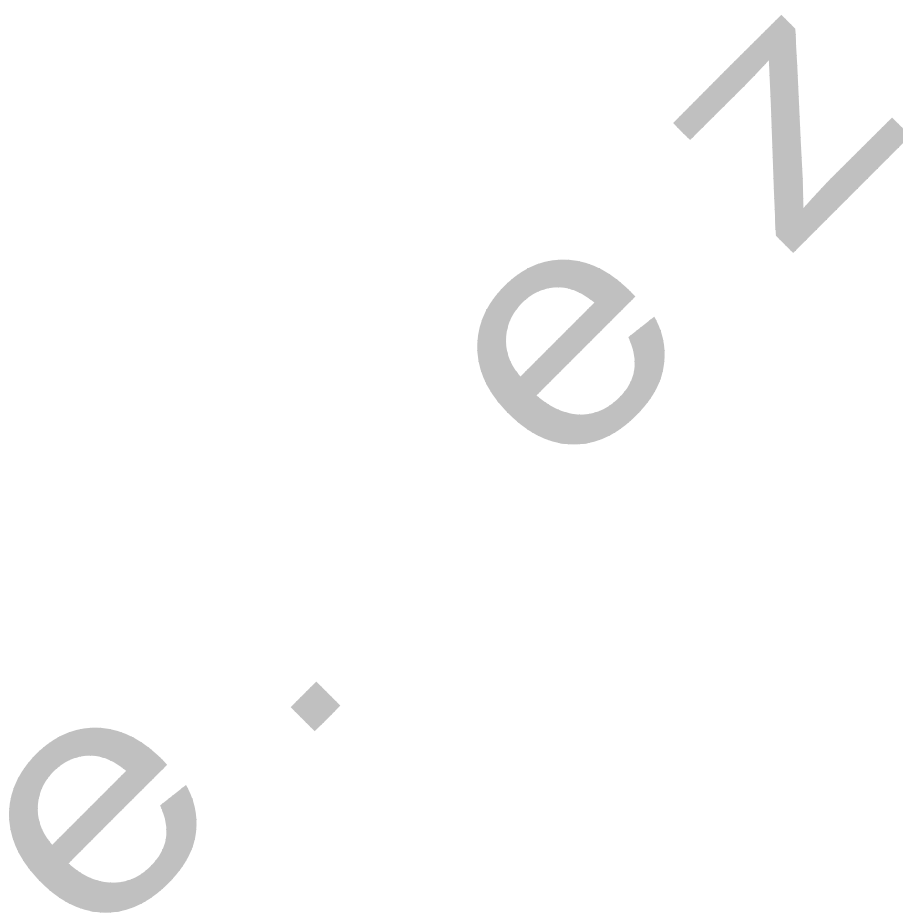
**Aktuální výřez z katastrální mapy včetně ortofotosnímku**

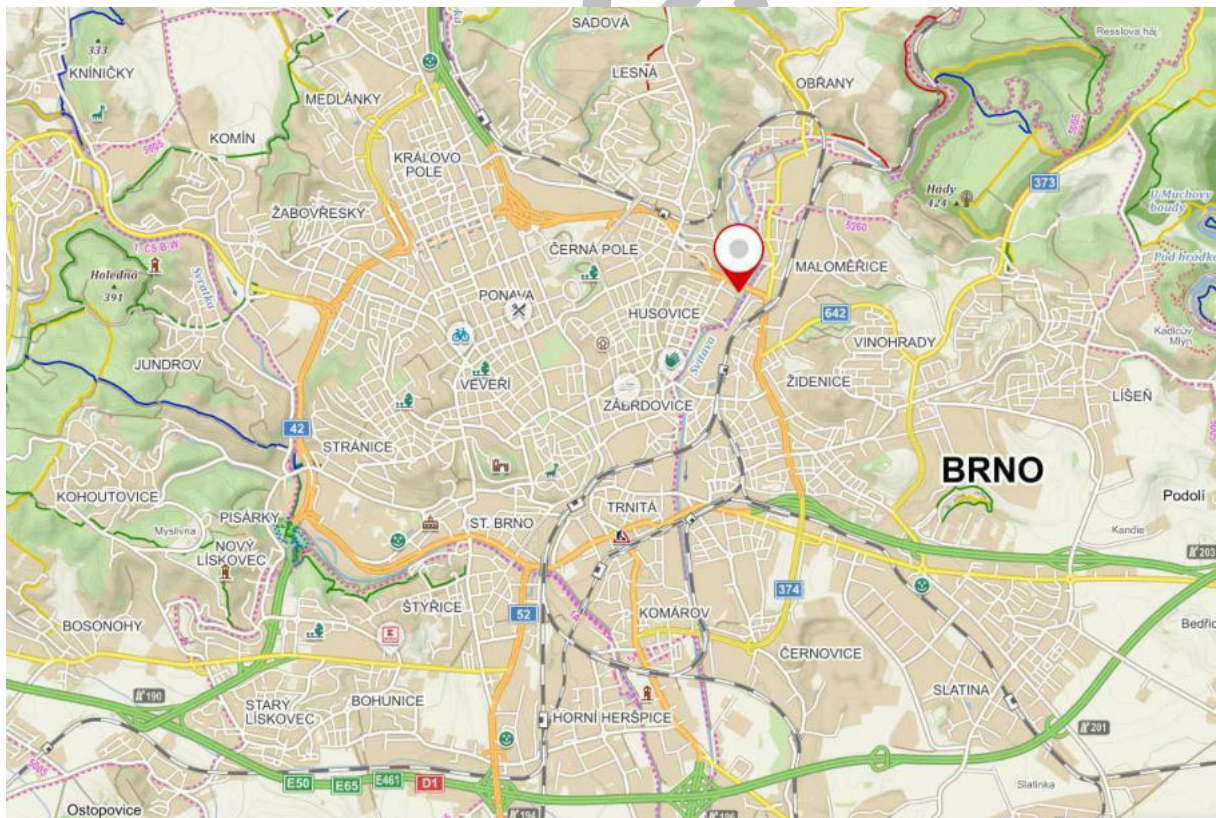
Výřez



## Příloha č. 3

### Mapy oblasti





## ZNALECKÁ DOLOŽKA


Znalecký posudek je proveden znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. ve smyslu §6, odst.1, zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, přičemž v návaznosti na §47 a §48 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je konstatováno, že znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o. je oprávněna k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu kterého byl STAVEXIS, s.r.o. zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-ODD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru **ekonomika** s rozsahem znaleckého oprávnění *ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků* a v oboru **stavebnictví** s rozsahem znaleckého oprávnění *vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelná technika*, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.


Znalecký posudek zapsán pod číslem 7662-19/2021 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

Datum vypracování: 15.3.2021

Podpisy:

  
osoba oprávněná ke stvrzení posudku a podat případné vysvětlení

  
prokurista znalecké kanceláře a znalec oprávněný k výkonu znalecké činnosti v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti:

[REDACTED]

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** středa 22. prosince 2021 10:00  
**Komu:** [REDACTED]  
**Kopie:** [REDACTED]  
**Předmět:** Re: ZP č. 7662-19/2021  
**Přílohy:** ZP č. 7662\_19\_2021\_pozemky Husovice.pdf

Vážený pane magistře,  
v příloze zasílám posudek č. 7662-19/2021 v el. podobě a zároveň doplňuji, tak jako již v mnohých předchozích případech, stručný komentář k DPH ve věci znaleckého posudku č. 7730-87/2021.

V případě znaleckého posudku č. 7730-87/2021ze dne 25.6.2021 lze výslednou interpretaci doplnit v následujícím znění:

Obvyklá cena nemovitých věcí, která byla stanovena, resp. odhadnuta pro příslušné nemovité věci v částce 2.086.300,- Kč, jako podklad pro majetkoprávní vypořádání v souvislosti se stavbou „I/42 Brno, VMO Tomkovo náměstí“, je vyjádřena bez DPH. Přitom pokud by převod předmětných nemovitých věcí k datu ocenění podléhal DPH ve výši 21%, vyjádřeno nominálně 438.123,- Kč, byla by tato daň při uskutečnění transakce k uvedené hodnotě 2.086.300,- Kč připočtena.

Dovoluji si zároveň nezbytně zdůraznit, že z hlediska oprávněnosti znalecké kanceláře je zapotřebí konstatovat, že výše uvedený názor není s ohledem na kompetenci znalce právním, ani jiným závazným stanoviskem/rozborem předkladatele tohoto vyjádření, neboť toto mu samozřejmě nepřísluší, nýbrž na základě praktických zkušeností odborným a dle našeho názoru podloženým názorem ohledně problematiky DPH ve vztahu k výsledné interpretaci výsledku uvedenému v předmětném posudku.

S pozdravem

[REDACTED]  
prokurista / vedoucí znalecké a oceňovací sekce  
**Znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o.**  
adresa kanceláře: Žižkova 63, Brno  
tel./mobil: 541 211 596 / 608 503 936  
web: [www.stavexis.cz](http://www.stavexis.cz)