

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 5.9.2023

## 102. Návrh prodeje pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná, návrh na zřízení služebnosti

### Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná a návrh na zřízení služebnosti k tíži uvedeného pozemku ve prospěch SMB a spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. z důvodu přítomnosti vodovodních přípojek inv. č. M-07624 a č. M-07651/30 a vodovodního řadu DN 63.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje**
- prodej pozemku p. č. 1364, zahrada, o výměře 432 m<sup>2</sup>, v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.916.809 Kč
  - zřízení služebnosti k tíži pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná v rozsahu dle geometrického plánu č. 1507-28/2023, jejímž obsahem je zejména oprávnění mít na uvedeném pozemku vodovodní přípojky inventární číslo M-07624 a inventární číslo M-07651/30 včetně jejich ochranného území a vodovodní řad DN 63 včetně jeho ochranného pásma a provádět jejich správu, ve prospěch statutárního města Brna a společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO: 463 47 275, se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno jako oprávněných ze služebnosti, na dobu neurčitou a bezplatně
- vše za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu

### Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/044 konané dne 23.08.2023 projednala a doporučila.  
Schváleno jednomyslně 11 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:33

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

29.8.2023 v 12:37

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Majetková mapa ██████████.pdf)	10 - 10
Příloha (Přehledová mapa ██████████.pdf)	11 - 11
Příloha (Ortofoto mapa ██████████.pdf)	12 - 12
Příloha (UPmB_stavajici2.pdf)	13 - 13
Příloha (UPmB_navrh2.pdf)	14 - 14
Příloha (Foto.pdf)	15 - 15
Příloha k usnesení (Kupni smlouva_sluzebnost ██████████ final_vcetne GP.pdf)	16 - 23
Informační dokument (ZP 2540-2023.pdf)	24 - 36

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná. Navrhovatel je vlastníkem sousedních pozemků [REDACTED] (jehož součástí je stavba pro bydlení [REDACTED]) a [REDACTED], oba v k. ú. Lesná. Předmětný pozemek chce navrhovatel užívat jako zahradu a pro přístup a příjezd ke své nemovitosti. Dále je navrhováno zřízení služebnosti k tíži předmětného pozemku ve prospěch SMB a spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. z důvodu přítomnosti vodovodních přípojek inv. č. M-07624 a č. M-07651/30 a vodovodního řádu DN 63.

*Všechny nemovité věci zmíněné dále v důvodové zprávě se nacházejí v katastrálním území Lesná.*

### **Vlastnictví:**

SMB je vlastníkem předmětného pozemku na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Pozemek je svěřen MČ Brno-sever v kategorii III. - ostatní nemovitý majetek. Navrhovatel má pozemek p. č. 1364 spolu s částmi pozemků [REDACTED] a [REDACTED] a pozemkem [REDACTED] propachtovaný na dobu neurčitou na základě dvou pachtovních smluv uzavřených z úrovně MČ Brno-sever, nájemné je hrazeno řádně a včas.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C nejsou zapsána věcná práva zatěžující nemovitost.

### **Územní plán:**

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO).

*Dle návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí návrhové plochy W/v4 - plochy komerční vybavenosti, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 4 (9-22 m) a zároveň je součástí rozvojové lokality Le-1 Lesná - nádraží.*

### **Popis pozemku:**

Předmětný pozemek bezprostředně navazuje na pozemky navrhovatele a to [REDACTED] jehož součástí je stavba pro bydlení [REDACTED] a dále [REDACTED] který tvoří zázemí za uvedenou stavbou.

Pozemek p. č. 1364 sousedí s pozemky navrhovatele z východní strany, z ulice Okružní je přístupný přes uzamčenou vjezdovou bránu. V přední části není od sousedního pozemku [REDACTED] oddělen oplocením (je zde pouze provizorně na kolících napnutý provaz) a z této přední části pozemku p. č. 1364 je možný vstup do dvorní části za RD navrhovatele přes dveře ve stávající oddělovací zdi. Převážná navazující část pozemku p. č. 1364 (tj. jižní část) je následně zaplácena v rámci zahrady navrhovatele a to pozemku [REDACTED], přičemž v zadní části je umístěna dřevěná zahradní chatka.

## Navrhovatel:

Navrhovatel požádal o prodej předmětného pozemku za účelem užívání jako zahrada a jako přístup a příjezd ke své nemovitosti. Součástí žádosti byla původně ještě část pozemku p. č. 1367 o výměře 86 m<sup>2</sup> a celý pozemek p. č. 1368, ohledně kterých nebyl záměr prodeje odsouhlasen.

Na základě požadavku Komise majetkové RMB z jejího 02. zasedání konaného dne 08.12.2022 byl osloven vlastník sousedního pozemku [REDAKCE] zda také nemá zájem o koupi předmětného pozemku p. č. 1364. Vlastník pozemku [REDAKCE] zájem o koupi neprojevil.

## Ocenění:

Ocenění bylo provedeno znaleckým posudkem č. 2540/2023 zpracovaným dne 15.06.2023 znalcem Ing. Miroslavem Reichstätterem. Dle posudku činí obvyklá cena 6.700 Kč/m<sup>2</sup>.

### Cena obvyklá

Jednotková kupní cena	6.700 Kč/m <sup>2</sup>
Kupní cena při výměře 432 m <sup>2</sup> x 6.700 Kč/m <sup>2</sup> =	2.894.400 Kč
Náklady na vyhotovení znaleckého posudku	9.870 Kč
Náklady na vyhotovení geometrického plánu	10.539 Kč
Správní poplatek za vklad do KN	2.000 Kč
<b>Kupní cena celkem</b>	<b>2.916.809 Kč</b>
<i>Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.</i>	

Dodání pozemku je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

## Závěr:

S ohledem na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit prodej** pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.916.809 Kč a **zřízení služebnosti** k tíži uvedeného pozemku ve prospěch SMB a BVaK z důvodu přítomnosti vodovodních přípojek inv. č. M-07624 a č. M-07651/30 a vodovodního řadu DN 63.

Komisi majetkové RMB byl na její 02. zasedání konané dne 08.12.2022 předložen návrh usnesení ve znění:

### **bere na vědomí**

- žádost [REDAKCE] o prodej pozemků p. č. 1364, p. č. 1368 a části p. č. 1367, vše v k. ú. Lesná za účelem využití jako zahrada a jako přístup a příjezd ke své nemovitosti
- skutečnost, že v blízkosti uvedených pozemků je připravován strategický projekt statutárního města Brna „Prodloužení tramvajové trati v ulici Merhautova na sídliště Lesná“ a pozemek p. č. 1367 v k. ú. Lesná bude uvedeným projektem přímo dotčen
- nesouhlasné stanovisko Odboru investičního MMB k prodeji pozemku p. č. 1367 v k. ú. Lesná do doby dokončení výše uvedeného projektu

## doporučuje

**Radě města Brna**

**souhlasit**

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1364, zahrada, o výměře 432 m<sup>2</sup>, v k. ú. Lesná

### nesouhlasit

se záměrem prodeje pozemků:

- část p. č. 1367, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 86 m<sup>2</sup>

- p. č. 1368, zahrada, o výměře 325 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Lesná

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 2 - se zdržel

**Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním nedoporučili ke schválení.**

**Usnesení nebylo přijato**

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Ondřej Hýsek	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	omluven	omluven	zdržel se	zdržel se	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna na své R9/017. schůzi konané dne 01.02.2023

#### 1. vzala na vědomí

- žádost [redacted] o prodej pozemků p. č. 1364, p. č. 1368 a části p. č. 1367, vše v k. ú. Lesná za účelem využití jako zahrada a jako přístup a příjezd ke své nemovitosti
- skutečnost, že v blízkosti výše uvedených pozemků je připravován strategický projekt statutárního města Brna „Prodloužení tramvajové trati v ulici Merhautova na sídliště Lesná“ a pozemek p. č. 1367 v k. ú. Lesná bude uvedeným projektem přímo dotčen
- nesouhlasné stanovisko Odboru investičního MMB k prodeji pozemku p. č. 1367 v k. ú. Lesná do doby dokončení výše uvedeného projektu.

#### 2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1364, zahrada, o výměře 432 m<sup>2</sup>, v k. ú. Lesná.

#### 3. nesouhlasila

se záměrem prodeje pozemků:

- část p. č. 1367, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 86 m<sup>2</sup>

- p. č. 1368, zahrada, o výměře 325 m<sup>2</sup>

oba v k. ú. Lesná

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Záměr prodeje předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 02.02.2023 do 20.02.2023. K záměru nebylo doručeno žádné vyjádření.

Komise majetková RMB na svém 07. zasedání konaném dne 30.03.2023

**doporučila**

**Radě a Zastupitelstvu města Brna**

**schválit**

- prodej pozemku p. č. 1364, zahrada, o výměře 432 m<sup>2</sup>, v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.129.339 Kč
  - zřízení služebnosti k tíži pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná v rozsahu dle geometrického plánu č. 1507-28/2023, jejímž obsahem je zejména oprávnění mít na uvedeném pozemku vodovodní přípojky inventární číslo M-07624 a inventární číslo M-07651/30 včetně jejich ochranného území a vodovodní řad DN 63 včetně jeho ochranného pásma a provádět jejich správu, ve prospěch statutárního města Brna a společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO: 463 47 275, se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno jako oprávněných ze služebnosti, na dobu neurčitou a bezplatně
- vše za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti uvedené v materiálu

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

**Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.**

**Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R9/044. schůzi konané dne 23.08.2023

**doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit**

- prodej pozemku p. č. 1364, zahrada, o výměře 432 m<sup>2</sup>, v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.916.809 Kč

- zřízení služebnosti k tíži pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná v rozsahu dle geometrického plánu č. 1507-28/2023, jejímž obsahem je zejména oprávnění mít na uvedeném pozemku vodovodní přípojky inventární číslo M-07624 a inventární číslo M-07651/30 včetně jejich ochranného území a vodovodní řad DN 63 včetně jeho ochranného pásma a provádět jejich správu, ve prospěch statutárního města Brna a společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO: 463 47 275, se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno jako oprávněných ze služebnosti, na dobu neurčitou a bezplatně

vše za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

### **Stanoviska dotčených orgánů:**

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že předmětný pozemek je z hlediska ÚPmB součástí **stavební, stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO)**.

**MČ Brno-sever** - ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-sever na své 8/90. schůzi konané dne 01.09.2021, usnesením č. 35 (2w) souhlasila s prodejem pozemků v k. ú. Lesná, a to p. č. 1364, p. č. 1368 a části pozemku p. č. 1367 v rozsahu uvedeném dle zaslaného zákresu [REDACTED]

**Odbor dopravy MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že z dopravního hlediska nemá námítky k prodeji předmětného pozemku.

**Odbor investiční MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že:

- 1) s prodejem pozemku p. č. 1368 v k. ú. Lesná souhlasí bez připomínek,
- 2) s prodejem pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná souhlasí, pokud budou splněny podmínky (zřízení služebnosti) obsažené ve vyjádření společnosti Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. z 12.11.2021 značka BVK/22738/2021,
- 3) upozorňuje, že pozemek p. č. 1367 v k. ú. Lesná je dotčen stavbou „Prodloužení TT Lesná“. S prodejem tohoto pozemku resp. jeho části v tuto chvíli nesouhlasí, doporučuje prodej řešit až po realizaci stavby.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** - ve svém vyjádření uvádí, že s předmětnou majetkovou dispozicí souhlasí bez připomínek, neboť pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem pozemku p. č. 1368 a části p. č. 1367 vše v k.ú. Lesná souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

Pozemek p. č. 1364 v k. ú. Lesná je dotčen uložením vodovodních přípojek inventární čísla M-07624 a M-07651/30 vč. jejich ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu. Zřízení služebnosti pro vodovodní přípojku inventární číslo M-07624 (odběratel statutární město Brno) požaduje pouze v případě, že nebude předmětem prodeje. Dále je pozemek dotčen uložením vodovodního řadu DN 63 vč. jeho ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 63 na každou stranu. Vodovodní řad DN 63 a vodovodní přípojky inventární čísla M-07624 a M-07651/30 jsou v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Z uvedených důvodů požaduje zřízení služebnosti, jejíž obsah požaduje stanovit běžným způsobem.

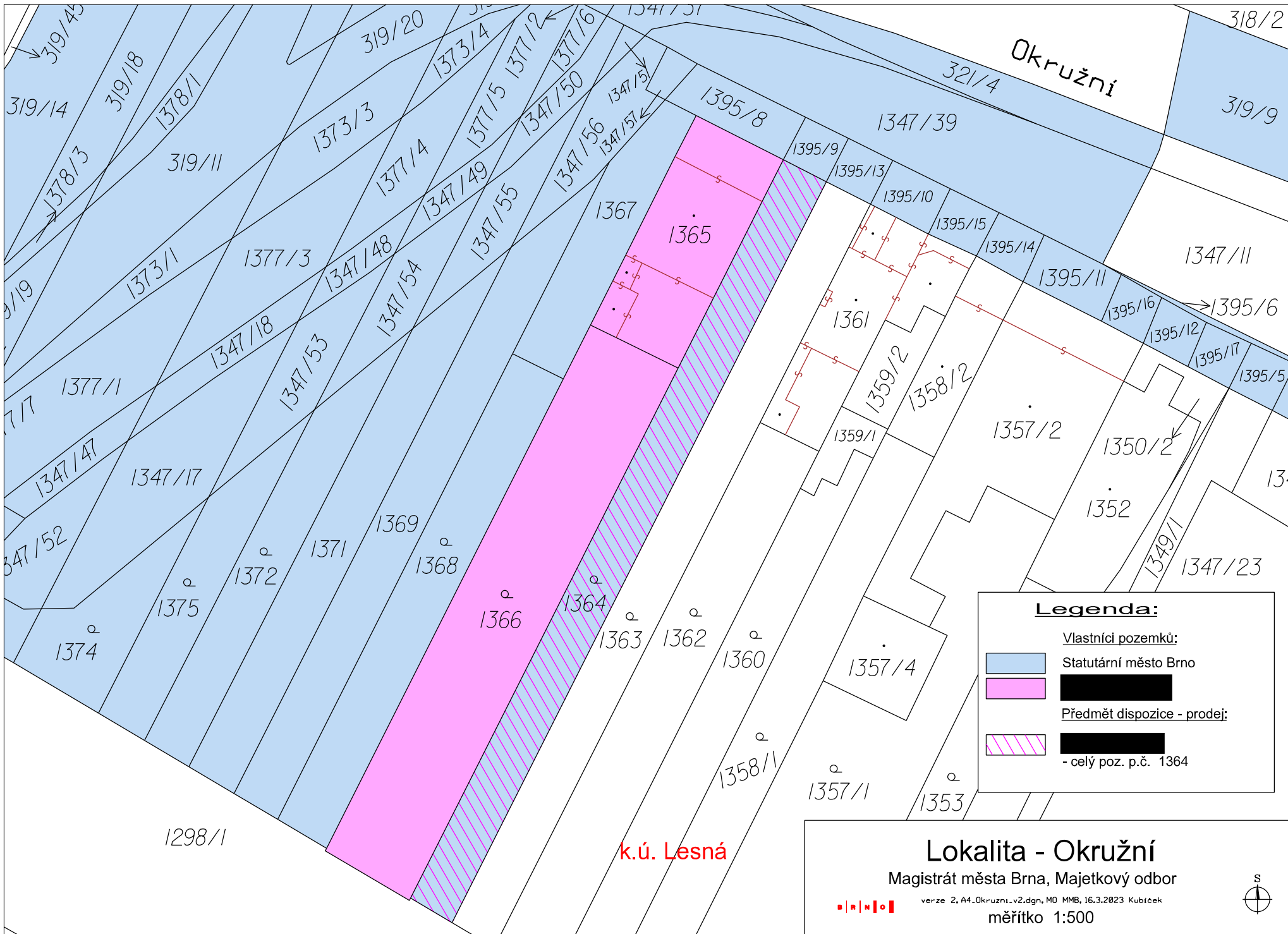
**Brněnské komunikace a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že na předmětném pozemku se nenachází komunikační stavby ve správě společnosti. Z dopravně inženýrského hlediska upozorňuje, že v předmětné lokalitě (v blízkosti pozemku) je připravován strategický projekt SMB „Prodloužení tramvajové trati v ulici Merhautova na sídliště Lesná“. S ohledem na tuto skutečnost doporučuje pronájem předmětného pozemku. (Pozn.: k uvedenému projektu bylo obdrženo vyjádření projektanta ze společnosti PK OSSENDORF s.r.o, dle kterého nebude předmětný pozemek stavbou přímo dotčen.)

**EG.D, a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN.



**GasNet s.r.o.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území nebo v jeho blízkosti se nachází provozovaná plynová zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti - STL plynovod.

**CETIN a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.



**Legenda:**

Vlastníci pozemků:

 Statutární město Brno

Předmět dispozice - prodej:

   
- celý poz. p.č. 1364

**Lokalita - Okružní**

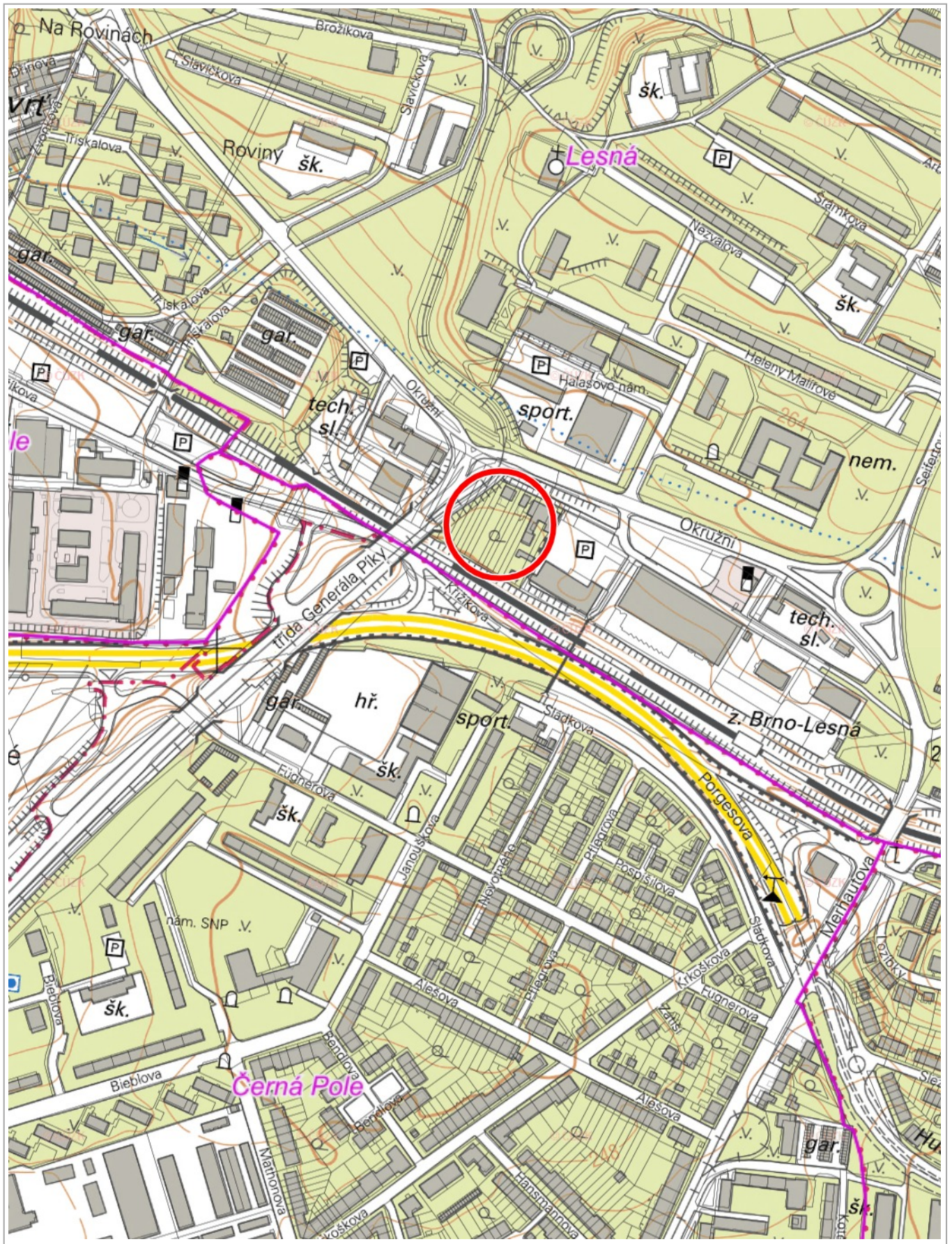
Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 2\_A4.Okružni\_v2.dgn, MO MMB, 16.3.2023 Kubíček

měřítko 1:500





100 m

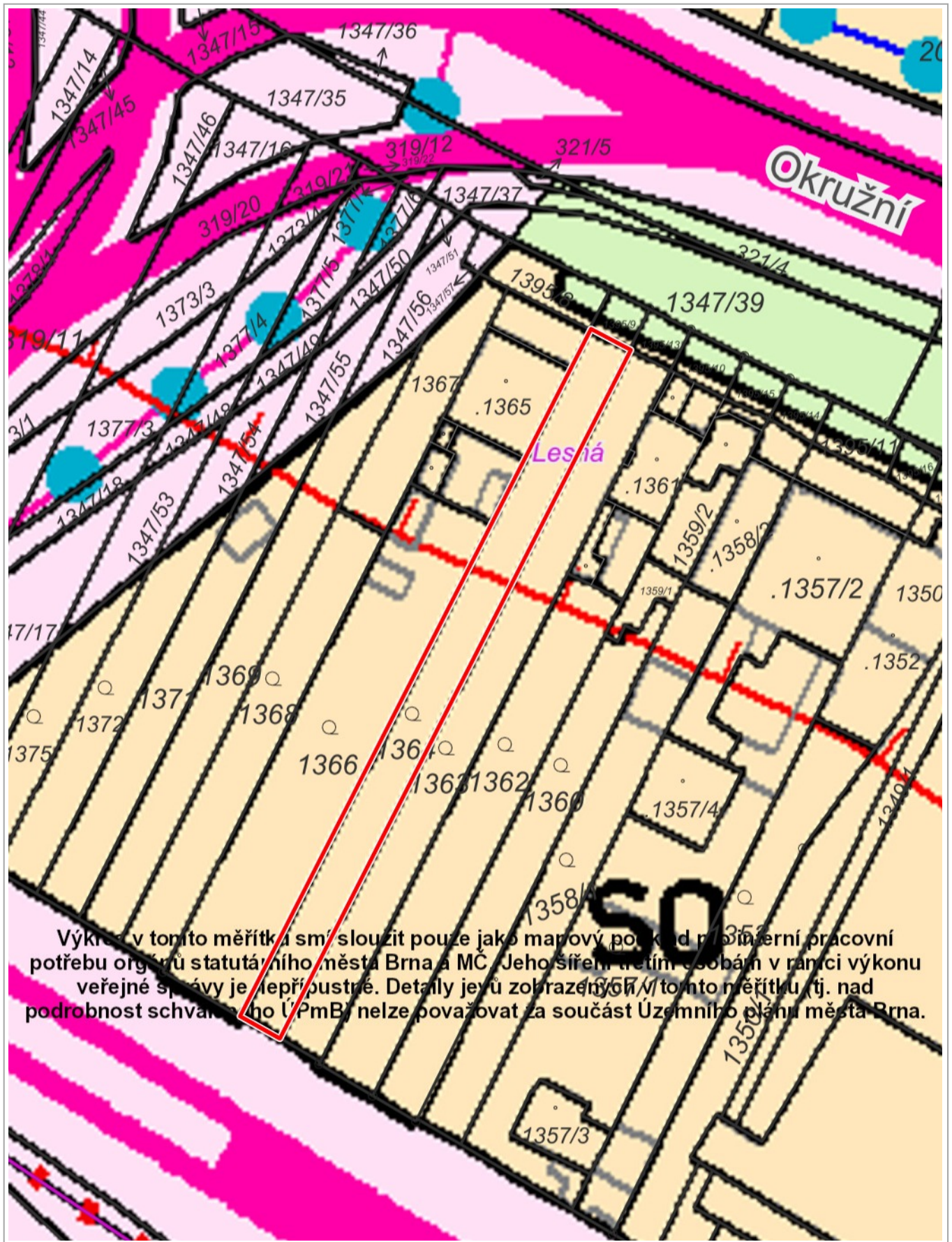
1 : 5 324

ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



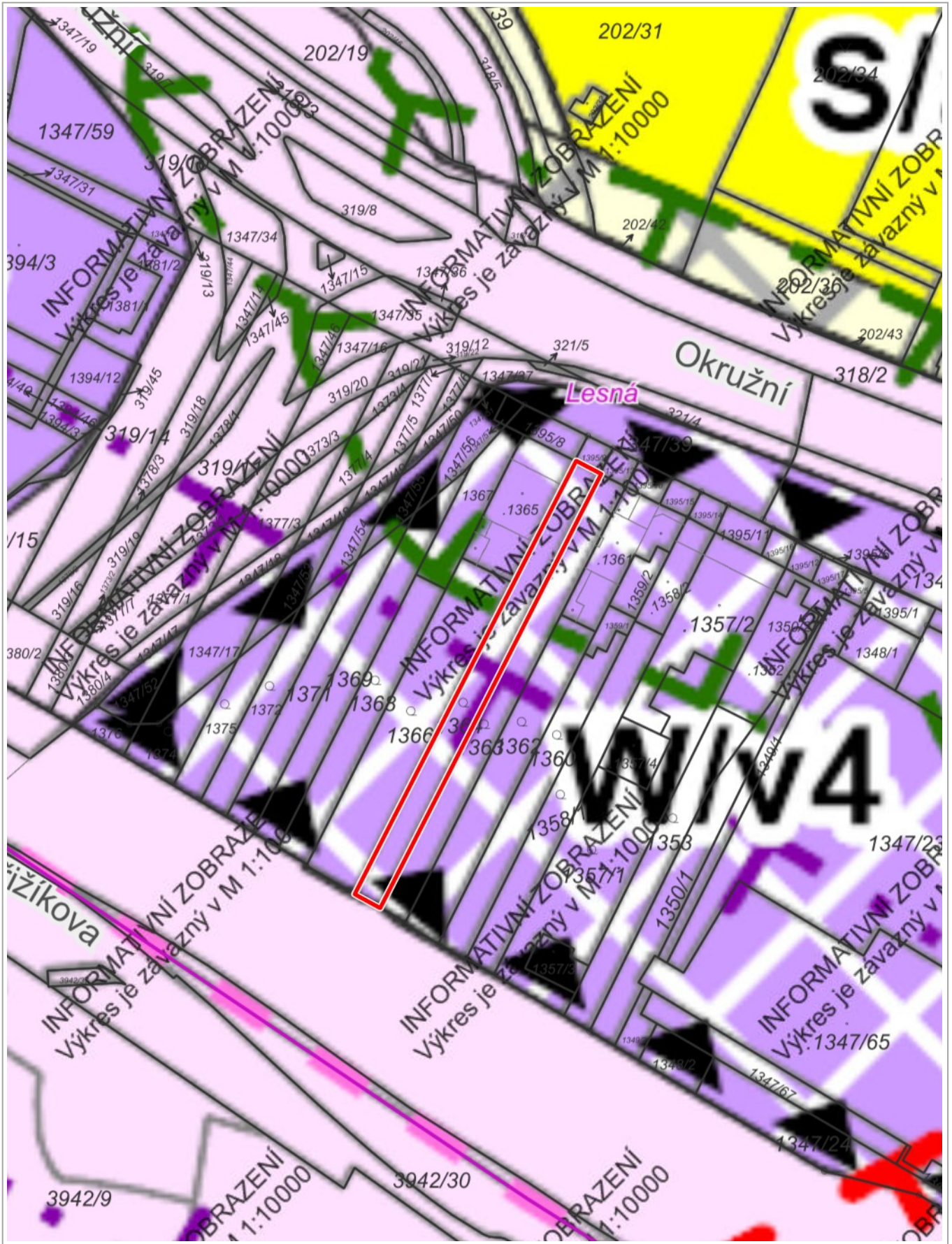
10 m

1 : 472



10 m

1 : 594



1 : 944

Vstup na pozemek p. č. 1364 k. ú. Lesná z ulice Okružní



Pohled z pozemku p. č. 1364 k. ú. Lesná ke vstupu na pozemek



## Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

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

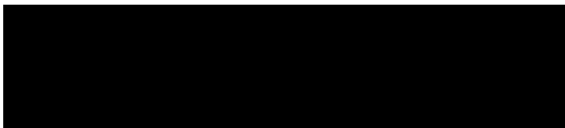
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol:

(dále též „prodávající“ nebo „první oprávněný ze služebnosti“)

a



(dále též „kupující“ nebo „povinný ze služebnosti“)

a

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

IČO: 463 47 275

DIČ: CZ46347275

se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

zastoupená předsedou představenstva Ing. Danielem Stružem, MBA

k podpisu smlouvy je na základě zmocnění ze dne 16.12.2022 oprávněn



zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

(dále též „druhý oprávněný ze služebnosti“)

t a k t o :

A. Kupní smlouva

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 1364, zahrada, o výměře 432 m<sup>2</sup>, v k. ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001.



2. Pozemek uvedený v předcházejícím odstavci je spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím (včetně vodovodní přípojky inventární číslo M-07608/25) předmětem převodu dle této smlouvy a dále bude v této smlouvě označován jako „PŘEDMĚT KOUPĚ“.

#### Čl. II.

##### Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého vlastnictví PŘEDMĚT KOUPĚ, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPĚ a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a kupující se zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

3. Prodávající a kupující se dohodli, že okamžikem podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ a jeho protokolární předání a převzetí nebude realizováno.

4. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy.

#### Čl. III.

##### Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPĚ byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 2.916.809 Kč (slovy: dvě miliony devět set šestnácti tisíc osm set devět korun českých).

2. Převod PŘEDMĚTU KOUPĚ je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3. Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 2.916.809 Kč na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedené v záhlaví smlouvy, a to před jejím podpisem poslední smluvní stranou.

#### Čl. IV.

##### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající upozorňuje kupujícího, že PŘEDMĚT KOUPĚ je součástí zemědělského půdního fondu.

2. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s ním a že na něm nevážnou

žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob (s výjimkou smlouvy pachtovní uvedené v následujícím odstavci).

3. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPEŘ, který již nyní užívá na základě smlouvy pachtovní č. 2020/3932/ORIM/069 ze dne 01.12.2020, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPEŘ do vlastnictví. Vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí dojde k zániku uvedené smlouvy pachtovní splynutím ve smyslu § 1993 odst. 1 občanského zákoníku. Kupující rovněž prohlašuje, že je vlastníkem dřevěné zahradní chatky umístěné na PŘEDMĚTU KOUPEŘ.

4. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

## B. Smlouva o zřízení služebnosti

### Čl. V.

#### Obsah služebnosti

1. Kupující jako povinný ze služebnosti, prodávající jako první oprávněný ze služebnosti a vlastník vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30 a vodovodního řadu DN 63, a druhý oprávněný ze služebnosti jako provozovatel vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30 a vodovodního řadu DN 63 se touto smlouvou dohodli na zřízení služebnosti tak, jak je uvedeno níže.

2. Služebnost se zřizuje k tíži části pozemku p. č. 1364 v k. ú. Lesná (dále jako „služebný pozemek“). Rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, číslo plánu 1507-28/2023, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Povinný ze služebnosti je povinen na služebném pozemku trpět umístění a vedení vodovodního řadu DN 63 a vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30 a zdržet se všeho, co vede k jejich ohrožení.

4. Povinný ze služebnosti se zavazuje na služebném pozemku respektovat ochranné pásmo vodovodního řadu DN 63, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny vodovodního řadu DN 63 na každou stranu a ochranné území vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30, které je 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu.

5. Jen s písemným souhlasem prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti je povinný ze služebnosti na služebném pozemku oprávněn v ochranném pásmu

vodovodního řadu DN 63 a ochranném území vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu DN 63 nebo k vodovodním přípojkám inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30 anebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

6. Povinný ze služebnosti je povinen strpět umístění tabulek vyznačujících polohu vodovodního řadu DN 63.

7. První oprávněný ze služebnosti je oprávněn na služebném pozemku mít a vést vodovodní řad DN 63, provádět jeho prohlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ho a provádět jeho úpravy včetně stavebních za účelem jeho modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je první oprávněný ze služebnosti oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služební pozemek povinnému ze služebnosti předem oznámit, jeho místo označit a zabezpečit. V případě havárie je první oprávněný ze služebnosti oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit povinnému ze služebnosti. První oprávněný ze služebnosti je dále oprávněn na služebném pozemku mít a vést vodovodní přípojky inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30, provádět jejich obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat je a provádět jejich úpravy včetně stavebních. Za tím účelem je první oprávněný ze služebnosti oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

8. Druhý oprávněný ze služebnosti je oprávněn na služebném pozemku provádět prohlídky a kontroly vodovodního řadu DN 63, udržovat a opravovat ho, to vše za účelem jeho provozování. Za tím účelem je druhý oprávněný ze služebnosti oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služební pozemek povinnému ze služebnosti předem oznámit, jeho místo označit a zabezpečit. V případě havárie je druhý oprávněný ze služebnosti oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit povinnému ze služebnosti. Druhý oprávněný ze služebnosti je dále oprávněn jako nájemce vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30 vstupovat a vjíždět na služební pozemek za účelem provádění údržby a oprav vodovodních přípojek inventární č. M-07624 a inventární č. M-07651/30.

## Čl. VI.

### Další ujednání o služebnosti

1. Smluvní strany se zřízením služebnosti za výše uvedených podmínek souhlasí.

2. První oprávněný ze služebnosti a druhý oprávněný ze služebnosti právo odpovídající služebnosti, tak jak je popsáno v této smlouvě, v plném rozsahu přijímají a povinný ze služebnosti se zavazuje výkon práv prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti vyplývajících z obsahu služebnosti umožnit a strpět.

3. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou a bezplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti a na každého dalšího vlastníka služebných pozemků.

4. Právo odpovídající služebnosti se zřizuje jako právo věcné a vzniká vkladem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

### C. Společná a závěrečná ustanovení

#### Čl. VII.

##### Společná ustanovení

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

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a po jejím uveřejnění v registru smluv.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnou součinnost.

#### Čl. VIII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující, jedno vyhotovení obdrží druhý oprávněný ze služebnosti a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující a druhý oprávněný ze služebnosti berou na vědomí, že smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že

skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Kupující a druhý oprávněný ze služebnosti berou na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Kupující a první oprávněný ze služebnosti berou na vědomí, že Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jsou povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

8. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/w/gdpr/](http://www.brno.cz/w/gdpr/). Druhý oprávněný ze služebnosti poskytuje informace o zpracování osobních údajů na svých internetových stránkách [www.bvk.cz](http://www.bvk.cz) a v sídle společnosti.

Nedílná součást smlouvy:

- geometrický plán č. 1507-28/2023 vyhotovený dne 23.02.2023 společností MapKart s.r.o.

#### Doložka

ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitou věc dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato smlouva byla schválena Z9/.... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne .....,  
bod č. ....

V Brně dne .....

V Brně dne .....

---

Statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka

---

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.



V ..... dne .....



# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Číslo listu vlastnictví	Díl přechází z pozemku označeného v		Výměra dílu		Označení dílu	
											katastru nemovitosti	divější poz. evidence	ha	m <sup>2</sup>		
1364											1364		10001			

Oprávněný: dle listiny  
Druh věcného břemene: dle listiny



### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		
	Y	X	KK
1016-2496	596691,93	1157839,47	6
3	596694,85	1157839,70	3
7	596694,15	1157838,33	6
8	596692,60	1157840,80	6

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Zbyněk Červinka</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Z. Červinka</b>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>1696/1997</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>1696/1997</b>
	Dne: <b>23.2.2023</b> Číslo: <b>59/2023</b>	Dne: <b>2.3.2023</b> Číslo: <b>66/2023</b>
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>MapKart s.r.o.</b> Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	<b>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</b>	<b>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</b>
Číslo plánu: <b>1507-28/2023</b>		
Okres: <b>Brno-město</b>		
Obec: <b>Brno</b>		
Kat. území: <b>Lesná</b>		
Mapový list: <b>BLANSKO 8-8/34</b>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	<b>KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-387/2023-702 2023.03.02 08:19:56 +01'00'</b>	

Výtisk č.:



## Znalecký posudek č. 2540/2023

o ceně obvyklé nemovité věci:

pozemku p.č. 1364 v Brně,  
v k.ú. Lesná

Zadavatel znaleckého posudku:

Statutární město Brno,  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno 2

IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785

Příjemce:  
Majetkový odbor MMB  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

Číslo jednací: MMB/0234994/2023  
Objednávka: 9632300065

Znalec:

Ing. Miroslav Reichstätter  
znalec oboru ekonomika,  
odvětví ceny a odhady nemovitostí



tel.: [redacted]

e-mail: [redacted]

IČO: 41534301

Posudek obsahuje 13 stran a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 15.6.2023



## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

Zadavatel posudku požaduje vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č. 1364 v k.ú. Lesná. Stanovení ceny zjištěné dle §1c oceňovací vyhlášky nevyžaduje.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé ceny za účelem zajištění podkladů pro jednání o majetkové dispozici .

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatel dle doložených podkladů sdělil skutečnost, že část pozemku p.č. 1364 je dotčena uložením vodovodního řadu DN 63 včetně jeho ochranného pásma a uložením vodovodní přípojky k rodinnému domu [REDAKCE] na sousedícím pozemku [REDAKCE] v k.ú. Lesná. Oceňovaný pozemek má vlastník pozemku [REDAKCE] propachtovaný na dobu neurčitou na základě pachtovních smluv uzavřených z úrovně MC Brno-sever. Obsah pachtovních smluv nebyl zpracovateli posudku doručen,

## **2. Výčet podkladů pro vypracování posudku:**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění navazujících předpisů se oceňuje majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenu definuje zákon č.151/1997 Sb. jako cenu, která by byla dosažena při prodejších 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen. Podrobnosti k určení obvyklé ceny stanoví vyhláška č.411/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle vyhlášky č.411/2013 Sb. v aktuální znění se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro ocenění porovnávací metodou využil zpracovatel posudku databázi uskutečněných cen obdobných pozemků v katastrálním území Lesná, Černá Pole, Židenice a Maloměřice v posledních letech, jejíž hodnoty aktualizuje na současnou cenovou úroveň. Jako podpůrnou informaci přihlíží znalec dále k aktuální realitní inzerci a ke dříve platné cenové mapě stavebních pozemků č.10.

Stanovení ceny zjištěné dle §1c oceňovací vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku zadavatel posudku v objednávce výslovně nevyžaduje.

### **2.2. Výčet podkladů a vybraných zdrojů dat**

1. Objednávka zadavatele č.j. MMB/0234994/2023 pod číslem 9632300065 ze dne 10.5.2023.
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č.237/2020 Sb. a Vyhlášky 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., vyhlášky č.488/2020 Sb., vyhlášky č.424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.

3. Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dne 10.5.2023 dálkovým přístupem z evidence ČÚZK zadavatelem posudku.
4. Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 7.6.2023 dálkovým přístupem zpracovatelem posudku.
5. Databáze Hypoteční banky – HB index.
6. Údaje o dosažených cenách nemovitých věcí obdobných pozemků z dostupné databáze.
7. Realitní inzerce – sreality.cz
8. Místní šetření konané dne 21.5.2023 na místě samém.
9. Územní plán města Brna – digitální verze platné ÚPD
10. Připravovaný Územní plán města Brna – digitální verze Upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání
11. Cenová mapa města Brna č.10 platná od 1.1.2014 do 31.8.2017 – digitální verze mapy.

### **3. Nález**

#### **3.1. Evidence a poloha předmětu ocenění**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1364 v k.ú. Lesná evidovaný na listu vlastnictví č.10001 s vlastnickým právem pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno (44992785)

Pozemek p.č. 1364 se nachází při jižním okraji katastrálního území Lesná, při hranici s katastrálním územím Černá Pole, v lokalitě obytné zástavby třístranně sevřené komunikacemi Okružní, třídou Generála Píky a Křížickou, resp.Porgesovou, se zemním zářezem drážního tělesa. Pozemek p.č. 1364 spolu s obdobným navazujícím nezastavěným pozemkem [REDAKCE] ve vlastnictví fyzické osoby vytváří proluku ve stávající zástavbě rodinných domů Okružní ulice. Oceňovaný pozemek je zpřístupněn ze zpevněné veřejné komunikace, odkud je možnost připojení na veřejné inženýrské sítě.

**Pozemek p.č. 1364** je evidován v KN ve druhu pozemku „zahrada“ s ochranou zemědělského půdního fondu. Na listu vlastnictví není evidováno žádné omezení vlastnického práva i přes skutečnost, že dle doloženého vyjádření společnosti BVK se nachází severní část pozemku v ochranném pásmu vodovodního řadu a na pozemku je dle tohoto vyjádření umístěna vodovodní přípojka k sousedícímu rodinnému domu [REDAKCE] na pozemku [REDAKCE]. Doložený geometrický plán zobrazuje rozsah návrhu rozsahu věcného břemene.

Oceňovaný pozemek byl v době zadání posudku propachtován, je oplocen a využíván vlastníkem sousedícího pozemku [REDAKCE] jako zahrada s trvalými porosty. V době místního šetření nebyl pozemek zahrady zpřístupněn, fotodokumentace zobrazuje pouze severní část pozemku viditelnou z veřejné komunikace. Stavby a porosty na pozemku nemají vliv na odhad jeho obvyklé ceny.

V platném Územním plánu města Brna je oceňovaný pozemek vykreslen v lokalitě stavebních stabilizovaných ploch obchodu a služeb (SO), v ochranném pásmu VTL plynovodu.

V upraveném návrhu Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání je oceňovaný pozemek vykreslen v lokalitě stavebních ploch s rozdílným způsobem využití (W), jako ploch komerční vybavenosti rozvojové lokality Le-1 Lesná – nádraží.

V poslední platné cenové mapě stavebních pozemků č.10, platné do 31.7.2017 byl pozemek vykreslen v lokalitě s vyznačenou jednotkovou cenou 2 350,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Oceňovaný pozemek je evidován v katastru nemovitostí ve druhu pozemku „zahrada“. Jak platný územní plán, tak i návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání vykresluje oceňovaný pozemek v lokalitě komerční vybavenosti. Pozemek p.č. 1364 spolu s navazujícím volným pozemkem zahrady [REDAKCE] ve vlastnictví fyzické osoby vytváří proluku ve stávající zástavbě. Perspektivní možnost dostavby proluky komplikuje skutečnost, že z obou stran stávající zástavby jsou do proluky

oboustranně orientována okna rodinných domů, což její dostavbu znemožňuje. Lze tak předpokládat stávající využívání pozemku p.č. 1364 jako zahrady jednotného funkčního celku se stávajícím rodinným domem [REDACTED].

Zpracovatel posudku při odhadu obvyklé ceny pozemku má k dispozici databázi skutečně realizovaných cen obdobných typů pozemků v k.ú. Lesná, Černá Pole, Židenice a Maloměřice z období let 2020 až 2022.

## 4. Posudek

### 4.1. Zjištění ceny nemovité věci dle cenového předpisu

Stanovení ceny zjištěné dle § 1c oceňovací vyhlášky není dle objednávky zadavatele posudku vyžadováno.

### 4.2. Odhad obvyklé ceny nemovité věci

Rovinatý pozemek části proluky obytné a smíšené zástavby při místní komunikaci Okružní má šířku pouze cca 5 m, délku cca 86 m. Pozemek je pronajat a využíván jakou součástí západně navazující zahrady rodinného domu [REDACTED]. Na menší části oceňovaného pozemku se nachází vodovodní přípojka k domu [REDACTED], severní část pozemku se nachází v ochranném pásmu vodovodního řadu. Ve stěně rodinného domu [REDACTED] orientované k oceňovanému pozemku jsou situována okna zřejmě obytných místností, což omezuje způsob dalšího využití pozemku zahrady p.č. 1364.

Oceňovaný pozemek je zpřístupněn z místní komunikace Okružní, z níž je možnost připojení na veřejné inženýrské sítě.

Zpracovatel posudku při odhadu obvyklé ceny oceňovaného pozemku přihlíží k jeho poloze s omezením umístěním vodovodní sítě při severním okraji pozemku, omezením možného využití polohou stávajícího rodinného domu na jeho západní hranici. Pozitivní skutečností je umístění pozemku v platném i výhledovém územním plánu v lokalitě komerční vybavenosti, jež navyšuje jeho hodnotu. Znalec využívá databázi uskutečněných cen obdobných pozemků zahrad přilehlých k obytné zástavbě v blízkých katastrálních územích města Brna. Přihlíží k nárůstu cen stavebních pozemků s jejich přepočtem na odhadnutou současnou cenovou úroveň.

#### 4.2.1. Bilance uskutečněných prodejů z dostupné databáze

- V září roku 2020 byl realizován prodej pozemku zahrady za rodinným domem v k.ú. Lesná na ulici Liliové výměry 74 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 4 245,- Kč/m<sup>2</sup>.
- V říjnu roku 2021 byl realizován prodej pozemku zahrady za bytovým domem situovaným na nároží ulice Erbenovy a Drobného k.ú. Černá Pole výměry 691 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 5 109,- Kč/m<sup>2</sup>.
- V únoru roku 2022 byl realizován prodej dvou pozemků zpřístupněných z ulice Franzovy v k.ú. Maloměřice celkové výměry 455 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 5 495,- Kč/m<sup>2</sup>.
- V březnu roku 2022 byl realizován prodej pozemku předzahrádky rodinného domu v k.ú. Židenice na ulici Viniční výměry 78 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 5 590,- Kč/m<sup>2</sup>.
- V dubnu roku 2022 byl realizován prodej dvou pozemků zahrady za rodinným domem v k.ú. Židenice na ulici Viniční celkové výměry 1372 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 5 195,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zjištěné dosažené jednotkové ceny pozemků přilehlých k obytné zástavbě se pohybovaly v období let 2020 - 2022 v rozpětí od 4 245,- Kč/m<sup>2</sup> až do 5 590,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2. Bilance aktuální realitní inzerce – sreality.cz

Byla vybrána aktuální nabídka prodejů nezastavěných pozemků severní části města Brna serveru sreality.cz

- Nabídka prodeje nezastavěného pozemku výměry 1459 m<sup>2</sup> při ulici Sochorově v k.ú. Žabovřesky v jednotkové ceně 5 408,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Nabídka prodeje nezastavěného pozemku výměry 1140 m<sup>2</sup> při ulici Podkomorské v k.ú. Bystřice v jednotkové ceně 7 595,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Nabídka prodeje pozemku zahrady výměry 535 m<sup>2</sup> při ulici Houbařské v k.ú. Líšeň v jednotkové ceně 4 664,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Nabídka prodeje pozemku zahrady výměry 939 m<sup>2</sup> při ulici Terezy Novákové v k.ú. Řečkovice v jednotkové ceně 5 650,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Nabídka prodeje pozemku zahrady výměry 2336 m<sup>2</sup> při ulici Terezy Novákové v k.ú. Řečkovice v jednotkové ceně 9 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3. Údaje Cenové mapy města Brna č. 10

Cenová mapa města Brna č. 10 platná do 31.8.2017 zařazovala lokalitu oceňovaného pozemku do oblasti s vyznačenou jednotkovou cenou 2.350,- Kč/m<sup>2</sup>. Cenová mapa čerpala z aktualizovaných údajů dostupných v době zpracování cenové mapy, tj. cca do poloviny roku 2013. Po skončení platnosti cenové mapy nebyly cenové údaje dále aktualizovány.

#### 4.2.4. Analýza znalce s odhadem obvyklých cen

Zpracovatel posudku má pro odhad obvyklé ceny nezastavěného pozemku p.č. 1364 v k.ú. Lesná k dispozici údaje o dosažených jednotkových cenách obdobných typů pozemků z let 2020 až 2022.

Znalec dále přihlíží k realitní inzerci s nabídkou volných pozemků zahrad s možným využitím k případné zástavbě. Malé množství nabídek je inzerováno v cenovém rozpětí od 4.664,- Kč/m<sup>2</sup> až do jednotkové ceny 9.900,- Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se však pouze o cenovou nabídku, bankovní ústavy doporučují při použití cen z realitní inzerce jejich korekci ve výši 10-20 %.

Cenový údaj 2.350,- Kč/m<sup>2</sup> z poslední platné cenové mapy, převzatý z podkladů z poloviny roku 2013, nebyl v dalších letech již aktualizován, není k němu tak při odhadu obvyklé ceny přihlédnuto.

Pokud by se skutečně realizované jednotkové ceny obdobných pozemků uvedených v části 4.2.1. přepočítaly na aktuální cenovou úroveň roku 2023 pomocí HB indexů Hypoteční banky, byly by aktuální ceny vyčísleny ve výši:

Cena z období 09/2020	dosažená cena 4 245,- Kč/m <sup>2</sup>	index: 1,61	násobek: 6 834,- Kč/m <sup>2</sup>
Cena z období 10/2021	dosažená cena 5 109,- Kč/m <sup>2</sup>	index: 1,36	násobek: 6 948,- Kč/m <sup>2</sup>
Cena z období 02/2022	dosažená cena 5 495,- Kč/m <sup>2</sup>	index: 1,22	násobek: 6 704,- Kč/m <sup>2</sup>
Cena z období 03/2022	dosažená cena 5 590,- Kč/m <sup>2</sup>	index: 1,21	násobek: 6 764,- Kč/m <sup>2</sup>
Cena z období 04/2022	dosažená cena 5 195,- Kč/m <sup>2</sup>	index: 1,20	násobek: 6 234,- Kč/m <sup>2</sup>

Skutečně realizované ceny pozemků zahrad a ostatních ploch se po jejich přepočtu HB indexem pohybují v rozpětí cca 6 234,- Kč/m<sup>2</sup> až 6 948,- Kč/m<sup>2</sup> s průměrem ve výši 6 697,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zpracovatel posudku předpokládá, že by obvyklá cena oceňovaného pozemku měla mít, dle návrhu územního plánu města se zařazením pozemku do ploch komerční vybavenosti, nadále vzrůstající cenovou úroveň.

Zpracovatel posudku tak odhaduje obvyklou jednotkovou cenu oceňovaného pozemku zahrady parcelního čísla 1364 v k.ú. Lesná v rozpětí 6 600,- Kč/m<sup>2</sup> až 6 800,- Kč/m<sup>2</sup> s průměrem jednotkové ceny 6 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

Při evidované výměře oceňovaného pozemku je jeho obvyklá cena vyčíslena vynásobením výměry pozemku odhadnutou jednotkovou cenou:

**Pozemek p.č. 1364    výměra: 432 m<sup>2</sup> x 6 700,- Kč/m<sup>2</sup> = 2 894 400,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 1364 v k.ú. Lesná činí 2 894 400,00 Kč.**

## 5. Závěr

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel posudku požaduje vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č. 1364 v k.ú. Lesná.

### 5.2. Odpověď

Zpracovatel posudku odhadl obvyklou cenu oceňovaného pozemku p.č. 1364 v k.ú. Lesná v daném čase a místě ve výši 2 894 400,00 Kč.

**Odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 1364 v k.ú. Lesná 2 894 400,00 Kč**

slovy: dvamilionyošmsetdevadesátčtyřitisícečtyřista korunčeských

Zpracovatel posudku předpokládá, že cena obvyklá zde uvedená je cenou konečnou, tj. včetně případné DPH.

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2540/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů číslo 2540/2023.

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce:

Seznam příloh:

- Fotodokumentace – str.7-8
- Přehledná situace – str.9
- Informace o pozemku – str.10
- Kopie katastrální a ortofotomapy – str.11
- Kopie části platného ÚPmB – str.12
- Kopie návrhu Úpmb pro opakované veřejné projednání – str.13

## Fotodokumentace

**Pohled z veřejného prostranství Okružní ulice na proluku zástavby**



**Pohled z veřejné komunikace přes plotová vrata na oceňovaný pozemek**



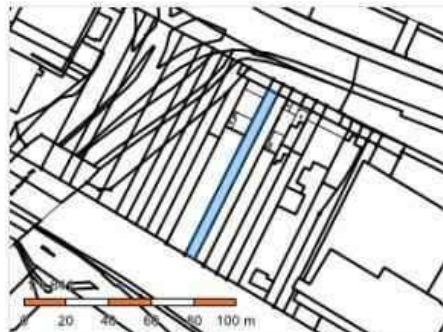
**Pohled z veřejné komunikace Okružní na uliční prostor****Pohled z veřejné komunikace Okružní na komerčně využívaný uliční prostor**





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1364</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lesná [610887]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">20810</a>	432

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.05.2023 17:00.

### Kopie ortofotomapy



1 : 472

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 6. a 24., 29. a 30. 7. 2021, RUIAN; © ČÚZK, Katastr; © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

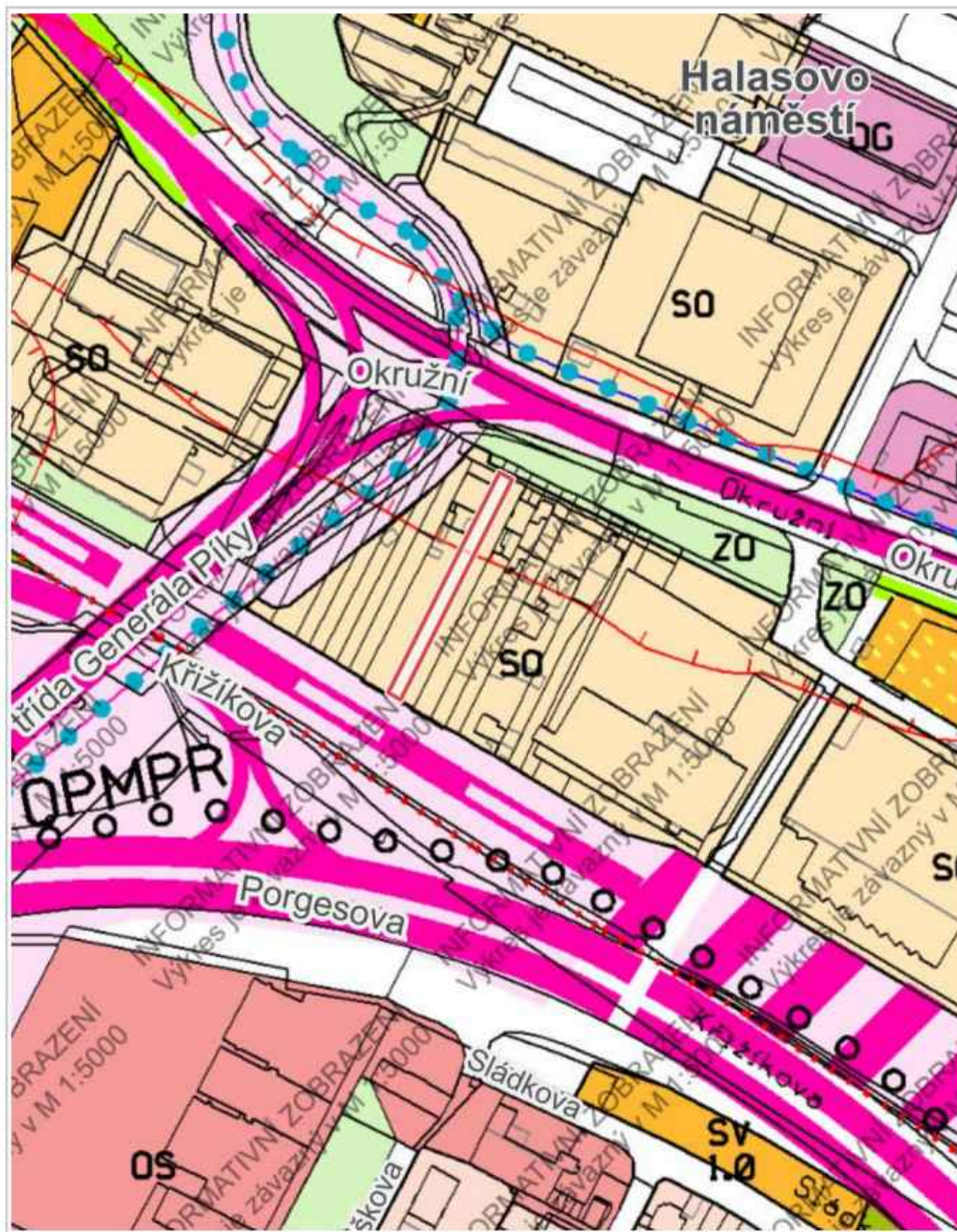
Strana 21 / 24

### Kopie části platného ÚpmB



21. 5. 2023

anonymní uživatel



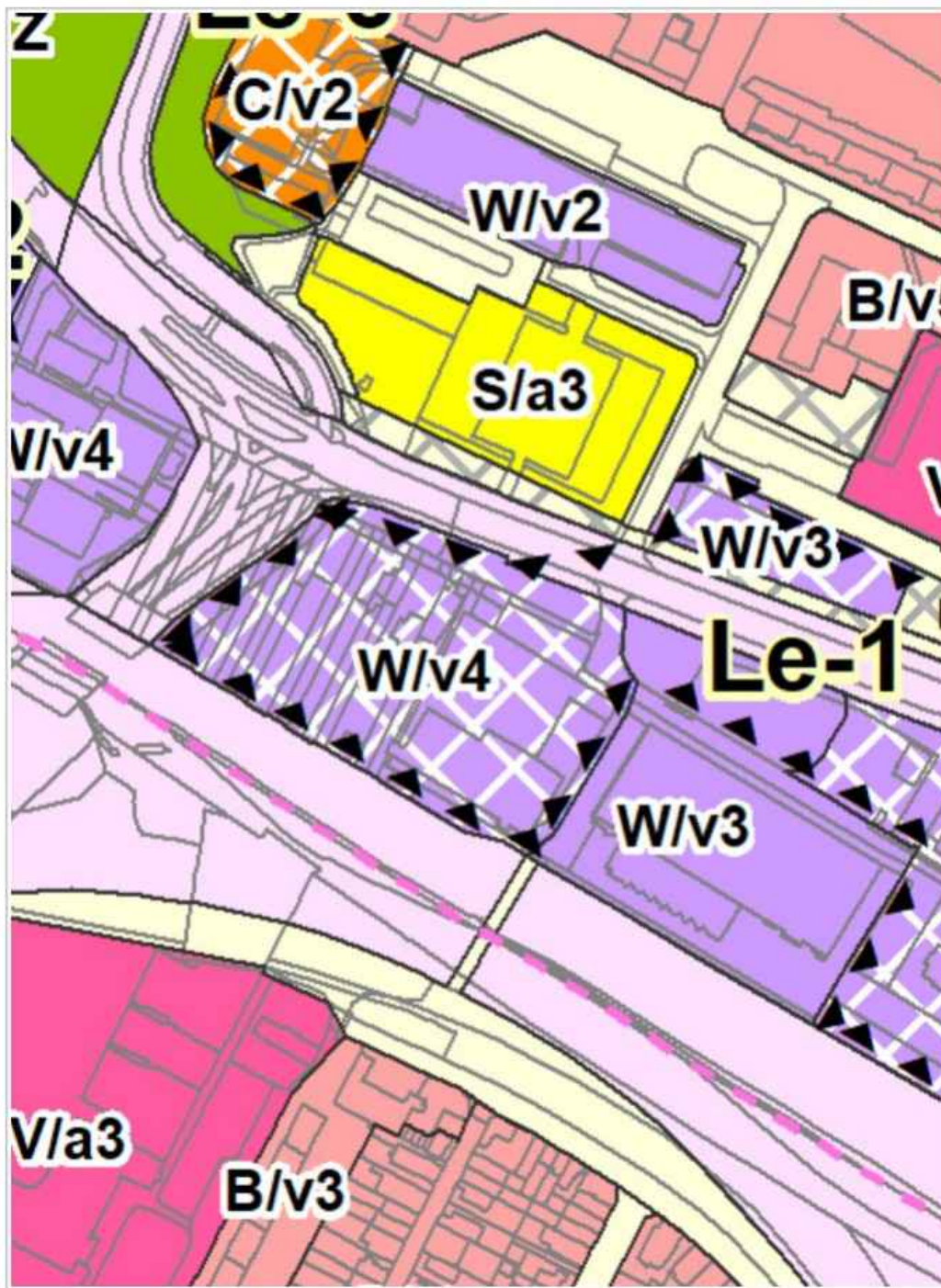
1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚpmB úplné znění k 03.04.2023, RÚIAN; © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

## Kopie návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání

6/7/2023



50 m

1 : 2 251