

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.12.2024

## 102. Návrh majetkové dispozice nemovitých věcí v k. ú. Trnitá pro celkovou revitalizaci území Skořepka

### Anotace

Statutární město Brno (dále jen „Město Brno“) v území Skořepka v k.ú. Trnitá, plánuje celkovou revitalizaci území, přičemž v rámci tohoto záměru se předpokládá vybudování nového Kontaktního centra Koliště a Polyfunkčního domu A, jehož součástí bude nová MŠ Skořepka a nájemní byty v investorství Města Brna, a dále souboru bytových domů B, C, D v investorství společnosti Hutcham Real, s.r.o. (dále jen „Společnost“) včetně potřebné technické infrastruktury. Předkládaná smlouva navazuje na Memorandum o spolupráci ze dne 08. 02. 2021 uzavřené mezi Městem Brnem a Společností a řeší majetkoprávní přípravu zamýšlených investičních záměrů. S ohledem na výše uvedené je předkládána majetková dispozice, a to směna nemovitostí a zřízení práva stavby, s předpokládaným doplatkem ve prospěch Města Brna ve výši 1.078.700 Kč včetně DPH. Součástí předkládané smlouvy je i zřízení služebností příjezdu, přístupu a parkování, budoucí zřízení služebnosti alternativního příjezdu a dohoda o vzájemné spolupráci Města Brna a Společnosti.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

- směnu pozemku: p.č. 1093/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 107 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba pro dopravu, v k.ú. Trnitá, ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky:
  - p.č. 1090/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
  - p.č. 1090/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
  - p.č. 1090/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
  - p.č. 1090/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
  - p.č. 1090/6, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
  - p.č. 1091/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,část pozemku p.č. 1098/1 dle GP č. 1555-5795/2023 označené jako p.č. 1098/1 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 161 m<sup>2</sup>, stavbu bez čp/če, garáže situované na částech pozemků p.č. 1090/1, 1091/1, vše v k.ú. Trnitá, a ve výlučném vlastnictví společnosti Hutcham Real, s.r.o., IČO: 080 82 065, se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
- zřízení práva stavby dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, k pozemkům p.č. 1102/1, 1090/1, 1091/1, 1091/2, 1090/3, 1090/2, 1090/4, 1090/5 a 1090/6, a k části pozemku p.č. 1097/2 dle GP

č. 1555-5795/2023 označené jako p.č. 1097/4, vše v k.ú. Trnitá, pro stavbu spočívající ve vybudování podzemních garáží a průjezdu propojující objekty při ulici Skořepka a při ulici Vlhká,

vše s doplatkem rozdílů cen směňovaných nemovitých věcí a zřízení práva stavby ve výši 1.078.700 Kč včetně DPH ve prospěch statutárního města Brna.

3. Směnnou smlouvu, smlouvu o zřízení práva stavby, smlouvu o zřízení služebností, smlouvu o smlouvě budoucí o smlouvě o zřízení služebnosti, smlouvu o spolupráci mezi statutárním městem Brnem a společností Hutcham Real, s.r.o., IČO: 080 82 065, se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

**2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

## Stanoviska

Materiál byl projednán na R9/107. schůzi Rady města Brna konané dne 20. 11. 2024. Rada města Brna doporučila schválit návrh usnesení.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Tomáš Pivec MBA**

vedoucí odboru - Odbor investiční

27.11.2024 v 09:48

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

vedoucí úseku - 4. úsek

27.11.2024 v 11:57

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (LV č. 10001.pdf)	10 - 12
Příloha (LV č. 295.pdf)	13 - 18
Příloha (snímky map - směna.pdf)	19 - 21
Příloha (právo stavby situace.pdf)	22 - 22
Příloha (Znalecký posudek č. 151-20223.pdf)	23 - 40
Příloha (Znalecký posudek č. 146-2023.pdf)	41 - 96
Příloha (OÚPR vyjádření 2023.pdf)	97 - 98
Příloha (ÚMČ vyjádření ke směně.pdf)	99 - 102
Příloha (vizualizace projektu Polyfunkční dům A.pdf)	103 - 104
Příloha (Informace o ocenění.pdf)	105 - 105
Příloha (Stanovisko k ZP 1.pdf)	106 - 106
Příloha (Stanovisko k ZP 2.pdf)	107 - 107
Příloha k usnesení (Směna č. 2 Hutcham final RMB, ZMB.pdf)	108 - 125
Příloha k usnesení (Příloha č. 1a Umístění záměrů.pdf)	126 - 126
Příloha k usnesení (Příloha č. 1bREZIDENČNÍ BLOK_SKOŘEPKA_VLHKÁ_BRNO.pdf)	127 - 127
Příloha k usnesení (Příloha č. 2 GP č. 1555-5795.2023.pdf)	128 - 129
Příloha k usnesení (Příloha č. 3 podzemní garáže a průjezd-právo stavby.pdf)	130 - 130
Příloha k usnesení (Příloha č. 4 2x GP příjezd.pdf)	131 - 132
Příloha k usnesení (Příloha č. 5 GP č. 1608-2622024.pdf)	133 - 133
Příloha k usnesení (Informace o ocenění.pdf)	134 - 134

## Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen „Město Brno“) a společnost Hutcham Real, s.r.o., IČO: 080 82 065, se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále jen „Společnost“) společně uzavřely Memorandum o spolupráci ze dne 08.02.2021, jejímž předmětem bylo stanovení základních principů a vzájemných očekávání při celkové revitalizaci území označovaného jako Skořepka, v k.ú. Trnitá, a stanovení zásad pro nové vlastnické uspořádání území.

V návaznosti na uzavřené Memorandum dne 29.07.2022 (ZMB Z8/39 dne 21.06.2022) došlo k uzavření směnné smlouvy č. 1 (současně se jednalo dále o Smlouvu o zřízení služebnosti, Smlouvu o spolupráci, Smlouvu o zřízení předkupního práva a Smlouvu o zřízení zákazu zcizení) č. 5622043448, na základě které došlo k realizaci první fáze nového vlastnického uspořádání území Skořepka pro účely přípravy umístění/realizace záměru Města Brna a záměru Společnosti a dále k zajištění dalšího fungování stávající mateřské školy Skořepka v budově č.p. 368; stavba občanského vybavení.

V rámci revitalizace území Skořepka je připravován celkový záměr výstavby v území nazvané jako Rezidenční blok Skořepka – Vlhká:

- Polyfunkční dům A jehož součástí je dále Nová MŠ Skořepka a Nájemní byty v investorství Města Brna,
- Kontaktní centrum Koliště v investorství Města Brna,
- Bytový dům B v investorství Společnosti,
- Bytový dům C v investorství Společnosti,
- Bytový dům D v investorství Společnosti.

Na stavbu Kontaktní centrum Koliště, k.ú. Trnitá, bylo dne 23.02.2023 vydáno Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad vydáno Společné povolení č. 340, sp. zn.: 3200/MCBS/2022/0197322, které nabylo právní moci dne 05.05.2023.

Předpokládané umístění záměrů Města Brna a Společnosti v lokalitě Skořepka tvoří přílohu tohoto materiálu.

S ohledem na výše uvedené je předkládaná druhá majetková dispozice mezi Městem Brnem a Společností, a to směna nemovitostí vše v k.ú. Trnitá.

### **Předmětem předkládaného materiálu je tedy:**

#### **1. Směna:**

pozemku:

p.č. 1093/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 107 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba pro dopravu, v k.ú. Trnitá, ve vlastnictví Města Brna – LV č. 10001,

za pozemky:

p.č. 1090/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

p.č. 1090/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

p.č. 1090/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

p.č. 1090/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

p.č. 1090/6, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,  
p.č. 1091/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,  
část pozemku p.č. 1098/1 dle GP č. 1555-5795/2023 označené jako p.č. 1098/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 161 m<sup>2</sup>,  
stavbu bez čp/če, garáže situované na částech pozemků p.č. 1090/1, 1091/1, vše v k.ú. Trnitá a ve výlučném vlastnictví Společnosti – LV č. 295.

Hodnota nemovitých věcí do plánované dispozice – směny byla stanovena:

1. znaleckým posudkem č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023 zpracovanými soudním znalcem Ing. Tomášem Volkem, Velatice 214, 664 05 Velatice, jednotkovou cenou (cenou v místě a čase obvyklou):

Pozemek, součástí stavba pro dopravu bez čp/če ve vlastnictví Města Brna

p.č. 1093/1

zastavěná plocha o výměře 101 m<sup>2</sup> **2.320.000 Kč bez DPH**, tj. 23.000 Kč/m<sup>2</sup>

Garáže bez čp/čp s pozemky ve vlastnictví Společnosti

p.č. 1090/2, 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2

zastavěná plocha celkem o výměře 111 m<sup>2</sup> **4.770.000 Kč bez DPH**, tj. 43.000 Kč/m<sup>2</sup>

Garáž bez čp/če ve vlastnictví Společnosti na pozemku ve vlastnictví Města Brna

zastavěná plocha o výměře 18 m<sup>2</sup> **670.000 Kč bez DPH**, tj. 37.220 Kč/m<sup>2</sup>

2. znaleckým posudkem č. 064003/2023 ze dne 06.11.2023 zpracovanými soudním znalcem Ing. Tomášem Volkem, Velatice 214, 664 05 Velatice, jednotkovou cenou (cenou v místě a čase obvyklou):

Pozemek ve vlastnictví Společnosti

p.č. 1098/1 o výměře 161 m<sup>2</sup>

1.530.000 Kč bez DPH, tj. 9.500 Kč/m<sup>2</sup>  
**1.851.300 Kč včetně DPH**

**2. Zřízení práva stavby dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. pro Společnost:**

Za účelem výstavby podzemních garáží a průjezdu propojující budoucí objekty Společnosti při ulici Skořepka a při ulici Vlhká budou pozemky ve vlastnictví Města Brna p.č. 1102/1, 1090/1, 1091/1, 1091/2, 1090/3, 1090/2, 1090/4, 1090/5, 1090/6 a část pozemku p.č. 1097/2 dle GP č. 1555-5795/2023 označené jako p.č. 1097/4, vše v k.ú. Trnitá (dále jen „zatížené pozemky“), zatíženy věcným právem stavby, tedy právem stavebníka Společnosti zřídit a provozovat stavbu na celé ploše pozemků, tj. 685 m<sup>2</sup>, na dobu 99 let.

Hodnota za zřízení práva stavby byla stanovena znaleckým posudkem č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023 zpracovaným soudním znalcem Ing. Tomášem Volkem, Velatice 214, 664 05 Velatice, tržní hodnota činí 5.000.000 Kč bez DPH, **tj. 6.050.000 Kč včetně DPH.**

### **Vzájemné finanční vyrovnání vyplývající ze směny a zřízení práva stavby:**

- celková hodnota dispozice na straně Města Brna	<b>8.370.000 Kč včetně DPH</b>
- celková hodnota dispozice na straně Společnosti	<b>7.291.300 Kč včetně DPH</b>

Na základě výše uvedeného se tak předpokládá doplatek ve prospěch Města Brna ve výši **1.078.700 Kč včetně DPH**. Tento doplatek před podáním návrhu na vklad na katastr nemovitostí bude uhrazen Společností ve prospěch Města Brna formou zálohové platby.

### **3. zřízení služebnosti příjezdu a parkování „Kontaktní centrum Koliště“ ve prospěch Města Brna**

Z důvodu nutnosti vybudování parkovacích ploch včetně zajištění příjezdu a přístupu ke Kontaktnímu centru Koliště Společnost, jako povinný a vlastník pozemků p.č. 1087/1, 1092/1, 1092/2, 1092/3, vše v k.ú. Trnitá, zřizuje ve prospěch Města Brna, jako oprávněného, věcné břemeno – služebnost, a to služebnost spočívající v právu přístupu, příjezdu a parkování na uvedené pozemky.

Služebnost bude zřizovaná v rozsahu 401 m<sup>2</sup>, z toho následujícím způsobem:

- k pozemkům p.č. 1092/2, 1092/3, oba v k.ú. Trnitá, v celých výměřích, tj. celkem 344 m<sup>2</sup>,
- k pozemku p.č. 1087/1, k.ú. Trnitá, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1603-31/2024, tj. 36 m<sup>2</sup>,
- k pozemku p.č. 1092/1, k.ú. Trnitá, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1604-32/2024, tj. 21 m<sup>2</sup>

Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou a za jednorázovou úplatu ve výši ve výši 500 Kč bez DPH. Jednorázová úplata bude uhrazena Městem Brnem na základě daňového dokladu, který vystaví Společnost, a to do 15 dnů od data podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a se splatností 60 dnů od data vystavení faktury.

### **4. zřízení služebnosti příjezdu a přístupu z ulice Vlhké ve prospěch Společnosti**

Z důvodu zajištění budoucího příjezdu a přístupu k záměrům Společnosti, Město Brno jako povinný a vlastník pozemku p.č. 1096, k.ú. Trnitá, zřizuje ve prospěch Společnosti jako oprávněného, věcné břemeno – služebnost, a to služebnost spočívající v právu příjezdu a přístupu na uvedeném pozemku.

Služebnost bude zřizovaná v celkové výměře pozemku p.č. 1096, k.ú. Trnitá, tj. v rozsahu 361 m<sup>2</sup>.

Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou a za jednorázovou úplatu ve výši ve výši 500 Kč bez DPH. Jednorázová úplata bude uhrazena Společností na základě daňového dokladu, který vystaví Město Brno, a to do 15 dnů od data podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a se splatností 60 dnů od data vystavení faktury.

### **5. zřízení služebnosti příjezdu a přístupu z ulice Vlhké ve prospěch Města Brna**

Z důvodu zajištění budoucího příjezdu a přístupu k záměrům Města Brna, Společnost jako povinný a vlastník pozemku p.č. 1097/1, k.ú. Trnitá, zřizuje ve prospěch Města Brna jako oprávněného, věcné břemeno – služebnost, a to služebnost spočívající v právu příjezdu a přístupu na uvedeném pozemku.

Služebnost bude zřizovaná k pozemku p.č. 1097/1, k.ú. Trnitá, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1608-262/2024, tj. v rozsahu 332 m<sup>2</sup>.

Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou a za jednorázovou úplatu ve výši ve výši 500 Kč bez DPH. Jednorázová úplata bude uhrazena Městem Brnem na základě daňového dokladu, který vystaví Společnost, a to do 15 dnů od data podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a se splatností 60 dnů od data vystavení faktury.

## **6. budoucí zřízení služebnosti – alternativního příjezdu z ulice Skořepka ve prospěch Města Brna**

Město Brno a Společnost se dohodli, z důvodu zachování možnosti alternativního příjezdu ke stavbě Kontaktního centra Koliště z ulice Skořepka, že v budoucnu uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti, a to služebnost ve prospěch Města Brna spočívající v právu příjezdu na pozemky p.č. 1087/3, 1084, oba v k.ú. Trnitá, ve vlastnictví Společnosti.

Zřídit služebnost alternativního příjezdu ke stavbě Kontaktního centra Koliště z ulice Skořepka k pozemku p.č. 1084, k.ú. Trnitá, bude možné až po demolici stavby občanského vybavení (budova MŠ Skořepka), která je nyní součástí pozemku.

Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou a za jednorázovou úplatu ve výši ve výši 500 Kč bez DPH. Jednorázová úplata bude uhrazena Městem Brnem na základě daňového dokladu, který vystaví Společnost, a to do 15 dnů od data podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a se splatností 60 dnů od data vystavení faktury.

## **7. Projektová dokumentace Nová MŠ Skořepka**

Společnost je objednatelem projektové dokumentace Polyfunkčního domu A, jehož součástí bude Nová MŠ Skořepka. Hodnota uvedené projektové dokumentace činí 1.980.000 Kč bez DPH.

Společnost a Město Brno se dohodli, že spolu uzavřou smlouvu, na základě které, Společnost převede na Město Brno vlastnické právo k uvedené projektové dokumentaci, včetně práv a povinností spojených s jejich užitím, odpovídající postoupení licence k užití autorského díla, a to vše za 1000 Kč.

Rozdíl mezi kupní cenou a hodnotou projektové dokumentace, bude Společnost v budoucnu oprávněna použít jako nepeněžitou formu plnění na úhradu jakéhokoliv Investičního příspěvku (nebo jeho části), ke kterému se Město Brno případně v budoucnu zaváže v souvislosti s některým z investičních záměrů Společnosti.

## **8. Spolupráce smluvních stran**

Společnost se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při realizaci projektu Kontaktního centra Koliště, dále se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu Polyfunkčního domu A, jehož součástí bude Nová MŠ Skořepka a Nájemní byty, kdy tyto projekty bude realizovat jako stavebník Město Brno.

Město Brno se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci Bytového domu B, Bytového domu C a Bytového domu D, jež bude realizovat jako stavebník Společnost.

Město Brno a Společnost s odkazem na uzavřenou směnnou smlouvu č. 1 se dohodli, že z důvodu požadavku Města Brna na výstavbu projektu Nájemních bytů v rámci připravované výstavby Polyfunkčního domu A, z důvodu změny koncepce dopravy a systému

parkovacích ploch a dále s ohledem na vzájemné zřízení služebnosti příjezdu, se vypouští povinnost Společnosti vybudovat na vlastní náklady trvalé parkoviště s 10 parkovacími místy pro osobní vozidla na pozemcích p.č. 1096, 1097/1, oba v k.ú. Trnitá.

Vlastnické právo k uvedeným směřovaným pozemkům, právo stavby a služebnosti nabývají smluvní strany k okamžiku doručení návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu. Město Brno podá návrh na vklad práv do katastru nemovitostí a zároveň uhradí poplatek za podání návrhu na vklad.

Návrh směnné smlouvy, smlouvy o zřízení práva stavby, smlouvy o zřízení služebnosti, smlouvy o smlouvě budoucí o smlouvě o zřízení služebnosti, smlouvy o spolupráci byl připraven ze strany Města Brna s přihlédnutím k připomínkám Společnosti.

Správa a údržba nemovitých věcí (pozemků včetně garáží a samostatné garáže) po převodu do vlastnictví Města Brna bude zajištěna společností Brněnské komunikace a.s., a jen do samotného zahájení stavebních prací.

Stanoviska dotčených orgánů ke směně:

**OÚPR MMB:** vyjádření ze dne 29.11.2023 viz příloha.

**OI MMB:** nemá námitek k navrhované majetkové dispozici nemovitostí v k.ú. Trnitá.

**MČ Brno-střed:** vyjádření ze dne 22.04.2024 viz příloha.

**MO MMB:** dle vyjádření ze dne 26.04.2024 nemá námitek k navrhované majetkové dispozici nemovitostí v k.ú. Trnitá.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** – dle vyjádření ze dne 09.01.2024 souhlasí bez připomínek s majetkovou dispozicí nemovitostí v k.ú. Trnitá, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejich provozování.

**Technické síť Brno, a.s.** – dle vyjádření ze dne 10.01.2024 souhlasí s majetkovou dispozicí nemovitostí v k.ú. Trnitá. Pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Materiál byl projednán na zasedání 38. Zasedání Komise majetkové RMB dne 7.11.2024.

Hlasování: 10 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Outehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	omluven	pro

Materiál byl projednán na R9/107. schůzi Rady města Brna konané dne 20. 11. 2024.

Hlasování:

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kernl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	<b>pro</b>



Záměr směny pozemků a zřízení práva stavby dle předložené Směnné smlouvy, smlouvy o zřízení práva stavby, smlouvy o zřízení služebností, smlouvy o smlouvě budoucí o smlouvě o zřízení služebnosti, smlouvy o spolupráci byl zveřejněn na úřední desce od 20. 11. do 6. 12. 2024.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2024 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: \* pro Statutární město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

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*

1090/1	288	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1091/1	104	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1093/1	107	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1093/1</i>				
1096	361	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1097/2	565	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1102/1	12	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

*Typ vztahu*

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

**služebnost stezky a cesty podle čl. VI. smlouvy v rozsahu dle GP 1288-82/2018**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 1093/1**

*Povinnost k*

**Parcela: 1093/6**

*Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 21865/2022-SŽ-GŘ-O31, S046852/2018-O31 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 11:32:11. Zápis proveden dne 18.10.2022.*

V-18197/2022-702

*Pořadí k 16.09.2022 11:32*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2024 06:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

kabelového vedení NN a rozpojovací skříně podle čl. 2 a 3 smlouvy v rozsahu dle GP 1408-1937/2021

*Oprávnění pro*

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

*Povinnost k*

Parcela: 1096

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5621063296 (EG.D: BM-014330060298/001-ADS) ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 08:50:30. Zápis proveden dne 09.02.2022.

V-1246/2022-702

Pořadí k 18.01.2022 08:50

---

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

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Notářský zápis o narovnání NZ 302/2001 N 341/1001 ze dne 01.08.2001.**

Z-9417/2001-702

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

o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1243/2004 /Th - § 1 ze dne 16.04.2004.**

Z-10108/2004-702

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

o **Smlouva kupní ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2017 09:51:13. Zápis proveden dne 30.05.2017.**

V-10375/2017-702

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

o **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 21865/2022-SŽ-GŘ-031, S046852/2018-031 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 11:32:11. Zápis proveden dne 18.10.2022.**

V-18197/2022-702

*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*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2024 06:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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: 30.10.2024 07:13:53

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: \* pro Statutární město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3	08082065	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

#### B Nemovitosti

##### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1084	363	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 368, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1084				
1087/1	1215	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1087/3	192	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1090/2	18	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/2				
1090/3	18	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/3				
1090/4	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/4				
1090/5	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/5				
1090/6	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/6				

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 11.09.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1091/2	18 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1091/2</i>			
1092/1	1311 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár.kult.pam
1092/2	282 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár.kult.pam
1092/3	62 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár.kult.pam
1097/1	564 ostatní plocha	zeleně	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár.kult.pam
1098/1	123 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár.kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Zástavní právo smluvní

ve výši 57.900.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 115.800.000,- Kč vzniklé do 31.12.2040

*Oprávnění pro*

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,  
Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,  
Rakouská republika

*Povinnost k*

Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/3

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Brno-město*

V-14269/2022-702

*Pořadí k 15.07.2022 08:00*

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,  
Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,  
Rakouská republika

*Povinnost k*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-14269/2022-702

Pořadí k 15.07.2022 08:00

- o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru ve prospěch vlastníka liniové stavby (kanalizační stoka DN 5100/2300) podle čl. I. prohlášení v rozsahu dle GP 1440-11a/2022

Povinnost k

Parcela: 1097/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 09:56:17. Zápis proveden dne 10.08.2022.

V-14474/2022-702

Pořadí k 19.07.2022 09:56

- o Zákaz zcizení

do kolaudace Nové MŠ Skořepka, nejdéle však na 5 let od provedení vkladu dle čl. IV. bod 14 smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1084

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného předkupního práva, směnná, o zákazu zcizení a zatížení, o zákazu zcizení 5622043448 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 08:02:24. Zápis proveden dne 01.09.2022.

V-15942/2022-702

Pořadí k 10.08.2022 08:02

- o Předkupní právo

do kolaudace Nové MŠ Skořepka, nejdéle však na 5 let od provedení vkladu dle čl. IV. bod 13 smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1084

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného předkupního práva, směnná, o zákazu zcizení a zatížení, o zákazu zcizení 5622043448 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 08:02:24. Zápis proveden dne 01.09.2022.

V-15942/2022-702

Pořadí k 10.08.2022 08:02

- o Věcné břemeno užívání

do kolaudace Nové MŠ Skořepka, nejdéle však na 5 let od provedení vkladu dle čl. VI. bod 7 smlouvy

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 3

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

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

#### Povinnost k

Parcela: 1084

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného předkupního práva, směnná, o zákazu zcizení a zatížení, o zákazu zcizení 5622043448 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 08:02:24. Zápis proveden dne 01.09.2022.

V-15942/2022-702

Pořadí k 10.08.2022 08:02

#### • Zástavní právo smluvní

ve výši 57.900.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 115.800.000,- Kč vzniklé do 31.12.2040

#### Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,  
Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,  
Rakouská republika

#### Povinnost k

Parcela: 1084, Parcela: 1092/1, Parcela: 1092/2, Parcela: 1092/3, Parcela:  
1097/1, Parcela: 1098/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2022 13:12:46. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-16182/2022-702

Pořadí k 12.08.2022 13:12

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2022 13:12:46. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-16182/2022-702

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2022 13:12:46. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-16182/2022-702

#### • Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

#### Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,  
Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,  
Rakouská republika

#### Povinnost k

Parcela: 1084, Parcela: 1092/1, Parcela: 1092/2, Parcela: 1092/3, Parcela:  
1097/1, Parcela: 1098/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2022. Právní

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 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 12.08.2022 13:12:46. Zápis proveden dne 06.09.2022;  
uloženo na prac. Brno-město

V-16182/2022-702

Pořadí k 12.08.2022 13:12

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 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:59:16.  
Zápis proveden dne 28.02.2020.

V-2260/2020-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 17.03.2022.

V-4036/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného předkupního práva, směnná, o zákazu zcizení a zatížení, o zákazu zcizení 5622043448 ze dne 29.07.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 08:02:24. Zápis proveden dne 01.09.2022.

V-15942/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva kupní ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 25.10.2022.

V-18883/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva kupní ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 23.11.2022.

V-18879/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva kupní ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 20.12.2022.

V-22552/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva kupní ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 06.01.2023.

V-23894/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

- o Smlouva kupní ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 08:00:00.  
Zápis proveden dne 16.03.2023.

V-3375/2023-702

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 5

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Listina

Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

o Smlouva kupní č. S076710/2020-031, 39517/2022-SŽ-GR-031 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 19.12.2023.

V-21811/2023-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 08082065

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

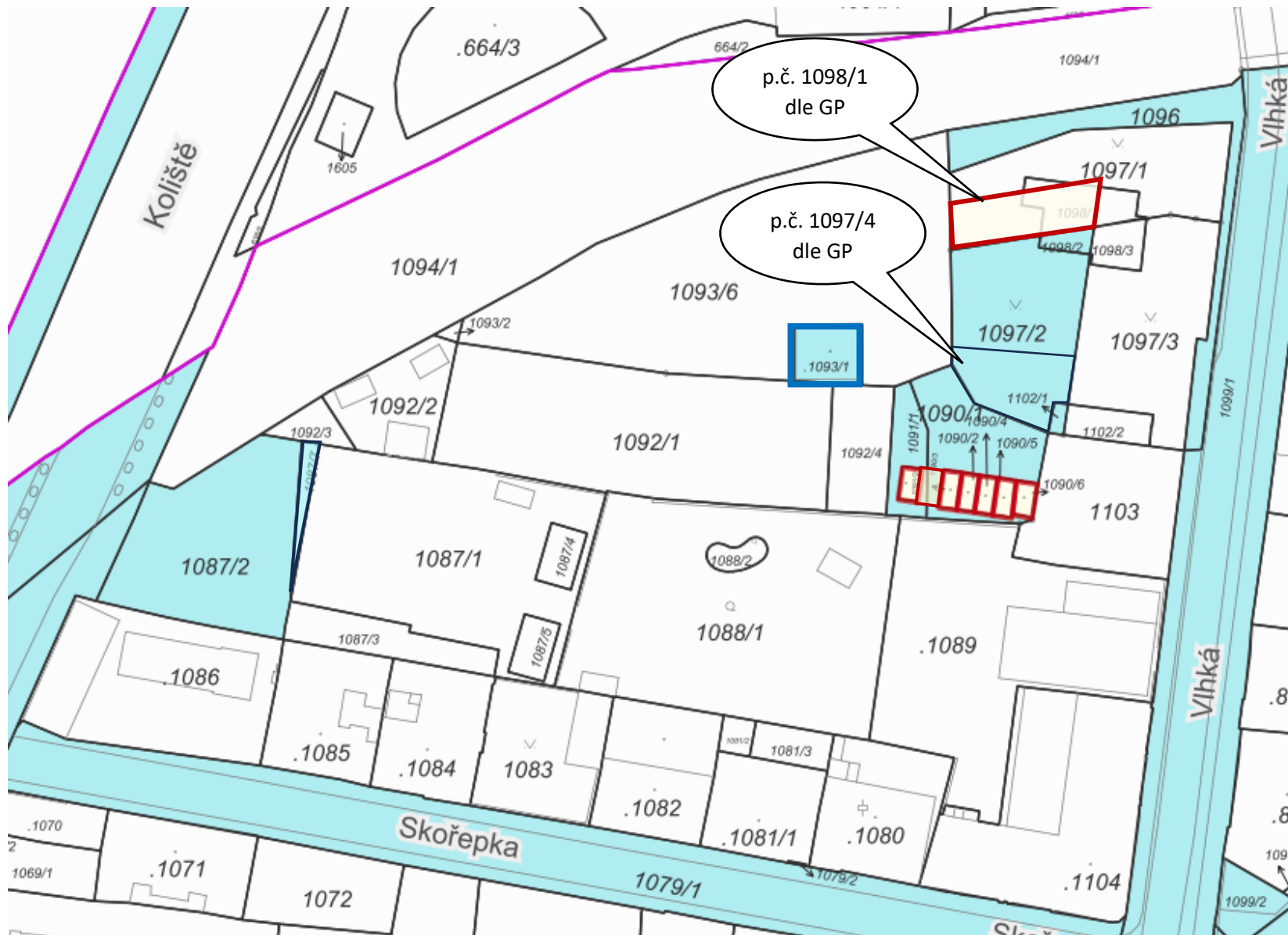
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.



Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD


Vyhotoveno: 11.09.2024 12:30:01

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

Snímek katastrální mapy, k.ú. Trnitá





-  nemovitosti ve vlastnictví Společnosti určené ke směně
-  nemovitost ve vlastnictví Města Brna určená ke směně

 pozemky ve vlastnictví Města Brna

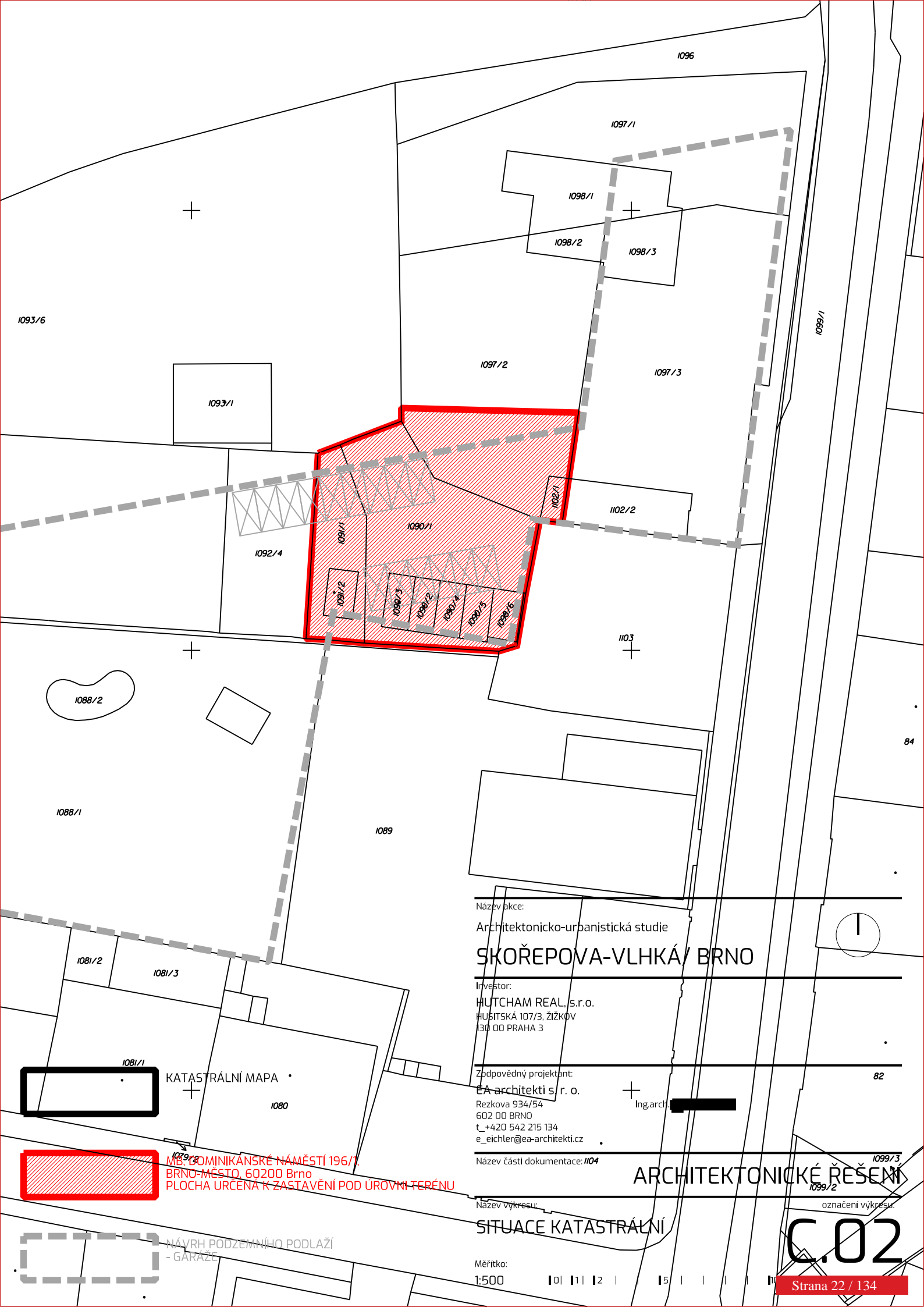
Snímek ortofomapy, k.ú. Trnitá



-  nemovitosti ve vlastnictví Společnosti určené ke směně
-  nemovitost ve vlastnictví Města Brna určená ke směně

Snímek ortofomapy, k.ú. Trnitá





Název akce:  
 Architektonicko-urbanistická studie  
**SKOŘEPOVA-VLHKÁ/ BRNO**

Investor:  
 HUTCHAM REAL, s.r.o.  
 HUŠŤSKÁ 107/3, ŽIŽKOV  
 130 00 PRAHA 3

Zodpovědný projektant:  
 EA architekti s. r. o.  
 Rezkova 934/54  
 602 00 BRNO  
 t. +420 542 215 134  
 e. eichler@ea-architekti.cz

Název části dokumentace: 1104

**ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

Název výkresu:  
**SITUACE KATASTRÁLNÍ**

označení výkresu:

Měřítko:  
 1:500



**C.02**

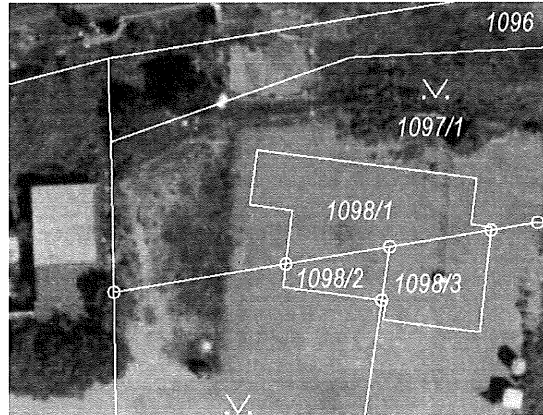
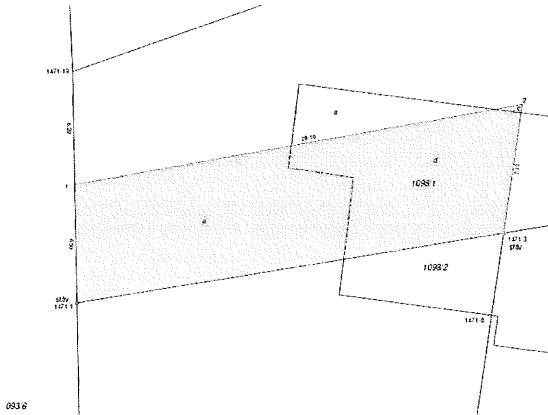
MB DOMINIKÁNSKÉ NÁMĚSTÍ 196/1  
 BRNO-MĚSTO, 60200 Brno  
 PLOCHA URČENÁ K ZASTAVĚNÍ POD ÚROVŇÍ TERÉNU

NÁVRH PODZEMNÍHO PODLAŽÍ  
 - GARÁŽE

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064003/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek dle GP parc.č. 1098/1 o výměře 161 m<sup>2</sup> v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

<b>Znalec:</b>	[REDACTED]
Adresa:	[REDACTED] e
IČ: 70896461	[REDACTED]
Číslo posudku v evidenci znalce:	151-2023

<b>Zadavatel:</b>	<b>Hutcham Real s.r.o., IČO: 08082065</b>
Adresa:	Husitská 107/3, 130 00 Praha

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2 + elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 20.10.2023

Vyhotoveno: [REDACTED] 06.11.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění je pozemek dle GP parc.č. 1098/1 o výměře 161 m<sup>2</sup> v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 a 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a to k datu místního šetření, tj. k 20.10.2023.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 337/2022 Sb..

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny jako podklad pro jednání o směně nemovitých věcí.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.8.2023 a 20.10.2023 za přítomnosti Mgr. Karla Linharta (Brněnské komunikace a.s.).

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 295, k.ú. Trnitá ze dne 2.8.2023.
- b) Informace o pozemcích získané nahlížením do katastru nemovitosti (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- c) Kopie snímků z katastrální mapy pro k.ú. Trnitá (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vyznačení změnu hranice pozemků č.pl. 1555-5795/2023, vyhotovil GEO75 s.r.o., dne 2.10.2023, souhlas s číslováním vydal KP Brno-město dne 9.10.2023.
- e) Situace katastrální akce „Skořepka - Vlhká / Brno” vypracoval EA architekt s.r.o.
- f) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.



- g) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- i) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- j) Informace a podklady získané na portálu územního plánování (<https://upmb.brno.cz>).
- k) Mapa města Brna (<https://mapy.cz/>).
- l) Informace z digitálního povodňového portálu (<https://www.edpp.cz>).
- m) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- n) Graf vývoje cen pozemků k Q2/2023 (Zdroj: Hypoteční banka, [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)).
- o) Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
- p) Vyhláška MF č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..
- q) Objednávka znaleckého posudku zasláná emailem ze dne 20.10.2023.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Zákon č. 237/2020 Sb.** (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

stavební pozemky,

zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**a) Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

**b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.)** o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Zjištěná cena**

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

#### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

SMB – Statutární město Brno

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Trnitá  
Adresa nemovité věci: Vlhká, 602 00 Brno

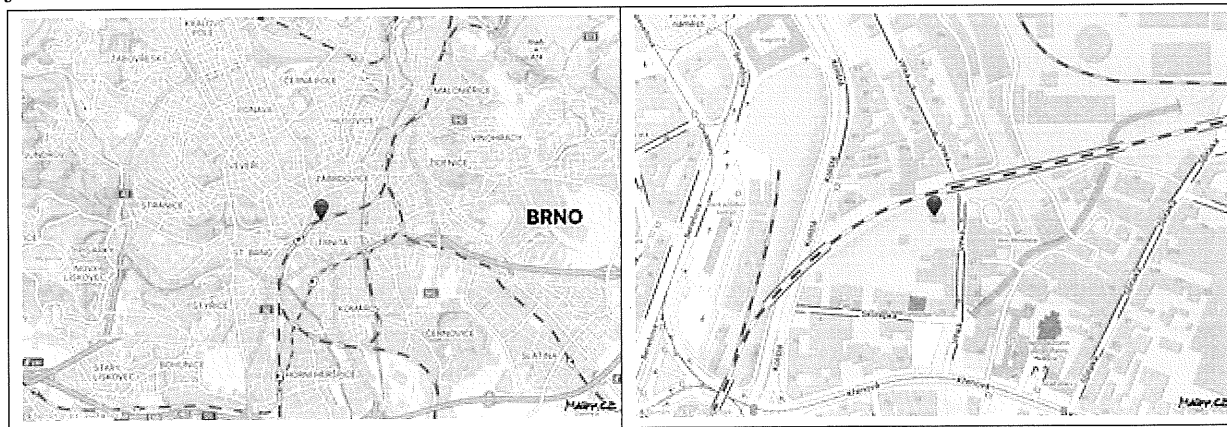
#### Vlastnické a evidenční údaje

Hutcham Real s.r.o., IČO: 08082065, Husitská 107/3, 130 00 Praha.

#### Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 380 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Oceňované nemovité věci jsou situované na severním okraji městské části Trnitá, v lokalitě mezi železniční tratí Brno - Česká Třebová a ulicemi Skořepka a Vlhká. Nejbližší zastávka MHD „Vlhká“ je vzdálena cca 5 min. chůze.

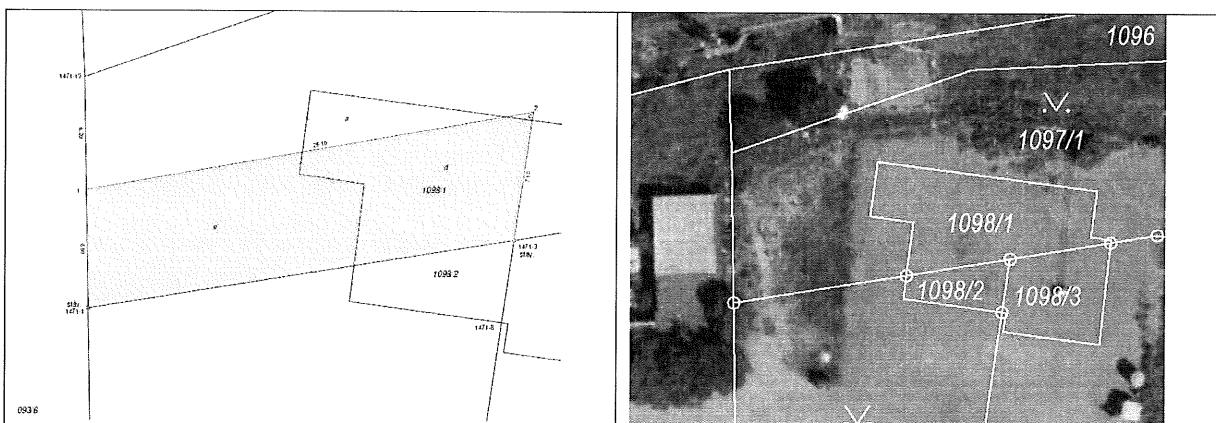


## Celkový popis nemovité věci

### Pozemek:

Dle GP parc.č. 1098/1 - ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 161 m<sup>2</sup>. Pozemek vznikl na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení změny hranice pozemku, č.pl. 1555-5795/2023, který vyhotovil GEO75 s.r.o. dne 2.10.2023, souhlas s číslováním parcel potvrdil KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město dne 9.10.2023.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
1098/1	1	23	ostat. pl. jiná plocha	1098/1	1	61	ostat. pl. jiná plocha		2	1097/1 1098/1		295 295	94 67	c+e d
													1: 61	




Jedná se o rovinatý pozemek přibližně lichoběžníkového tvaru s částečně šterkovým a částečně travnatým povrchem. Na pozemku nejsou vyvedeny žádné přípojky inženýrských sítí. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě pouze přes sousední pozemky. Pozemek nesousedí s veřejně přístupnou komunikací.

### Územní plán - stávající

	Plocha: stavební <input type="checkbox"/>
	Stabilita: návrhová <input type="checkbox"/>
	Funkce: smíšená plocha <input type="checkbox"/>
	Funkce kód: S
	Funkční typ: jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru <input type="checkbox"/>
	Funkční typ kód: SJ
Index podl. plochy: 2.5 - 3.5	
Výměra: 11642 m <sup>2</sup>	

## Územní plán - připravovaný

	<p>STABILITA plocha přestavby</p> <p>KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV) C</p> <p>NÁZEV RZV plocha smíšená obytná</p> <p>STRUKTURA ZÁSTAVBY kompaktní</p> <p>VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY 9-22 m s lokální dominantou do 40 m</p> <p>SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ —</p> <p>ROZVOJOVÁ LOKALITA Tr-3 Brněnská třída-areál Šmeral</p>
---	--

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění pozemků cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemek dle GP parc.č. 1098/1

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 161,00 m<sup>2</sup>

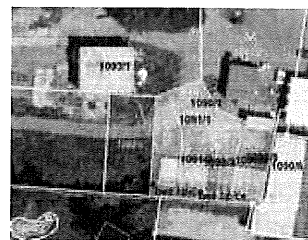
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a jeho využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v Brně vztahované na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

#### Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	ul. Vlhká, Brno
Popis:	Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1090/1, 1091/1, 1093/1 v k.ú. Trnitá. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Územní plán: SJ - smíšené plochy centrálního charakteru. *převod osvobozen od DPH
Pozemek:	499,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Využití - stejné	1,00
K4 Přístup - horší / přes pozemky jiného vlast.	1,15
K5 Inženýrské sítě - horší možnost napojení na IS	1,15
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-18197/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 10/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 510 000	499	5 030	1,32	6 640

**Název:** 2.

**Lokalita:** ul. Rybnická, Brno

**Popis:** Realizovaný prodej pozemků parc.č. 506/1, 504 k.ú. Nový Lískovec. Mírně svažité pozemek v druhu zahrada a zastavěná plocha a nádvoří s malou zahradní chatkou. Územní plán: BO - všeobecné bydlení a SO - smíšená plocha obchodu a služeb  
\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 986,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: KS, V-10412/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 06/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 902 000	986	7 000	1,10	7 700

**Název:** 3.

**Lokalita:** ul. Podveská, Brno

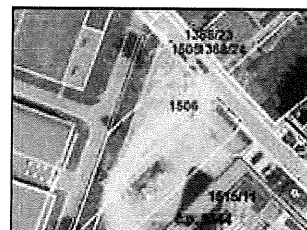
**Popis:** Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1368/23, 1368/24, 1519, 1505 k.ú. Komín . Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha, zahrada. Územní plán: SJ - smíšené plochy centrálního charakteru, malá část v ploše komunikace.

\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 848,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - nepatrně lepší možnost napojení na IS 0,95	1,00
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-12529/2022-702



Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 07/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 140 000	848	8 420	1,05	8 841

**Název:** 4.

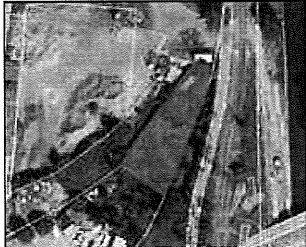
**Lokalita:** ul. Hladíková, Brno

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku parc.č. 241 k.ú. Trnitá. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha. Územní plán: ZO – plocha ostatní městské zeleně, D – plochy pro dopravu  
\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 660,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,03
K3 Využití - horší	1,05
K4 Přístup - horší	1,08
K5 Inženýrské sítě - horší možnost napojení na IS	1,10
K6 Ostatní - srovnatelný pozemek	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-8618/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 05/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 850 000	660	8 864	1,28	11 346

**Název:** 5.

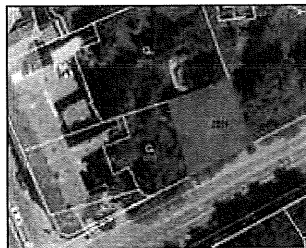
**Lokalita:** ul. Milady Horákové, Brno

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku, parc.č. 3211 k.ú. Černá Pole. Mírně svažité pozemky v druhu zahrada. Územní plán: SO - smíšená plocha obchodu a služeb  
\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 359,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - nepatrně lepší	0,95
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - nepatrně lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Ostatní - srovnatelný pozemek	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-22411/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 300 000	359	11 978	0,90	10 780

**Název:** 6.

**Lokalita:** ul. Jihlavská, Brno

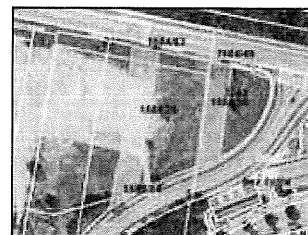
**Popis:** Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1684/26, 1684/49, 1684/50, 1684/83, 1684/84 k.ú. Starý Lískovec. Rovinaté pásy pozemků v druhu ostatní plocha. Územní plán: SJ – jádrová, smíšená plocha centrálního charakteru a DP – plocha pro dopravu, parkoviště.

\*Prodej id. 1/6 za 7.000.000,-Kč  
DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 4 239,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,05
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - nepatrně lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Ostatní - prodej menšinového podílu	1,15



Zdroj: KS, V-31207/2021-702

Cena [Kč] k 01/2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
42 000 000	4 239	9 908	1,15	<b>11 394</b>

*Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	6 640 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 450 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 394 Kč/m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 6.600,- Kč/m<sup>2</sup> až 11.400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití, se zohledněním absence přístupu z veřejné zpevněné komunikace, absence přípojek inženýrských sítí, stanovují jednotkovou obvyklou cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemku ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 9.500,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Stanovená jednotková cena	<b>9 500 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 529 500 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek dle GP parc.č. 1098/1

1 529 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 529 500 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 530 000 Kč</b>
slovy: Jedenmilionpětsetřicettisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (SIA ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí „obvyklé ceny“.

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v lokalitě (město Brno), které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci byly při srovnání zohledněny.

### 5.2. Kontrola postupu

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

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je pozemek dle GP parc.č. 1098/1 o výměře 161 m<sup>2</sup> v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 a 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a to k datu místního šetření, tj. k 20.10.2023.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

#### ODPOVĚĎ:

**Obvyklá cena**

**1 530 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetřicettisíc Kč

*S odkazem na sdělení Ministerstva financí, odbor majetkových daní, daně silniční a oceňování č.j. MF-1643/2017/2602-2, kde je uvedeno: „Pokud jde o zahrnutí daně z přidané hodnoty do ceny obvyklé, nelze stanovit, zda je či není u nemovitých věcí zahrnuta. Její zahrnutí či nezahrnutí je závislé na použitých vstupních údajích, zda tuto daň zahrnují.“*

*Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám, bez informací zda je sazba DPH v ceně zahrnuta či nikoli, konstatuji, že i stanovená výsledná obvyklá cena je cenou konečnou, ve které není sazba DPH řešena.*

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Geometrický plán

2

### Konzultant a důvod jeho příbrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 2023117.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064003/2023.

Ve Velaticích 06.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 064003/2023

Geometrický plán

počet stran A4 v příloze:

2

## Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnickví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m <sup>2</sup>			
1097/1	5	64	ostat. pl. zeleň	1097/1	5	27	ostat. pl. zeleň			2	1097/1 1098/1	295 295		4 5	70 27	b a+f
1097/2	5	65	ostat. pl. zeleň	1097/2	3	95	ostat. pl. zeleň			0	1097/2	10001		3	95	
				1097/4	1	70	ostat. pl. zeleň			0	1097/2	10001		1	70	
1098/1	1	23	ostat. pl. jiná plocha	1098/1	1	61	ostat. pl. jiná plocha			2	1097/1 1098/1	295 295		94 1	67 61	c+e d
*1)	12	52			12	53										

\*1) Rozdíl 1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku vyznačení změnu hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stojopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 2.10.2023      Číslo: 1175/2023	Dne:      Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stojopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o., IČ 27699579 Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel	Ověření stojopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1555-5795/2023	[redacted]	
Okres: Brno-město	KÚ pro Jihomoravský kraj	
Obec: Brno	KP Brno-město	
Kat. území: Trnitá	PGP-1918/2023-702	
Mapový list: Brno 8-0/13,31	2023.10.09 10:00:25 +02'00'	
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
viz. seznam soufadců		



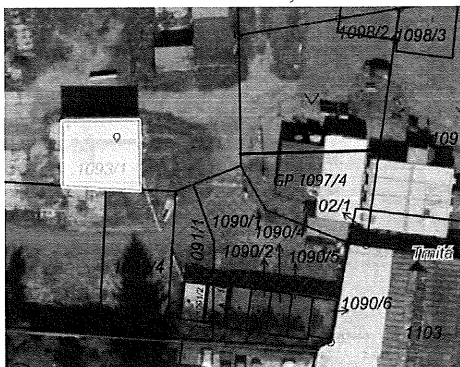




# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 045333/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1. Pozemek parc.č. 1093/1, součástí je stavba pro dopravu bez čp/če, zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Statutární město Brno).
2. Právo stavby pro zajištění průjezdu k podzemním garážím k pozemku parc.č. 1090/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník pozemku: Statutární město Brno).
3. Pozemek parc.č. 1087/7, zapsaný na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
4. Pozemky parc.č. 1090/3, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/4, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/5, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/6, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1091/2, součástí je stavba garáže bez čp/če, vše zapsané na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
5. Pozemek parc.č. 1090/2, prozatím zapsaný na LV č. 3 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: ČR-SŽDC, s.o.) a stavba garáže bez čp/če, zapsaná na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
6. Stavba garáže bez čp/če – nezapsaná na LV, postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1090/1 (LV 10001), v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).

<b>Znalec:</b>	[REDACTED]
Adresa:	[REDACTED]
IČ: 70896461	[REDACTED]
Číslo posudku v evidenci znalce:	146-2023

<b>Zadavatel:</b>	<b>Statutární město Brno, IČ: 44992785</b>
Adresa:	Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	MMB/0368574/2023
-----------------------	------------------

Počet stran: 55

Počet vyhotovení: 3 + elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 17.08.2023

Vyhotoveno: [REDACTED] 3.11.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou:

1. Pozemek parc.č. 1093/1, součástí je stavba pro dopravu bez čp/če, zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Statutární město Brno).
2. Právo stavby pro zajištění průjezdu k podzemním garážím k pozemku parc.č. 1090/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník pozemku: Statutární město Brno).
3. Pozemek parc.č. 1087/7, zapsaný na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
4. Pozemky parc.č. 1090/3, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/4, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/5, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/6, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1091/2, součástí je stavba garáže bez čp/če, vše zapsané na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
5. Pozemek parc.č. 1090/2, prozatím zapsaný na LV č. 3 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: ČR-SŽDC, s.o.) a stavba garáže bez čp/če, zapsaná na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
6. Stavba garáže bez čp/če – nezapsaná na LV, postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1090/1 (LV 10001), v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 a 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a to k datu místního šetření, tj. k 17.8.2023.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 337/2022 Sb..

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny jako podklad pro jednání o směně nemovitých věcí.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.08.2023 za přítomnosti Mgr. [REDACTED] (Brněnské komunikace a.s.).

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3, k.ú. Trnitá ze dne 2.8.2023.
- b) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 295, k.ú. Trnitá ze dne 2.8.2023.
- c) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Trnitá ze dne 2.8.2023.
- d) Informace o pozemcích získané nahlížením do katastru nemovitosti (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- e) Kopie snímků z katastrální mapy pro k.ú. Trnitá (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- f) Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vyznačení změnu hranice pozemků č.pl. 1555-5795/2023, vyhotovil GEO75 s.r.o., dne 2.10.2023, souhlas s číslováním vydal KP Brno-město dne 9.10.2023.
- g) Geometrický plán pro rozdělení pozemku č.pl. 1532-62/2023, vyhotovil MapKart s.r.o., dne 18.4.2023, souhlas s číslováním vydal KP Brno-město dne 26.4.2023.
- h) Situace katastrální akce „Skořepka - Vlhká / Brno” vypracoval EA architekt s.r.o.
- i) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- l) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- m) Informace a podklady získané na portálu územního plánování (<https://upmb.brno.cz>).
- n) Mapa města Brna (<https://mapy.cz/>).
- o) Informace z digitálního povodňového portálu (<https://www.edpp.cz>).
- p) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- q) Graf vývoje cen pozemků k Q2/2023 (Zdroj: Hypotéční banka, [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)).
- r) Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
- s) Vyhláška MF č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..
- t) Objednávka znaleckého posudku č. 9562300079 ze dne 7.8.2023
- u) Doplnění objednávky zaslané emailem panem Mgr. [REDAKCE] ze dne 11.10.2023 a 30.10.2023.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro

zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Zákon č. 237/2020 Sb.** (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími

součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**a) Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

**b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.)** o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

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

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke

dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Zjištěná cena**

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

*(Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2013, čj. 8 Afs 30/2012-32)*

#### **Právo stavby**

Právo stavby patří k věcným právům k věcem cizím a umožňuje stavebníkovi na cizím pozemku nebo pod povrchem pozemku postavit svou stavbu. Samotné právo stavby je nemovitou nehmotnou věcí, je tedy předmětem vlastnického práva a lze s ním i disponovat převádět (nelze ale převádět samostatnou stavbu, neboť je součástí práva stavby), zatížit jej, použít jako zástavu a může být součástí pozůstalosti. Právo stavby je vázáno na určitý pozemek, který stavebníkovi slouží k lepšímu užívání stavby. Vzniklá stavba se potom stává součástí práva stavby.

#### **Právo stavby dle § občanského zákoníku**

*Díl 5*

## **Věcná práva k cizím věcem**

### **Oddíl 1**

#### **Právo stavby**

##### **Pododdíl 1**

#### **Obecná ustanovení**

##### **§ 1240**

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

##### **§ 1241**

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

##### **§ 1242**

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

##### **Pododdíl 2**

#### **Vznik a zánik práva stavby**

##### **§ 1243**

(1) Právo stavby se nabyvá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

##### **§ 1244**

(1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

(2) Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabyvá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

##### **§ 1245**

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

##### **§ 1246**

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní.

##### **§ 1247**

Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.

##### **§ 1248**

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

##### **§ 1249**

Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

### Pododdíl 3

#### Právní poměry z práva stavby

##### § 1250

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

##### § 1251

(1) Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.

(2) Není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.

(3) Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.

##### § 1252

(1) Právo stavby lze převést i zatížit.

(2) Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen se souhlasem vlastníka pozemku.

##### § 1253

Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.

##### § 1254

Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

##### § 1255

Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

##### § 1256

Zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu.

#### Oceňovací přístupy k právu stavby

Právo stavby je možno ocenit v zásadě dvěma způsoby. Podle legislativních předpisů - ocenění práva stavby cenou zjištěnou (Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) nebo způsobem tržního ocenění práva stavby (třeba ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVS). Jedná se o ocenění pomocí tří oceňovacích metod, a sice metody nákladové, metody porovnávací a metody výnosové.

V případě použití metody nákladové, představuje hodnota práva stavby výše nákladů, jež je třeba investovat do pozemku, aby na něm mohla vzniknout budoucí stavba. (Pozn.: tato metoda není pro daný případ ocenění vhodná.)

Metoda porovnávací vychází ze současné situace na trhu, tedy z obchodních transakcí učiněných v posledních měsících a z aktuálního vztahu nabídky a poptávky. (Pozn.: tuto metodu nelze na daný případ aplikovat, neboť neexistuje dostatečně četná množina realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí - práv stavby.)

Při určení hodnota práva stavby pomocí výnosové metody je rozhodující užitek či prospěch, který by vlastník mohl mít, kdyby nezřídil právo stavby. Pro vlastníka pozemku je tento užitek představován stavebním platem a případným zhodnocením pozemku stavbou (za situace, kdy k okamžiku zániku práva stavby, přechází její vlastnictví na vlastníka pozemku a stavba nějakou kladnou hodnotu má). Požadovaný užitek vlastníka pozemku bude odpovídat výnosům, jež by mu toto vlastnictví pozemku, ve smyslu investice, v budoucnu přineslo. Hodnota práva stavby je však výrazně určována smluvním



ujednáním mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Smluvní možnosti sjednání práva stavby oproti jednorázové úplatě, za pravidelný stavební plat s možností jeho fixací, či variabilitou dle míry inflace a v neposlední řadě úprava přechodu či převodu vlastnického práva k okamžiku jeho zániku ovlivňují hodnotu práva stavby zcela zásadně. Pro stanovení hodnoty práva stavby výnosovou metodou je nezbytné zohlednit veškerá smluvní ujednání ne nichž jsou budoucí výnosy závislé. *(Pozn.: tato metoda bude aplikována pro určení výsledné reálné, pořizovací ceny práva stavby).*

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

SMB – Statutární město Brno

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profil.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profil.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

V daném případě pro ocenění práva stavby nebylo možné použít porovnávací metodu ve smyslu definice „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění), která je založena na porovnání předmětné nemovité věci (práva stavby) s obdobnými nemovitými věcmi (právy staveb), jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVS je pro určení reálné tržní hodnoty práva stavby použita metodiky náhradní, a to metoda výnosová. Výnosová hodnota nemovitosti (práva stavby) je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Trnitá  
Adresa nemovité věci: Vlhká, 602 00 Brno

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001.

Česká republika, , LV: 3.

Správa železnic státní organizace, právo hospodařit s majetkem státu, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, LV: 3.

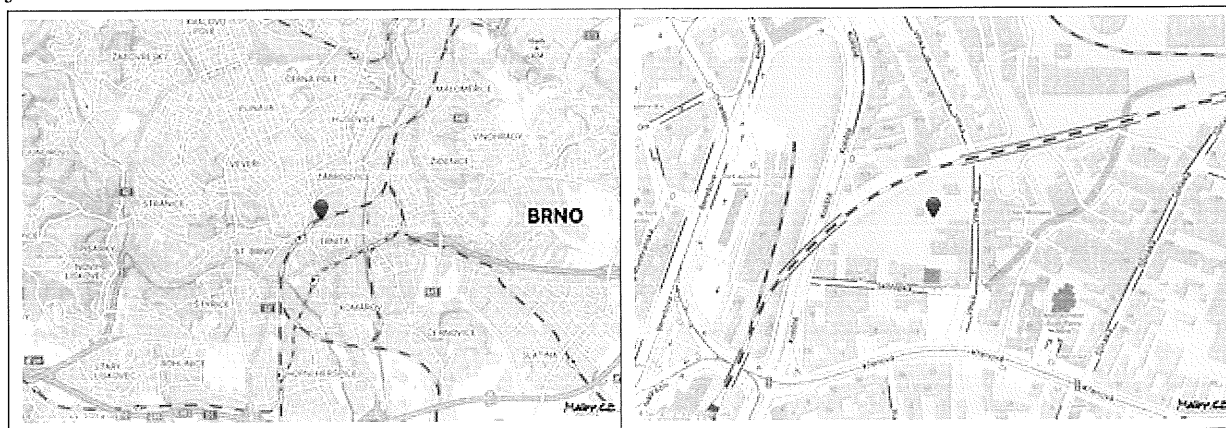
Hutcham Real s.r.o., Husitská 107/3, 130 00 Praha 3, LV: 295.

#### **Místopis**

Město Brno je významným centrem regionu s cca 380 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Oceňované nemovité věci jsou situované na severním okraji městské části Trnitá, v lokalitě mezi železniční tratí Brno - Česká Třebová a ulicemi Skořepka a Vlhká. Nejbližší zastávka MHD „Vlhká”

je vzdálena cca 5 min. chůze.



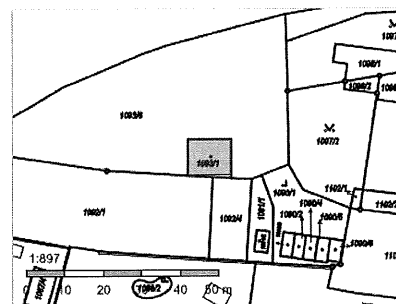
## Celkový popis nemovité věci

Předmětné nemovité věci jsou dle požadavků objednatele jsou rozděleny do 6 částí.

### 1.

**Pozemek parc.č.1093/1** (součástí pozemku je stavba pro dopravu bez čp/če)

Parcelní číslo:	1093/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	107
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek, který je převážně zastavěný stavbou pro dopravu. Pouze nepatrně malá část je nezastavěná.

**Stavba pro dopravu bez čp/če** (součást pozemku parc.č. 1093/1)



Jedná se o zděný samostatně stojící objekt. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 101 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje místnost, která byla v minulosti využívána pravděpodobně jako garáž nebo dílna, event. sklad. Objekt není napojena na žádné inženýrské sítě a v současné době není využíván.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Stavby založené na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné. Střecha plochá, krytina je lepenková. Omítky jsou vápenné hladké (lokálně opadané). Podlaha je betonová. Prosvětlení bylo zajištěno luxfery, ostatní okenní otvory, dveře a vrata byly zazděny. Objekt byl původně napojen na el. energii.

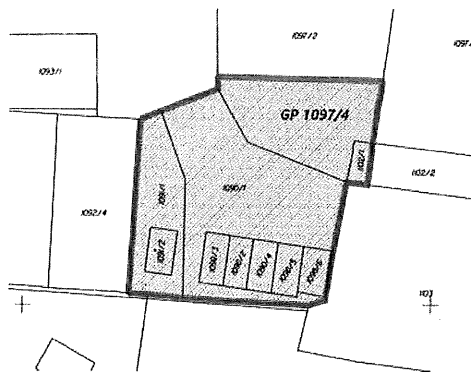
*\*interiér objektu nebyl znalci zpřístupněn.*

#### Stáří a technický stav:

Přesné stáří objektů není známo, odhaduje se na 40 let. Během životnosti stavby byla prováděna minimální údržba, posledních několik let je objekt volný nevyužívaný. Současný stavebně technický stav je zhoršený.

2.

#### **Právo stavby (bez zřízení stavby)**



\*pozn.: znalci nebyla předložena Smlouva o umístění a zřízení práva stavby, ale pouze emailové upřesnění zadání ze dne 30.10.2023.

Za účelem výstavby podzemních garáží v lokalitě Skořepka - Vlhká / Brno budou pozemky:

- parc.č. 1102/1 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 12 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1090/1 - zastavěná plocha a nádvoří / společný dvůr o výměře 288 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1091/1 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 104 m<sup>2</sup>,
- parc.č. dle GP 1097/4 - ostatní plocha / zeleň o výměře 170 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1091/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1090/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1090/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1090/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1090/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 1090/6 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>,

zatíženy věcným právem stavby, tedy právem stavebníka (společnost Hutcham Real, s.r.o.) zřídit a provozovat stavbu podzemních garáží a průjezdu na celé ploše pozemků, tj. 673 m<sup>2</sup>.

*\*pozn.: pozemek parc.č. 1097/4 vznikne na základě Geometrického plánu č. 1555-5795/2023 pro rozdělení pozemku, vyznačení změnu hranice pozemků, který vyhotovila společnost GEO75 spol. s r.o., dne 2.10.2023, a to rozdělením původního pozemku parc.č. 1097/2 v k.ú. Trnitá. GP nebyl ke dni ocenění vložen do evidence katastru nemovitostí.*

Dle sdělení bude smlouva uzavřena na dobu 99 let.

Právo stavby bude zřízeno bezúplatně (stavební plat nebude ujednán).

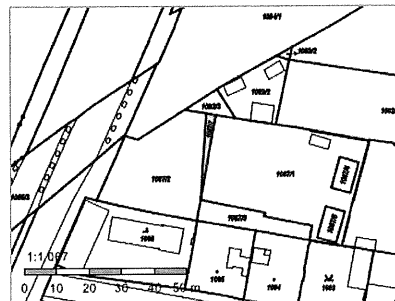
Ve smlouvě nebude sjednána náhrada za převedení stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, předpokládá se postup dle občanského zákoníku § 1255.

Dle požadavku objednatele je hodnota práva stavby určena pro stav bez zřízené stavby.

### 3.

#### Pozemek parc.č. 1087/7

Parcelní číslo:	1087/7
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	295
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



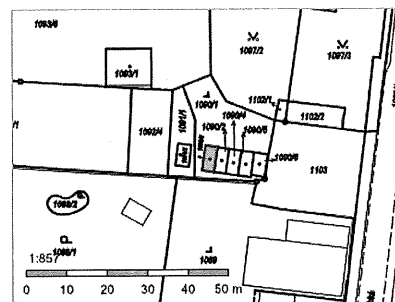
Rovinatý pozemek využívaný jako jiná plocha (travnatá a antuková plocha bývalého sportoviště), bez možností přístupu z veřejné komunikace.

Pozemek je dotčen ochranným pásmem dráhy. Ochranné pásmo dráhy je v České republice definováno zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách. Ten stanovuje rozsah tohoto pásma dle typu dráhy a dále upravuje práva a povinnosti vlastníků a dalších osob v souvislosti s nemovitostmi v tomto ochranném pásmu a činnostmi, které v něm lze provádět.

### 4.

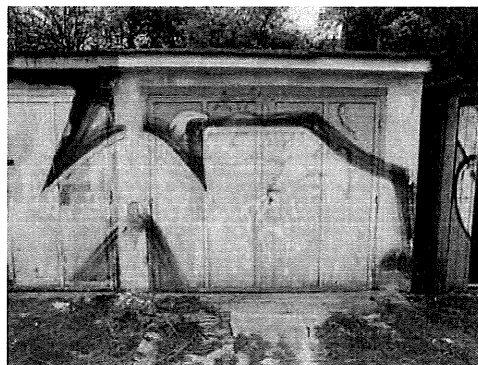
#### Pozemek parc.č. 1090/3 (součástí je stavba garáže bez čp/če)

Parcelní číslo:	1090/3
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	295
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

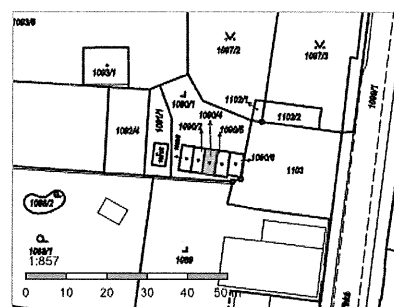
### Garáž bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1090/3)



Jedná se o zděnou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

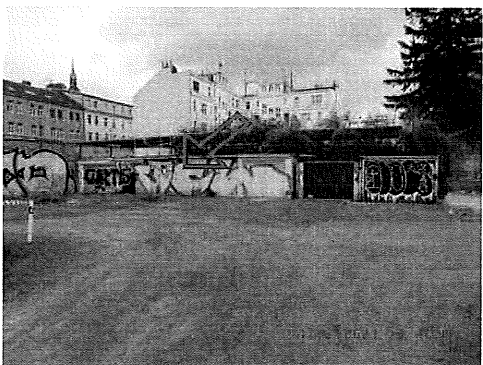
### Pozemek parc.č. 1090/4 (součástí je stavba garáže bez čp/če)

Parcelní číslo:	1090/4
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	295
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

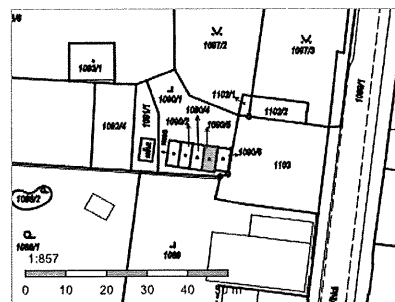
### Garáž bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1090/4)



Jedná se o zděnou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 19 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

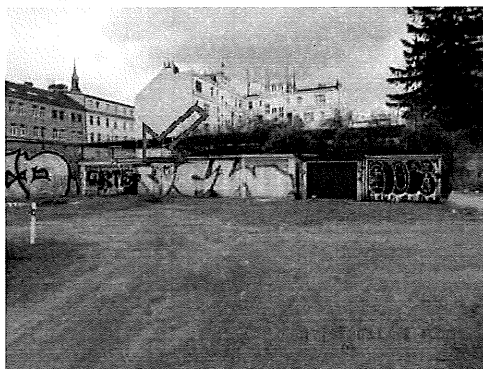
### Pozemek parc.č. 1090/5 (součástí je stavba garáže bez čp/če)

Parcelní číslo:	1090/5
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	295
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

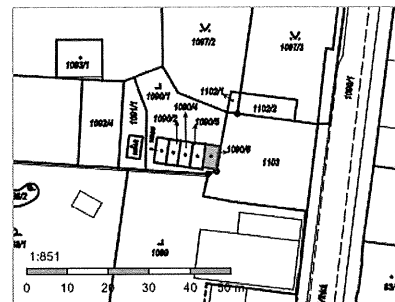
### Garáž bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1090/5)



Jedná se o zděnou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 19 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

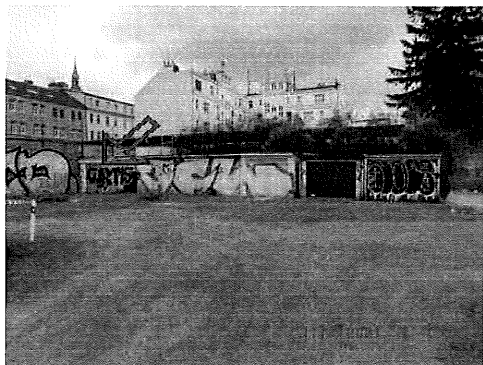
### Pozemek parc.č. 1090/6 (součástí je stavba garáže bez čp/če)

Parcelní číslo:	1090/6
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	295
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

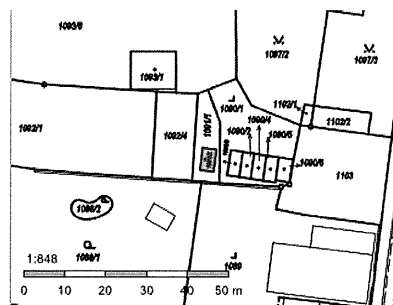
### Garáž bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1090/6)



Jedná se o betonovou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 19 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

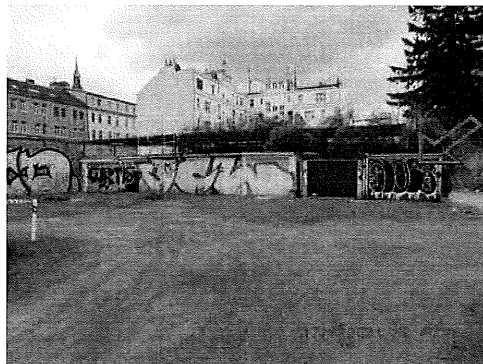
### Pozemek parc.č. 1091/2 (součástí je stavba garáže bez čp/če)

Parcelní číslo:	1091/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	295
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

### Garáž bez čp/če (součást pozemku parc.č. 1091/2)



Jedná se o betonovou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

### Stavebně konstrukční charakteristika staveb garáží:

Stavby založené na základových pasech. Nosné konstrukce jsou zděné. Střecha plochá, krytina je lepenková. Omítky jsou vápenné hladké (lokálně opadané). Podlaha je betonová. Vrata jsou plechová dvoukřídlá.



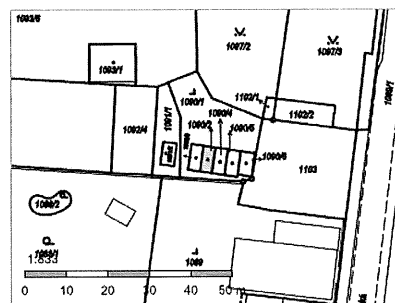
### Stáří a technický stav:

Přesné stáří objektů není známo, odhaduje se na 30 let. Během životnosti stavby byla prováděna minimální údržba (opravy střešní lepenky). Venkovní fasáda je lokálně opadaná. Stavebně technický stav je průměrný.

5.

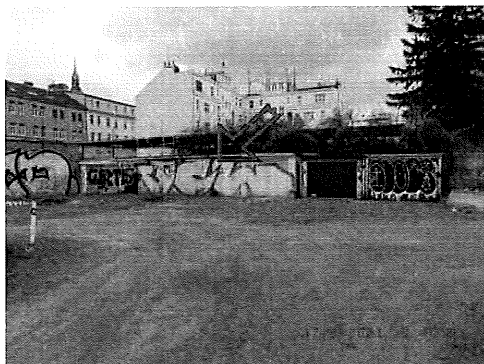
**Pozemek parc.č. 1090/2** (na pozemku postavená stavba garáže bez čp/če)

Parcelní číslo:	1090/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	3
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž



Rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

**Garáž bez čp/če** (na pozemku parc.č. 1090/2)



Jedná se o zděnou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

### Stavebně konstrukční charakteristika:

Stavba je založena na základových pasech. Nosné konstrukce jsou zděné. Střecha plochá, krytina je lepenková. Omítky jsou vápenné hladké (lokálně opadané). Podlaha je betonová. Vrata jsou plechová dvoukřídlá.

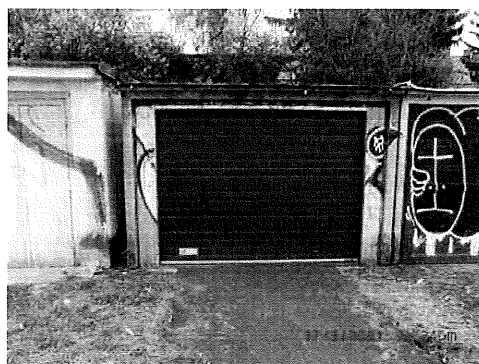
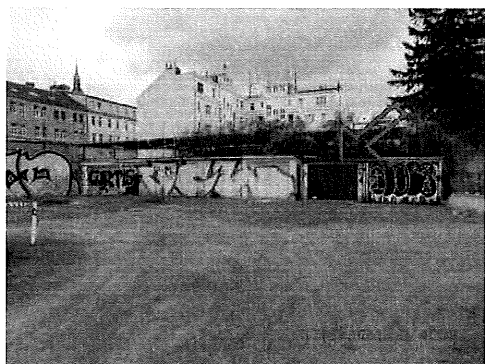
### Stáří a technický stav:

Přesné stáří objektů není známo, odhaduje se na 30 let. Během životnosti stavby byla prováděna minimální údržba. V minulosti byla provedena oprava střešní lepenky. Venkovní fasáda je lokálně opadaná. Stavebně technický stav je průměrný.

*\*pozn: dle zadání objednatele je ocenění provedeno pro budoucí stav kdy stavba bude součástí pozemku, tzn. po odkoupení pozemku od České republiky.*

6.

Garáž bez čp/če – nezapsaná na LV (stavba na částech pozemků jiného vlastníka parc.č. 1090/1, 1091/1)



Jedná se o betonovou řadovou garáž, která je postavena v menším komplexu sedmi řadových garáží. Stavba je přízemní o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup> s plochou střechou. Dispozičně obsahuje jedno parkovací stání pro os. automobil. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Stavba založena na základové desce. Nosné konstrukce jsou zděné. Střecha plochá, krytina je lepenková. Zdivo opatřeno nátěrem. Podlaha je betonová. Vrata jsou plastová sklápěcí.

Stáří a technický stav:

Přesné stáří objektů není známo, odhaduje se na 30 let. Během životnosti stavby byla prováděna minimální údržba. V roce 2020 byla provedena oprava střešní lepenky a výměna vrat za nová plastová. Stavebně technický stav je průměrný.

Územní plán – platný:

	<p>Plocha: stavební ☐</p> <p>Stabilita: návrhová ☐</p> <p>Funkce: smíšená plocha ☐</p> <p>Funkce kód: S</p> <p>Funkční typ: jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru ☐</p> <p>Funkční typ kód: SJ</p> <p>Index podl. plochy: 2.5 - 3.5</p> <p>Výměra: 11642 m<sup>2</sup></p>
--	--

Územní plán – připravovaný:

	<p>Stabilita: plocha přestavby</p> <p>Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): C</p> <p>Název RZV: plocha smíšená obytná</p> <p>Struktura zástavby: kompaktní</p> <p>Výšková úroveň zástavby: 9-22 m s lokální dominantou do 40 m</p> <p>Specifikace způsobu využití:</p>
--	---

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění pozemků a staveb cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase.

Pro určení obvyklé ceny práva stavby nelze porovnávací metodu na daný případ aplikovat, neboť neexistuje dostatečně četná množina realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí - práv stavby v dané lokalitě a čase.

Pro výpočet reálné hodnoty práva stavby bez zřízené stavby je proto zvoleno ocenění na bázi tržních principů.

Ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVS je použita metoda výnosová. Výnosová hodnota nemovitosti (práva stavby) je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.

V tomto případě by hodnota práva stavby měla reprezentovat ušetřené (předplacené) nájemné pozemku za zbývající dobu trvání práva stavby; tyto každoroční fiktivní výnosy by pak měly být diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu a sečteny.

Při výpočtu výnosovým způsobem zde předpokládáme nájemné v jednotlivých letech konstantní, míru kapitalizace i nájemné bez vlivu inflace (tzv. zásobitel) pak je:

kde:

$CPS$  ... cena (hodnota) práva stavby (Kč),

$ru$  ..... předpokládaná výše budoucích ročních užitek stavebníka, daná rozdílem obvyklého nájemného pozemku a daně z nemovitých věcí,

$ru = NO - DNV$ ,

$NO$  ..... obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase (Kč/r),

$DNV$  ... daň z nemovitých věcí z nezastavěného pozemku (Kč/r),

$i$  ..... míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná (-); optimálním způsobem zjištění míry kapitalizace je zjištění podílu obvyklého nájemného a obvyklé ceny obdobných, srovnatelných pozemků,

$q$  ..... úročitel, vypočtený dle vztahu  $q = 1 + i$ ,

$n$  ..... počet zbývajících let, na která je právo stavby zřízeno

(tedy doba, po kterou stavebník nebude muset hradit vlastníkovu nájemné; roků).

V daném případě nebylo možné určit obvyklou výši ročního nájemného srovnáním z obdobných pozemků v daném místě a čase. Nájemní smlouvy, respektive údaje o sjednaných nájmech k nemovitostem (obecně), nepodléhají zavkládání např. do Katastru nemovitostí, nejsou tedy veřejnou listinou, respektive nejsou běžně znalci dostupné. V mnohých případech se dá hovořit o

tom, že tyto nájemní smlouvy k nemovitostem jsou vlastně know-how pronajímatelů nemovitostí. Z tohoto důvodu byla obvyklá výše ročního nájemného stanovena náhradní metodou, a to jako 5% podíl z obvyklé ceny pozemku.

## 4.2. Ocenění

1.

### Pozemek parc.č. 1093/1, součástí je stavba pro dopravu bez čp/če.

#### Porovnávací hodnota

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m<sup>2</sup> užité plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). V daném případě je použito porovnání na základě zastavěné plochy objektu. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

#### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Zastavěná plocha:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	107,00 m <sup>2</sup>

Vzhledem k tomu že se jedná o atypickou nemovitou věc (stavba pro dopravu), se kterou se na trhu standardně neobchoduje v dostatečné kapacitě, je pro následující výpočet použito srovnání s obdobnými objekty (např. garážemi), které svou velikostí a polohou v městě Brně, jsou s danou nemovitou věcí nejvíce srovnatelné. Jednotlivé odlišnosti oceňované a srovnávané nemovité věci jsou zohledněny v použitých koeficientech.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze realizovaných prodejů. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitá věc, zobchodovány tyto nemovité věci:

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	1.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Škrochova, Brno			
<b>Popis:</b>	Dvě řadové garáže bez čp/če, které jsou součástí pozemků parc.č. 5406/18, 5406/19, k.ú. Židenice. Zavedena el. energie.			
<b>Pozemek:</b>	36,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	36,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - obdoba			1,00	
K3 Provedení a vybavení - lepší			0,82	
K4 Celkový stav - lepší			0,80	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej dvou garáží = nižší jedn. cena			1,05	
<b>Cena [Kč]</b> k 07/2022	<b>Zastavěná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]



Zdroj: cena z KN, V-12745/2022-702

1 350 000

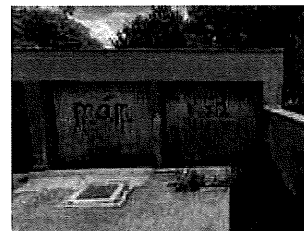
36,00

37 500

0,69

25 875

<b>Název:</b>	2.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Škrochova, Brno			
<b>Popis:</b>	Dvě řadové garáže bez čp/če, které jsou součástí pozemků parc.č. 5406/18, 5406/19, k.ú. Židenice. Zavedena el. energie.			
<b>Pozemek:</b>	36,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	36,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - obdobná			1,00	
K3 Provedení a vybavení - lepší			0,82	
K4 Celkový stav - lepší			0,80	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej dvou garáží = nižší jedn. cena			1,05	
				Zdroj: cena z KN, V-17617/2022-702
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 10/2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 160 000	36,00	32 222	0,69	22 233



<b>Název:</b>	3.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Jílová, Brno			
<b>Popis:</b>	Vnitřní řadová garáž bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1432/15, k.ú. Štýřice. Zavedena el. energie.			
<b>Pozemek:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - obdobná			1,00	
K3 Provedení a vybavení - lepší			0,82	
K4 Celkový stav - lepší			0,80	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný objekt			1,00	
				Zdroj: cena z KN, V-11363/2023-702
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 07/2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
650 000	18,00	36 111	0,66	23 833



<b>Název:</b>	4.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Cejl, Brno			
<b>Popis:</b>	Jedná se o stavbu obč. vyb. bez čp/če (součást pozemku parc.č. 804/2) v k.ú. Zábrdovice. Zděná nepodsklepená přízemní stavba s plochou střechou, která je přistavěna k severovýchodní straně objektu Cejl 254/52. V minulosti byl objekt využíván jako prodejna (trafika). Stavba byla původně napojena na el. energii pravděpodobně z vedlejší budovy. Stavebně technický stav je zhoršený.			
<b>Pozemek:</b>	17,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	17,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej-redukce na nárůst cen	1,15
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,90
K4 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt	1,00



Zdroj: cena z KN, V-17044/2021-702

Cena [Kč] k 08/2021	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
372 000	17,00	21 882	0,93	<b>20 350</b>

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 350 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 073 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	25 875 Kč/m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání obchodovaných nemovitostí v dané lokalitě a blízkém okolí s oceňovanou nemovitostí za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, atd.). Jedná se o stavbu pro dopravu na vlastním pozemku v k.ú. Trnitá, ve zhoršeném technickém stavu. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných objektů. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s obvyklou cenou v rozmezí 20.400,-Kč/m<sup>2</sup> až 25.900,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Silné a slabé stránky srovnatelných nemovitostí, ve vztahu k oceňované, jsou patrné z uvedeného přehledu.

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažují jednotkovou porovnávací cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí tj. po zaokrouhlení na 23.000,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>23 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha stavby:	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 323 000 Kč</b>

## 2.

### Právo stavby

Ke stanovení ceny práva stavby dle uvedeného postupu, je nutno zjistit hodnotu *ru – ročního užitku z práva stavby v Kč*.

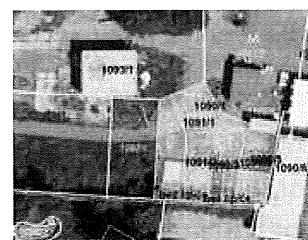
Vzhledem k tomu, že zpracovatel nemá k dispozici dostatečný počet nájemních smluv na pronájem obdobných nemovitostí (pozemků), ze kterých by bylo možné srovnáním zjistit obvyklou výši nájmu v dané lokalitě, je pro určení výše obvyklého nájmu proveden následující výpočet pomocí procentního podílu z obvyklé ceny pozemku. Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 3 – 10% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. Procentní podíl pro výpočet ročního nájemného v daném případě uvažuji ve výši 5% z obvyklé ceny pozemku určené na základě níže provedeného srovnání.

### Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a jeho využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v Brně vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	1.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Vlhká, Brno			
<b>Popis:</b>	Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1090/1, 1091/1, 1093/1 v k.ú. Trnitá. Rovina pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Územní plán: SJ smíšené plochy centrálního charakteru. *převod osvobozen od DPH			
<b>Pozemek:</b>	499,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Lokalita - stejná		1,00		
K3 Využití - stejné		1,00		
K4 Přístup - obdobný / přes jiné pozemky		1,00		
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení		1,00		
K6 Ostatní - část pod stavbou		1,10		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 10/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 510 000	499	5 030	1,10	5 533

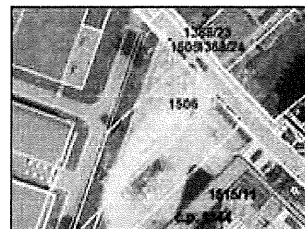


Zdroj: Kupní smlouva, V. 18197/2022-702

<b>Název:</b>	2.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Podveská, Brno			
<b>Popis:</b>	Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1368/23, 1368/24, 1519, 1505 k.ú. Komín Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha, zahrada. Územní plán: SJ - smíšené plochy centrálního charakteru, malá část v ploše komunikace. *DPH není ve smlouvě řešeno			
<b>Pozemek:</b>	848,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - lepší / přímo z komunikace	0,90
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-12529/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 07/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 140 000	848	8 420	0,89	7 494

**Název:** 3.

**Lokalita:** ul. Podveská, Brno

**Popis:** Realizovaný prodej podílů na pozemcích parc.č. 1860/2 - id. 7/24, parc.č. 1860/7 - i 1/4, parc.č. 1851/8 - id. 1/4, parc.č. 1863/13 - id. 1/4, parc.č. 1863/11 - id. 7/24 k. Štýřice. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha. Územní plán: BO - všeobecné bydlení.

\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - prodej menšinového podílu	1,40



Zdroj: Kupní smlouva, V-18038/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 10/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
673 200	160	4 208	1,32	5 555

**Název:** 4.

**Lokalita:** ul. Hladíková, Brno

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku parc.č. 241 k.ú. Trnitá. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha. Územní plán: ZO – plocha ostatní městské zeleně, D – plochy p dopravy

\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 660,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,05
K3 Využití - horší	1,05
K4 Přístup - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení	1,00
K6 Ostatní - srovnatelný pozemek	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-



8618/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 05/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 850 000	660	8 864	1,10	9 750

**Název:** 5.  
**Lokalita:** ul. Milady Horákové, Brno  
**Popis:** Realizovaný prodej pozemku, parc.č. 3211 k.ú. Černá Pole. Mírně svažité pozemky v druhu zahrada. Územní plán: SO - smíšená plocha obchodu a služeb  
 \*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 359,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - nepatrně lepší	0,95
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - srovnatelný pozemek	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-22411/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 300 000	359	11 978	0,81	9 702

**Název:** 6.  
**Lokalita:** ul. Rybnická, Brno  
**Popis:** Realizovaný prodej pozemků parc.č. 506/1, 504 k.ú. Nový Lískovec. Mírně svažité pozemky v druhu zahrada a zastavěná plocha a nádvoří s malou zahradní chatkou  
 Územní plán: BO - všeobecné bydlení a SO - smíšená plocha obchodu a služeb  
 \*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 986,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - nepatrně lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - nepatrně lepší možnost napojení na IS	0,95
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: KS, V-10412/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 06/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 902 000	986	7 000	0,99	6 930

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

*Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	5 533 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 494 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 750 Kč/m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 5.500,- Kč/m<sup>2</sup> až 9.800,- Kč/m<sup>2</sup>.

	Minimální	Průměrná	Maximální
Obvyklá jednotková cena pozemku Kč/m <sup>2</sup>	5 500	7 500	9 800
Podíl pro výpočet nájemného	5%	5%	5%
Obvyklé roční nájemné Kč/m <sup>2</sup>	275	375	490

V daném případě pro další výpočet hodnoty práva stavby uvažují průměrné roční nájemné ve výši **375 Kč/m<sup>2</sup>**.

### Výnosová hodnota

V tomto případě by hodnota práva stavby měla reprezentovat ušetřené (předplacené) nájemné pozemku za zbývající dobu trvání práva stavby; tyto každoroční fiktivní výnosy by pak měly být diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu a sečteny.

Při výpočtu výnosovým způsobem zde předpokládáme nájemné v jednotlivých letech konstantní, míru kapitalizace i nájemné bez vlivu inflace .

Ř.	Veličina	Ozn.	Jednotka	Hodnota	Vztah, poznámka
1	Pozemek parc.č. dle GP	10974/4	m <sup>2</sup>	170	
	Pozemek parc.č.	1102/1	m <sup>2</sup>	12	
	Pozemek parc.č.	1090/1	m <sup>2</sup>	288	
	Pozemek parc.č.	1091/1	m <sup>2</sup>	104	
	Pozemek parc.č.	1091/2	m <sup>2</sup>	18	
	Pozemek parc.č.	1090/3	m <sup>2</sup>	18	
	Pozemek parc.č.	1090/2	m <sup>2</sup>	18	
	Pozemek parc.č.	1090/4	m <sup>2</sup>	19	
	Pozemek parc.č.	1090/5	m <sup>2</sup>	19	
	Pozemek parc.č.	1090/6	m <sup>2</sup>	19	
2	Celková výměra zatížených pozemků	<i>S</i>	m <sup>2</sup>	685	
3	Obvyklé jednotkové nájemné	<i>Nj</i>	Kč/m <sup>2</sup> /r	375,00	
4	Roční nájemné z pozemku celkem	<i>NO</i>	Kč/r	256 875	$NO = Nj \times S$
5	Roční platba daně z pozemku*	<i>DNV</i>	Kč/r	-4 795	
6	Roční užitek stavebníka po odpočtu daně	<i>ru</i>	Kč/r	252 080	$ru = NO - DNV$
7	Míra kapitalizace pro diskontování (p.a.)	<i>u</i>	%/r	5,000	$u = NO/CP \times 100\%$
8	Míra kapitalizace setinná	<i>i</i>		0,05	$i = u / 100$
9	Úročitel	<i>q</i>		1,05	$q = 1 + i$
10	Počet let trvání stavby (doba úročení)	<i>n</i>	roků	99	
11	Mocnina úročitele	<i>q<sup>n</sup></i>		125,239293186956	

12	Přiměřená výše úplaty za zřízení práva stavby	CPS	Kč	5 001 344	$C_v = ru * [(q^n - 1) / (q^n * i)]$
----	---	-----	----	-----------	--------------------------------------

\* vypočteno podle daňové kalkulačky na <https://adisspr.mfcr.cz/>

### 3.

#### Pozemek parc.č. 1087/7

Oceňovaná nemovitá věc
------------------------

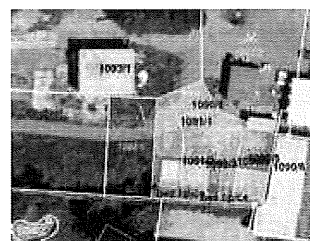
Plocha pozemku:	38,00 m <sup>2</sup>
-----------------	----------------------

#### Porovnávací hodnota

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú.) nebo v obdobných k.ú. města Brna vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	1.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Vlhká, Brno			
<b>Popis:</b>	Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1090/1, 1091/1, 1093/1 v k.ú. Trnitá. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Územní plán: SJ - smíšené plochy centrálního charakteru. *převod osvobozen od DPH			
<b>Pozemek:</b>	499,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
K2 Lokalita - stejná				1,00
K3 Využití - stejné				1,00
K4 Přístup - obdobný / přes jiné pozemky				1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení				1,00
K6 Ostatní - část pod stavbou				1,10
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 10/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 510 000	499	5 030	1,10	5 533

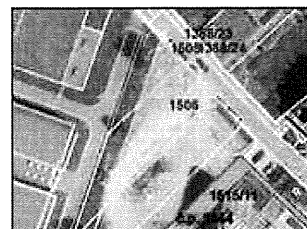


Zdroj: Kupní smlouva, V-18197/2022-702

<b>Název:</b>	2.			
<b>Lokalita:</b>	ul. Podveská, Brno			
<b>Popis:</b>	Realizovaný prodej pozemků parc.č. 1368/23, 1368/24, 1519, 1505 k.ú. Komín. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha, zahrada. Územní plán: SJ - smíšené plochy centrálního charakteru, malá část v ploše komunikace. *DPH není ve smlouvě řešeno			
<b>Pozemek:</b>	848,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - lepší / přímo z komunikace	0,90
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-12529/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 07/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 140 000	848	8 420	0,89	7 494

**Název:** 3.

**Lokalita:** ul. Podveská, Brno

**Popis:** Realizovaný prodej podílů na pozemcích parc.č. 1860/2 - id. 7/24, parc.č. 1860/7 - id. 1/4, parc.č. 1851/8 - id. 1/4, parc.č. 1863/13 - id. 1/4, parc.č. 1863/11 - id. 7/24 k.ú. Štýřice. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha. Územní plán: BO - všeobecné bydlení.

\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - prodej menšinového podílu	1,40



Zdroj: Kupní smlouva, V-18038/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 10/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
673 200	160	4 208	1,32	5 555

**Název:** 4.

**Lokalita:** ul. Hladíkova, Brno

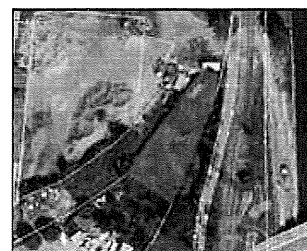
**Popis:** Realizovaný prodej pozemku parc.č. 241 k.ú. Trnitá. Rovinaté pozemky v druhu ostatní plocha. Územní plán: ZO – plocha ostatní městské zeleně, D – plochy pro dopravu

\*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 660,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,05
K3 Využití - horší	1,05
K4 Přístup - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení	1,00
K6 Ostatní - srovnatelný pozemek	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-

8618/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 05/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 850 000	660	8 864	1,10	9 750

**Název:** 5.  
**Lokalita:** ul. Milady Horákové, Brno  
**Popis:** Realizovaný prodej pozemku, parc.č. 3211 k.ú. Černá Pole. Mírně svažité pozemek v druhu zahrada. Územní plán: SO - smíšená plocha obchodu a služeb  
 \*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 359,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - nepatrně lepší	0,95
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - srovnatelný pozemek	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-22411/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 300 000	359	11 978	0,81	9 702

**Název:** 6.  
**Lokalita:** ul. Rybnická, Brno  
**Popis:** Realizovaný prodej pozemků parc.č. 506/1, 504 k.ú. Nový Lískovec. Mírně svažité pozemek v druhu zahrada a zastavěná plocha a nádvoří s malou zahradní chatkou. Územní plán: BO - všeobecné bydlení a SO - smíšená plocha obchodu a služeb  
 \*DPH není ve smlouvě řešeno

**Pozemek:** 986,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Využití - obdobné	1,00
K4 Přístup - nepatrně lepší	0,95
K5 Inženýrské sítě - nepatrně lepší možnost napojení na IS	0,95
K6 Ostatní - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: KS, V-10412/2022-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 06/2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 902 000	986	7 000	0,99	6 930

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 533 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 494 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 750 Kč/m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 5.500,- Kč/m<sup>2</sup> až 9.800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití, se zohledněním absence přístupu z veřejné zpevněné komunikace, absence přípojek inženýrských sítí a polohy v ochranném pásmu drah, stanovují jednotkovou obvyklou cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemku ve střeším pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 7.500,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Stanovená jednotková cena	7 500 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>285 000 Kč</b>

#### 4.

#### Garáže s pozemky

(parc.č. 1090/3, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/4, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/5, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/6, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1091/2, součástí je stavba garáže bez čp/če)

<b>Oceňovaná nemovitá věc - celkem</b>
--

<b>Zastavěná plocha:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	93,00 m <sup>2</sup>

#### Porovnávací hodnota

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). V daném případě je použito porovnání na základě zastavěné plochy objektu. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze realizovaných prodejů. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitá věc, zobchodovány tyto nemovité věci:

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	1.
<b>Lokalita:</b>	ul. Opavská, Brno
<b>Popis:</b>	Řadová garáž č.ev. 322, která je součástí pozemku p. č. 1897, k.ú. Štýřice. Zavedena el. energie.
<b>Pozemek:</b>	19,00 m <sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 19,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - obdobná / širší centrum	1,00
K3 Provedení a vybavení - provedení obdobné, vybavení lepší/ el.	0,98
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt	1,00



Zdroj: cena z KN, V-793/2023-702

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
785 070	19,00	41 319	0,98	40 493

**Název:** 2.

**Lokalita:** ul. Škrochova, Brno

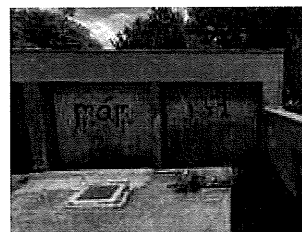
**Popis:** Dvě řadové garáže bez čp/če, které jsou součástí pozemků parc.č. 5406/18, 5406/19, k.ú. Židenice. Zavedena el. energie.

**Pozemek:** 36,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 36,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Provedení a vybavení - provedení obdobné, vybavení lepší/ el.	0,98
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej dvou garáží = nižší jedn. cena	1,10



Zdroj: cena z KN, V-12745/2022-702

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07/2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 350 000	36,00	37 500	1,08	40 500

**Název:** 3.

**Lokalita:** ul. Jílová, Brno

**Popis:** Vnitřní řadová garáž bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1432/15, k.ú. Štýřice. Zavedena el. energie.

**Pozemek:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Provedení a vybavení - provedení obdobné, vybavení lepší/ el.	0,98
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt	1,00

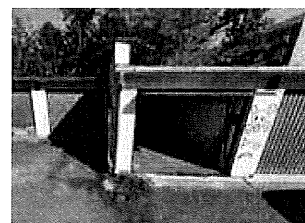


Zdroj: cena z KN, V-11363/2023-702

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	------------------	------------	---------------	------------------

k 07/2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
650 000	18,00	36 111	0,98	35 389

<b>Název:</b>	<b>4.</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Strž, Brno			
<b>Popis:</b>	Krajní řadová garáž bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1422/16, k.ú. Štýřice. Zavedena el. energie			
<b>Pozemek:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - obdobná			1,00	
K3 Provedení a vybavení - provedení obdobné, vybavení lepší/ el.			0,98	
K4 Celkový stav - obdobný			1,00	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt			1,00	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	k 01/2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc
	850 000	18,00	47 222	0,98
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>46 278</b>



Zdroj: cena z KN, V-24399/2022-702

<b>Název:</b>	<b>5.</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Vlhká, Brno			
<b>Popis:</b>	Jedná se o ceny uzavřené v roce 2022 za výkup předmětných garáží od původních vlastníku: - garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 1090/3 o výměře 18 m <sup>2</sup> , kupní cena: 1.175.000,- Kč, řízení V-2252/2022-702, - garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 1090/4 o výměře 19 m <sup>2</sup> , kupní cena: 1.000.000,- Kč, řízení V-3375/2022-702, - garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 1090/5 o výměře 19 m <sup>2</sup> , kupní cena: 1.165.000,- Kč, řízení V-2252/2022-702, - garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 1090/6 o výměře 19 m <sup>2</sup> , kupní cena: 633.333,- Kč + 100.000,-Kč= 733.333,-Kč, řízení V-18883/2022 + V23894/2022-702 - garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 1091/2 o výměře 18 m <sup>2</sup> , kupní cena: 633.333,- Kč + 100.000,-Kč= 733.333,-Kč, řízení V-18879/2022 + V23894/2022-702 Průměrná cena garáže s pozemkem = 18,6 m <sup>2</sup> činí 961.333,-Kč			
<b>Pozemek:</b>	19,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,60 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - stejná lokalita			1,00	
K3 Provedení a vybavení - stejné garáže			1,00	
K4 Celkový stav - stejné garáže			1,00	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - stejné garáže			1,00	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	k 09/2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]



Zdroj: Kupní smlouvy v roce 2022



961 333

18,60

51 685

1,00

51 685

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	35 389 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 869 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	51 685 Kč/m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání obchodovaných nemovitostí v dané lokalitě a blízkém okolí s oceňovanou nemovitostí za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, stavebně technický stav nemovitosti, vybavenost a standard, atd.).

Jedná se o stavby garáží na vlastním pozemku při ul. Vlhká v lokalitě Brno-Trnitá. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných garáží. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s jednotkovou porovnávací cenou v rozmezí 35.400,-Kč/m<sup>2</sup> až 51.700,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažují jednotkovou porovnávací cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí po zaokrouhlení na 43.000,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Stavba	Zast. plocha (m <sup>2</sup> )	Pozemek	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena celkem (Kč)
Garáž bez čp/če	18	1090/3	43 000	774 000
Garáž bez čp/če	19	1090/4	43 000	817 000
Garáž bez čp/če	19	1090/5	43 000	817 000
Garáž bez čp/če	19	1090/6	43 000	817 000
Garáž bez čp/če	18	1091/2	43 000	774 000
CELKEM	93			3 999 000

**Výsledná porovnávací hodnota****3 999 000 Kč****5.****Garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 1090/2****Oceňovaná nemovitá věc**

<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	18,00 m <sup>2</sup>

**Porovnávací hodnota**

Srovnávací nemovitosti a výpočet výše viz. 4.

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy**

Stanovená jednotková cena	43 000 Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha stavby:	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>774 000 Kč</b>

6.

**Garáž bez čp/če – nezapsaná na LV (na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1090/1, 1091/1)**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------

**Porovnávací hodnota**

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Na základě výše uvedeného srovnání (viz. výše č. 4) byla pro výpočet hodnoty garáže na vlastním pozemku použita porovnávací jednotková cena 43.000,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy, tzn. porovnávací hodnota garáže o ZP 18 m<sup>2</sup> s pozemkem celkem 774.000,-Kč.

Hodnota pozemku pod garáží o výměře 18 m<sup>2</sup> je určena dle srovnání sjednaných cen při prodeji obdobných pozemků pod garážemi v dané lokalitě.

1. Realizované prodeje pěti pozemků pod garážemi na parc.č. 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2 v k.ú. Trnitá. Jednotková kupní cena v roce 2022 činila 5.054,- Kč/m<sup>2</sup>. Prodávající: Správa železnic, státní organizace. Č. vkladového řízení: V-18306/2022-702, V-20699/2022-702, V-18621/2022-702.
2. Realizované prodeje dvou garáží s pozemky, s rozdělením kupní ceny na stavby a pozemky parc.č. 1090/3, 1090/5 v k.ú. Trnitá. Jednotková kupní cena za pozemky v roce 2022 činila 5.556,- Kč/m<sup>2</sup> a 5.263,-Kč/m<sup>2</sup>. Prodávající: fyzické osoby. Č vkladového řízení: V-22552/2022-702.
3. Realizované prodeje dvou pozemků pod garážemi na parc.č. 1090/6, 1091/2 v k.ú. Trnitá. Jednotková kupní cena za pozemky v roce 2022 činila 5.556,- Kč/m<sup>2</sup> a 5.263,-Kč/m<sup>2</sup>. Prodávající: fyzické osoby. Č vkladového řízení: V-23894/2022-702.

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky pod garážemi v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 5.050,- Kč/m<sup>2</sup> až 5.600,- Kč/m<sup>2</sup>.

V daném případě pro odpočet hodnoty pozemku pod garáží uvažují jednotkovou porovnávací cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemku v horním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 5.600,- Kč/m<sup>2</sup> a celkovou hodnotu pozemku o výměře 18 m<sup>2</sup> potom na 100.800,-Kč.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena	43 000 Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha stavby:	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota (stavba s pozemkem)</b>	774 000,00
hodnota pozemku	- 100 800,00
	= 673 200,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota stavby garáže</b>	<b>673 200 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1.

Pozemek parc.č. 1093/1, součástí je stavba pro dopravu bez čp/če

Porovnávací hodnota

Stavba pro dopravu s pozemkem

2 323 000,- Kč

**1. - Obvyklá cena**

**2 320 000 Kč**

slovy: Dvamilionytřístadvacet tisíc Kč

2.

Právo stavby

Výnosová hodnota

Právo stavby

5 001 344,- Kč

**2. – Tržní hodnota**

**5 000 000 Kč**

slovy: Pětmilionů Kč

3.

Pozemek parc.č. 1087/7

Porovnávací hodnota

Pozemek parc.č. 1087/7

285 000,- Kč

**3. - Obvyklá cena**

**290 000 Kč**

slovy: Dvěstědevadesát tisíc Kč

4.

Pozemky parc.č. 1090/3, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/4, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/5, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/6, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1091/2, součástí je stavba garáže bez čp/če.

Porovnávací hodnota

Garáže s pozemky

3 999 000,- Kč

**4. - Obvyklá cena**

**4 000 000 Kč**

slovy: Čtyřmilióny Kč

5.

Pozemek parc.č. 1090/2 a stavba garáže bez čp/če.

Porovnávací hodnota

Garáž s pozemkem

774 000,- Kč

**5. - Obvyklá cena**

**770 000 Kč**

slovy: Sedmsetšedesát tisíc Kč

6.

Garáž bez čp/če – nezapsaná na LV (na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1090/1, 1091/1)

Porovnávací hodnota

Garáž bez pozemku

673 200,- Kč

**6. - Obvyklá cena**

**670 000 Kč**

slovy: Šestsetšedesát tisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (SIA ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

V daném případě pro ocenění práva stavby nebylo možné použít porovnávací metodu ve smyslu definice „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění), která je založena na porovnání předmětné nemovité věci (práva stavby) s obdobnými nemovitými věcmi (právy staveb), jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVS je použita metodika náhradní, a to metoda výnosová. Výnosová hodnota nemovitosti (práva stavby) je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí pod označením 1., 3., 4., 5., 6. byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí „obvyklé ceny“.

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v lokalitě (město Brno), které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci byly při srovnání zohledněny.

Právo stavby bylo oceněno výnosovou metodou ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVS.

### 5.2. Kontrola postupu

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

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou:

1. Pozemek parc.č. 1093/1, součástí je stavba pro dopravu bez čp/če, zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Statutární město Brno).
2. Právo stavby pro zajištění průjezdu k podzemním garážím k pozemku parc.č. 1090/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník pozemku: Statutární město Brno).
3. Pozemek parc.č. 1087/7, zapsaný na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
4. Pozemky parc.č. 1090/3, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/4, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/5, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1090/6, součástí je stavba garáže bez čp/če, parc.č. 1091/2, součástí je stavba garáže bez čp/če, vše zapsané na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
5. Pozemek parc.č. 1090/2, prozatím zapsaný na LV č. 3 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: ČR-SŽDC, s.o.) a stavba garáže bez čp/če, zapsaná na LV č. 295 v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).
6. Stavba garáže bez čp/če – nezapsaná na LV, postavená na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1090/1 (LV 10001), v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (vlastník: Hutcham Real, s.r.o.).

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, ve

smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 a 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a to k datu místního šetření, tj. k 17.8.2023.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

**ODPOVĚĎ:**

<p style="text-align: center;"><b>1. - Obvyklá cena</b> <b>2 320 000 Kč</b> slovy: Dvamilionytřistadvacet tisíc Kč</p>
--

<p style="text-align: center;"><b>2. – Tržní hodnota</b> <b>5 000 000 Kč</b> slovy: Pětmilionů Kč</p>
---

<p style="text-align: center;"><b>3. - Obvyklá cena</b> <b>290 000 Kč</b> slovy: Dvěstědevadesát tisíc Kč</p>
---

<p style="text-align: center;"><b>4. - Obvyklá cena</b> <b>4 000 000 Kč</b> slovy: Čtyřmilióny Kč</p>
---

<p style="text-align: center;"><b>5. - Obvyklá cena</b> <b>770 000 Kč</b> slovy: Sedmsetšedesát tisíc Kč</p>
--

<p style="text-align: center;"><b>6. - Obvyklá cena</b> <b>670 000 Kč</b> slovy: Šestsetšedesát tisíc Kč</p>
--

*S odkazem na sdělení Ministerstva financí, odbor majetkových daní, daně silniční a oceňování č.j. MF-1643/2017/2602-2, kde je uvedeno: „Pokud jde o zahrnutí daně z přidané hodnoty do ceny obvyklé, nelze stanovit, zda je či není u nemovitých věcí zahrnuta. Její zahrnutí či nezahrnutí je závislé na použitých vstupních údajích, zda tuto daň zahrnují.“*

*Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám, bez informací zda je sazba DPH v ceně zahrnuta či nikoli, konstatuji, že i stanovená výsledná obvyklá cena je cenou konečnou, ve které není sazba DPH řešena.*

**6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295	3
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295	1
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	2
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3	1
Kopie katastrální mapy	6
Geometrický plán č. 1555-5795/2023	2

### Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

### Odměna, náhrada nákladů

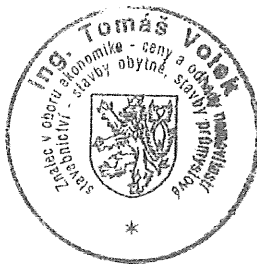
Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2023116.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045333/2023.

Ve [redacted] 3.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 045333/2023

počet stran A4 v příloze:

---

Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295	3
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295	1
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	2
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3	1
Kopie katastrální mapy	6
Geometrický plán č. 1555-5795/2023	2



## Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:58:44

Adresa: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3	08082065	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

#### B Nemovitosti

##### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1087/1	1253	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1090/3	18	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/3</i>				
1090/4	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/4</i>				
1090/5	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/5</i>				
1090/6	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/6</i>				
1091/2	18	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1091/2</i>				

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 57.900.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 115.800.000,- Kč vzniklé do 31.12.2040

Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 782.

strana 1

0-1 2 KON / 178648 / 102

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:58:44

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610950 Trnitá List vlastnictví: 295  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,  
Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: 1087/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-14269/2022-702

Pořadí k 15.07.2022 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-14269/2022-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-14269/2022-702

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,  
Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,  
Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: 1087/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-14269/2022-702

Pořadí k 15.07.2022 08:00

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 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:59:16. Zápis proveden dne 28.02.2020.

V-2260/2020-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

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 02.08.2023 08:58:44

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Území: 610950 Trnitá List vlastnictví: 295  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 25.10.2022.  
V-18883/2022-702  
Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065
- o Smlouva kupní ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 23.11.2022.  
V-18879/2022-702  
Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065
- o Smlouva kupní ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 20.12.2022.  
V-22552/2022-702  
Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065
- o Smlouva kupní ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 06.01.2023.  
V-23894/2022-702  
Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065
- o Smlouva kupní ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 08:00:00.  
Zápis proveden dne 16.03.2023.  
V-3375/2023-702  
Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

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 Vyhотовeno: 02.08.2023 08:58:45

Podpis, razítko: [redacted] Řízení PÚ: 4976162

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



OSVOBOZENÍ 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 3

# Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:56:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610950 Trnitá List vlastnictví: 295  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3	08082065	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	garáž	1090/2, IV 3	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	- Bez zápisu		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	- Bez zápisu		
D Poznámky a další obdobné údaje	- Bez zápisu		
Plomby a upozornění	- Bez zápisu		
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 08:00:00.  
Zápis proveden dne 17.03.2022.

V-4036/2022-702

Pro: Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 08082065

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  
Vyhotoveno: 02.08.2023 08:56:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ..... 598 61620

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

OSVoboženo 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 1

02.08.2023 / 186 40 1620

# Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:56:42

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610950 Trnitá 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 1093/1	107	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

Součástí je stavba: bez řp/če, doprava  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1093/1

#### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

##### Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy  
služebnost stezky a cesty podle čl. VI. smlouvy v rozsahu dle GP 1288-82/2018  
Oprávnění pro  
Parcela: 1093/1  
Povinnost k  
Parcela: 1093/6  
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 21865/2022-SŽ-GR-031,  
S046852/2018-031 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022  
11:32:11. Zápis proveden dne 18.10.2022.  
V-18197/2022-702  
Pořadí k 16.09.2022 11:32

#### 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 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2017 09:51:13.  
Zápis proveden dne 30.05.2017.  
V-10375/2017-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná 21865/2022-SŽ-GR-031, S046852/2018-031  
ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 11:32:11. Zápis proveden  
dne 18.10.2022.  
V-18197/2022-702  
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

0, 807 / 10640/00

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:56:42

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 10001

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: 02.08.2023 08:56:45

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ..... 6976/64

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



OSVOBODŽENO 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

# Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:57:35

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1	70994234	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

#### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1090/2		18 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 295

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) 1595/2003 -07hg ze dne 20.08.2003.

Z-10023/2004-702

Pro: Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové  
Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 70994234

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: 02.08.2023 08:57:36

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....  
4986/22

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

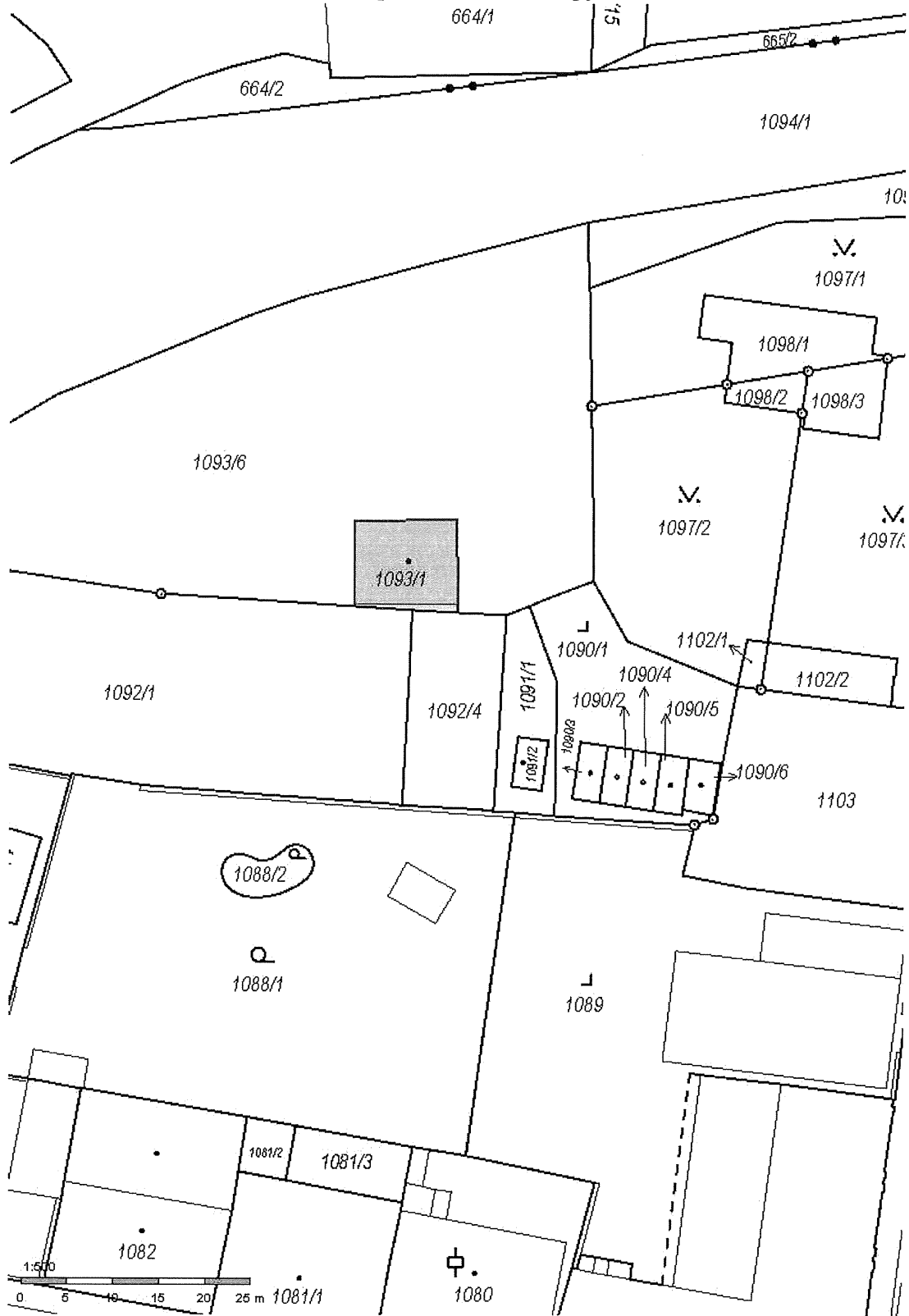
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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

strana 1

0 j 8 k o r 1 986 4 P / 22

# 1. Kopie katastrální mapy



parc.č. 1093/1 k.ú Trnítá



## 2. Kopie katastrální mapy se zákresem "Práva stavby"



Název akce  
 Architektonicko-urbanistická studie  
**SKOŘEPOVA-VLHKÁ / BRNO**

Investor:  
 HULTCHAM REAL, s.r.o.  
 KUSITSKA 107/3, ŽITNÝ VÝV  
 130 00 PRAHA 3

Způsobilý projektant  
 EA-architekti s.r.o.  
 Rezkova 934/54  
 602 00 BRNO  
 T. +420 542 215 134  
 e. e\_khler@ea-architekti.cz

Název části dokumentace 104

Název výměru:  
**SITUACE KATASTRÁLNÍ**

označení výměru  
**C.01**

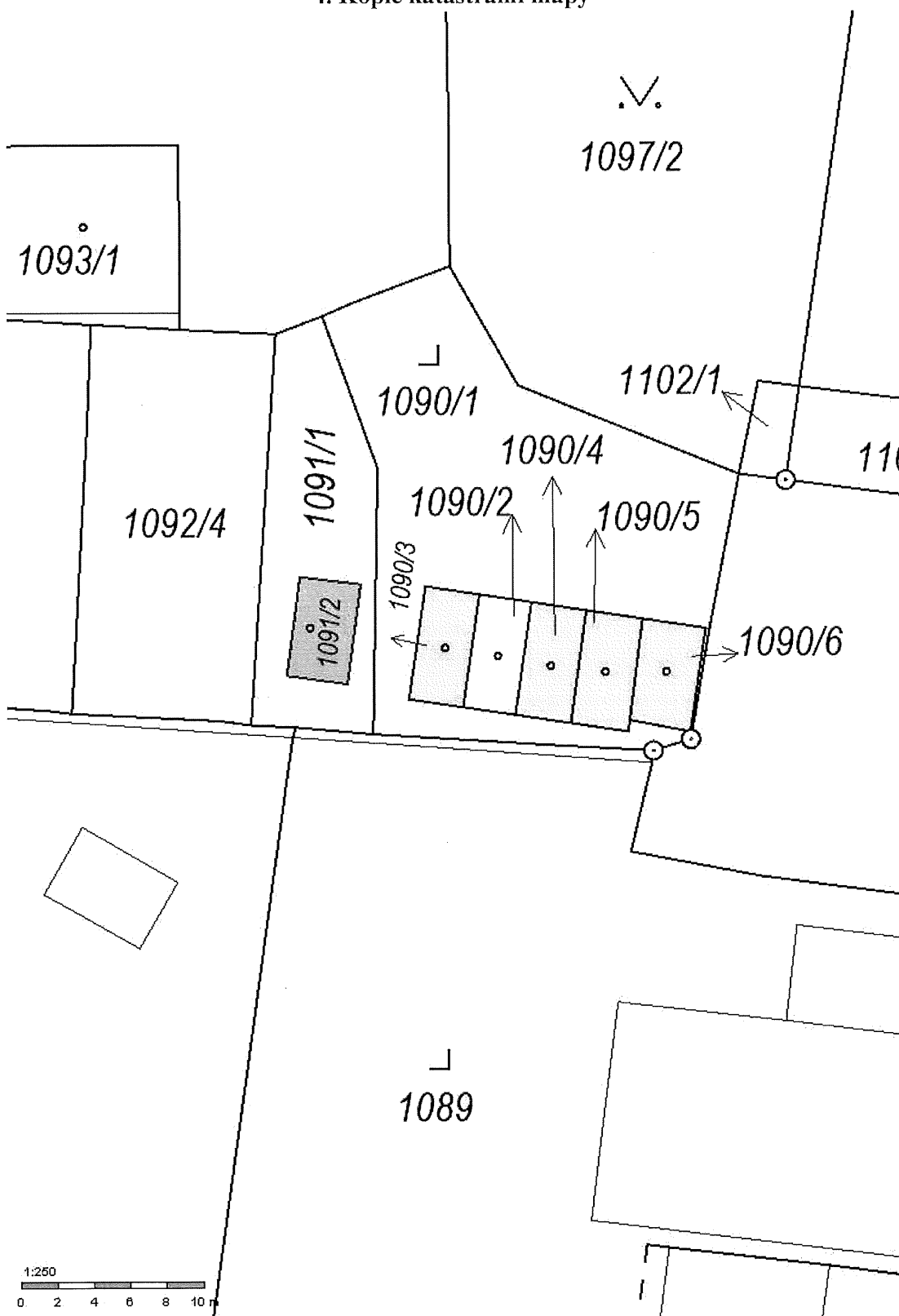
Měřítko:  
 1:500

### 3. Kopie katastrální mapy



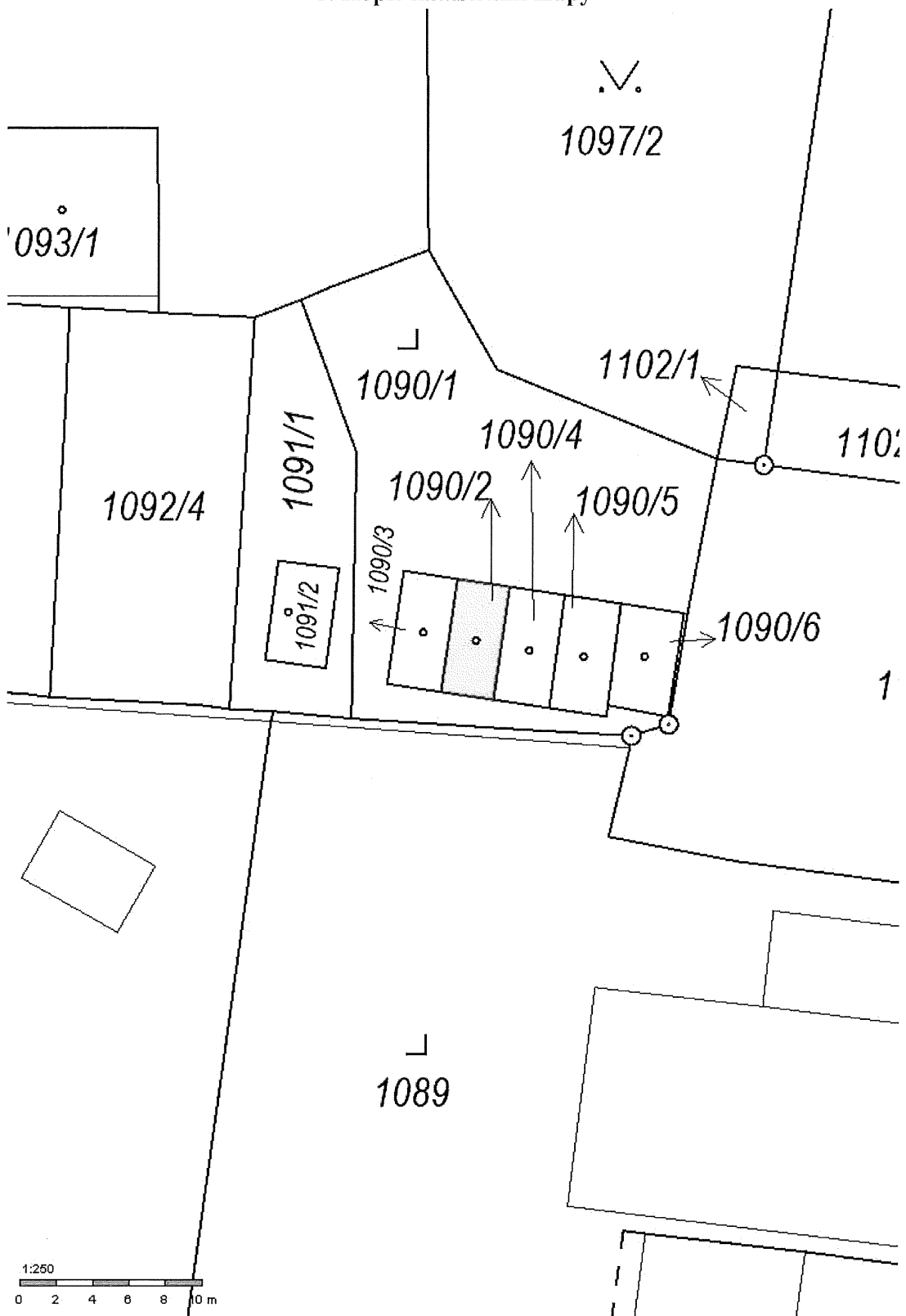
parc.č. 1087/7 k.ú Trnítá

4. Kopie katastrální mapy



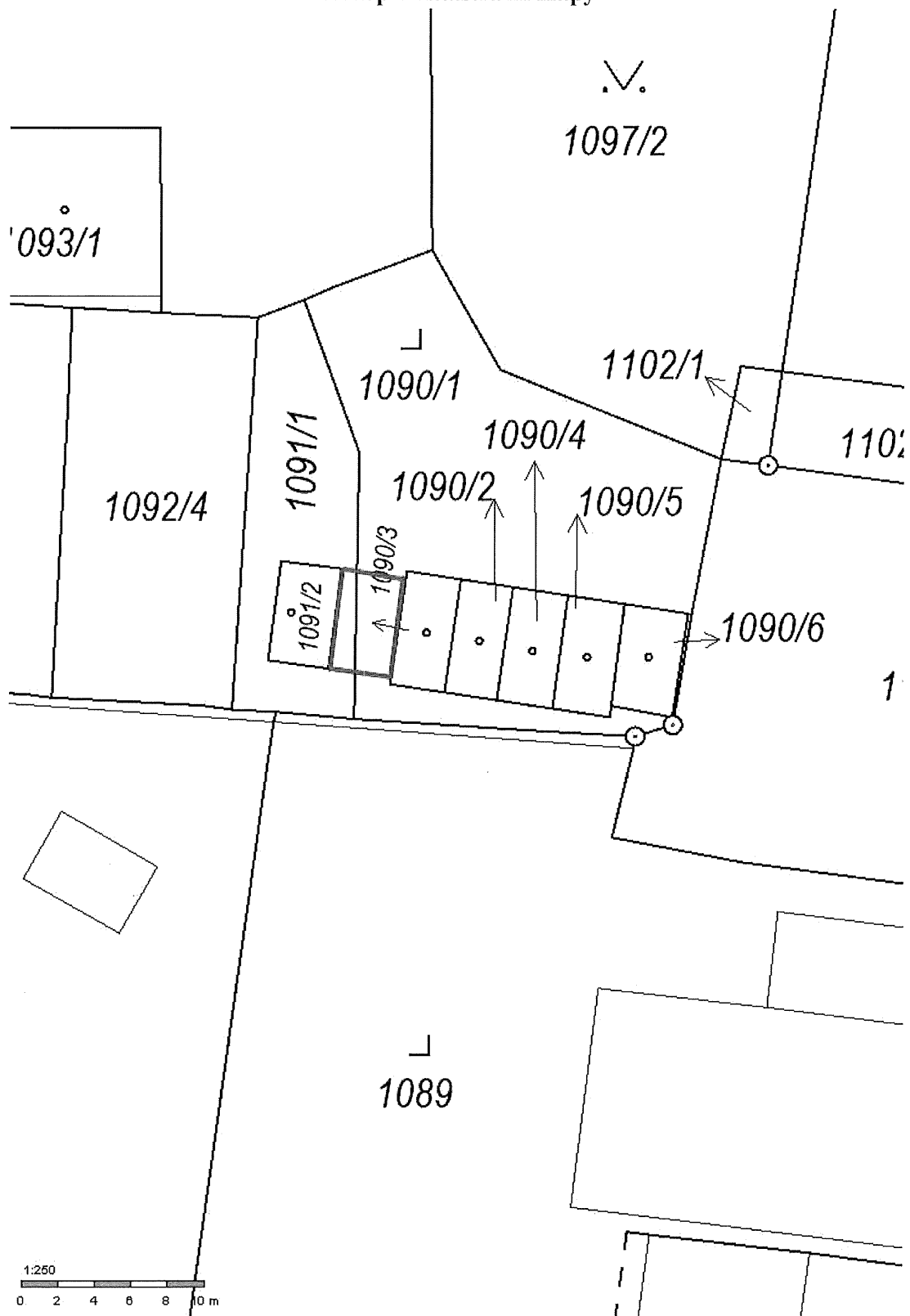
parc.č. 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2 k.ú. Trnitá

5. Kopie katastrální mapy



parc.č. 1090/2

6. Kopie katastrální mapy



Garáž nezakreslena v katastrální mapě na parc.č. 1090/1 a parc.č. 1091/1 v k.ú. Trnitá

## Geometrický plán č. 1555-5795/2023

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
											katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
1097/1	5	64	ostat. pl. zeleň	1097/1	5	27	ostat. pl. zeleň			2	1097/1	295		4	70	b
											1098/1	295		5	57	a+f
1097/2	5	65	ostat. pl. zeleň	1097/2	3	95	ostat. pl. zeleň			0	1097/2	10001		3	95	
				1097/4	1	70	ostat. pl. zeleň			0	1097/2	10001		1	70	
1098/1	1	23	ostat. pl. jiná plocha	1098/1	1	61	ostat. pl. jiná plocha			2	1097/1	295			94	c+e
											1098/1	295		1	61	d
*1)	12	52			12	53										

\*1) Rozdíl 1 m<sup>2</sup> vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

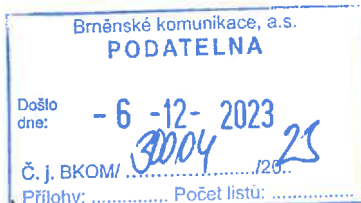
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku vyznačení změny hranice pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
	Dne: 2.10.2023      Číslo: 1175/2023	Dne:      Číslo: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
	Náležitostní a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o., IČ 27699579 Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s editováním parcel	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1555-5795/2023	<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
Okres: Brno-město	KÚ pro Jihomoravský kraj	
Obec: Brno	KP Brno-město	
Kat. území: Trnitá	PGP-1918/2023-702	
Mapový list: Brno 8-0/13,31	2023.10.09 10:00:25 +02'00'	
Dosavadním vlastnickým pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic. Které byly označeny předepsaným způsobem:		
viz. seznam souřadnic		







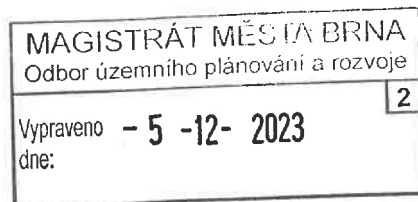
VÁŠ DOPIS Č. J.: BKOM/27308/2023  
ZE DNE: 07.11.2023  
NAŠE Č. J.: MMB/0522225/2023/Zvd  
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0522225/2023



Brněnské komunikace a. s.  
Vážená paní  
[redacted]  
Reneská třída 787/1a  
639 00 BRNO

VYŘIZUJE: Ing. arch. [redacted]  
TELEFON: [redacted]  
E-MAIL: [redacted]

DATUM: 29.11.2023  
POČET LISTŮ: 01



### Vyjádření k majetkové dispozici – směně pozemků v k. ú. Trnitá

Vážení,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel dne 09. 11. 2023 Vaši žádost o vyjádření ke směně pozemků v k. ú. Trnitá, obec Brno, v souvislosti s plánovanou revitalizací území Skořepka a Vlhká, kde se předpokládá vybudování multifunkčního domu společností Hutcham Real, s. r. o., včetně nové mateřské školy a nízkoprahového denního centra.

Pozemky ve vlastnictví společnosti:

- pozemek par. č. 1087/7,
- pozemky par. č. 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2, včetně budov bez čp/če (5 garáží),
- pozemek par. č. 1090/2 (prozatím LV č. 3 -ČR-SŽDC, s.o.), včetně budovy bez čp/če (garáž),
- budova bez čp/če (garáž) situovaná na pozemku par. č. 1090/1,
- pozemek par. č. 1098/1 dle GP č. 1555-5795/2023.

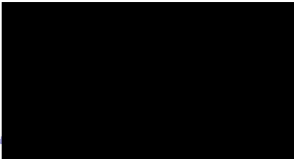
Vlastnictví města Brna:

- pozemek par. č. 1093/1,
- zřízení práva stavby dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., k pozemku par. č. 1090/1 pro stavbu spočívající ve vybudování podzemního průjezdu s parkovacími místy, který bude propojovat podzemní podlaží objektu Společnosti při ulici Skořepka s objektem Společnosti při ul. Vlhká (viz. situační výkres Architektonicko-urbanistické studie zpracované společností EA architekti s.r.o.)

K vaší žádosti OÚPR MMB sděluje, že všechny par. č. 1087/7, 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2, 1090/2, 1090/1, 1098/1 a 1093/1, k. ú. Trnitá, obec Brno jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ, s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=2,5-3,5.**



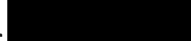
Dle připravovaného ÚPmB je pozemek určen jako **stavební návrhová funkční plocha smíšená obytná s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9-22 m (C/k4).**

  
Mgr. Viktor Poledník  
vedoucí odboru

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 BRNO  
-000-

**DORUČÍ SE:**

Žadatel

1) Brněnské komunikace a. s., Vážená paní Bc. , Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB - Ing. arch. 

3) spis – ul. Vlhká

10335/24 MPP



Statutární město Brno  
Městská část Brno-střed  
starosta

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MCBS/2024/0068795

K PODÁNÍ:

SPIS. ZN.:

3400/MCBS/2023/0214336/2

VYŘIZUJE:

PRACOVIŠTĚ:

Měniňská 4, 60192 Brno

TELEFON:

DATUM:

22.04.2024

Brněnské komunikace a.s.

k rukám paní Bc. [REDACTED]

Renneská třída 787/1a

639 00 Brno

### Výpis z jednání 62. Rady městské části Brno-střed

Zasíláme Vám výpis z jednání 62. Rady městské části Brno-střed.

**Usnesení RMČ/2024/62/20 Dispozice s majetkem - /82/23/ - Směna p.č. 1093/1, k.ú. Trnitá (Vlhká, Skořepka)**

RMČ BS na 62. schůzi, konané dne 08.04.2024,

#### nemá námitek

k návrhu na případnou směnu pozemku p.č. 1093/1 o vým. 107 m<sup>2</sup>, k.ú. Trnitá, ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 1087/7 o vým. 38 m<sup>2</sup>, p.č. 1090/2, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. o vým. 18 m<sup>2</sup>, p.č. 1090/3, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. o vým. 18 m<sup>2</sup>, p.č. 1090/4, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. o vým. 19 m<sup>2</sup>, p.č. 1090/5, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. o vým. 19 m<sup>2</sup>, p.č. 1090/6, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. o vým. 19 m<sup>2</sup>, p.č. 1091/2, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. o vým. 18 m<sup>2</sup>, části pozemků p.č. 1097/1 o vým. 94 m<sup>2</sup> (dle GP č. 1555-5795/2023 se jedná o p.č. 1098/1 o vým. 161 m<sup>2</sup>) a p.č. 1098/1 o vým. 67 m<sup>2</sup> (dle GP č. 1555-5795/2023 se jedná o p.č. 1098/1 o vým. 161 m<sup>2</sup>) a nezapsanou stavbu garáže na pozemcích p.č. 1090/1 a p.č. 1091/1, k.ú. Trnitá, ve vlastnictví společnosti Hutcham Real, s.r.o.,

#### souhlasí

se zřízením práva stavby k pozemkům p.č. 1090/1, p.č. 1091/1, p.č. 1102/1 a části pozemku p.č. 1097/2, k.ú. Trnitá, ve vlastnictví statutárního města Brna, za účelem spočívajícím ve vybudování podzemního průjezdu s parkovacími místy, společnosti Hutcham Real, s.r.o. a

#### ukládá

vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.

S pozdravem

Statutární město Brno  
Městská část Brno-střed  
starosta  
Dominikánská 2, 601 69 Brno  
02

Ing. arch. Vojtěch Mencl

starosta

PŘÍLOHY

GP č. 1555-5795/2023

NA VĚDOMÍ

MMB - MO

## Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 164448184-19437-240424132947.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **164448184-19437-240424132947**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **1**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Městská část Brno-střed, IČ: 44992785

Pracoviště: Městská část Brno-střed

Datum vyhotovení: **24.04.2024**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: XXXXXXXXXX

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



164448184-19437-240424132947

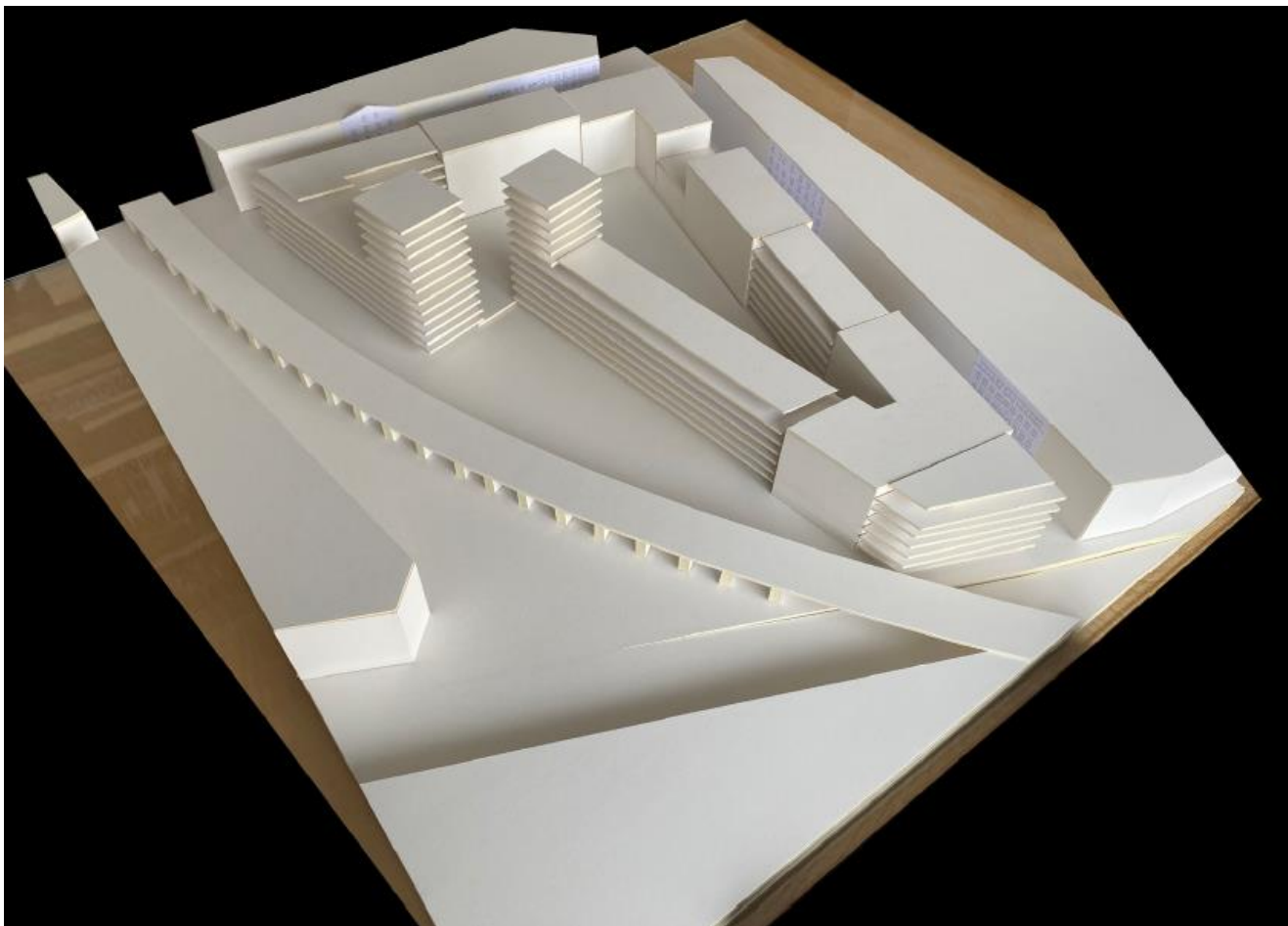
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha: m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha: m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
								Díl předchází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnického	Výměra dílu ha: m <sup>2</sup>	Označení dílu	
1097/1	5:64	ostatní pl. zelen	1097/1	5:27	ostatní pl. zelen		2	1097/1		295	4:70	b	
								1098/1		295	5:27	a+f	
1097/2	5:65	ostatní pl. zelen	1097/2	3:95	ostatní pl. zelen		0	1097/2		10001	3:95		
			1097/4	1:70	ostatní pl. zelen		0	1097/2		10001	1:70		
1098/1	1:23	ostatní pl. jiná plocha	1098/1	1:61	ostatní pl. jiná plocha		2	1097/1		295	94	c+e	
								1098/1		295	67	d	
*1)	12:52			12:53									

\*1) Rozdíl 1 m<sup>2</sup> vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLAN pro rozdělení pozemku vyznačení změnu hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů 2490/10	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů 2490/10
	Dne: 2.10.2023 Číslo: 1175/2023	Dne: 9.10.2023 Číslo: 1207/2023
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Výhovitel: GEO75 s.r.o., IČ 27899579 Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 1555-5795/2023	[redacted]	
Okres: Brno-město	KU pro Jihomoravský kraj	
Obec: Brno	KP Brno-město	
Kat. území: Třnítá	PGP-1918/2023-702	
Mapový list Brno 8-0/13,31	2023.10.09 10:00:25 +02:00'	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
<b>viz. seznam souřadnic</b>		



**Vizualizace projektu Polyfunkčního domu A (Nová MŠ Skořepka a Nájemní byty)  
v investorství Města Brna**







## Informace o ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Společnosti v k.ú. Trnitá

1) Znalecký posudek č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023 znalcem [REDACTED] na stanovení **ceny obvyklé**:

Garáže bez čp/čp včetně pozemků:

p.č. 1090/2, 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2

zastavěná plocha celkem o výměře 111 m<sup>2</sup> **4.770.000 Kč bez DPH**, tj. 43.000 Kč/m<sup>2</sup>

Garáž bez čp/če na pozemku ve vlastnictví Města Brna:

zastavěná plocha o výměře 18 m<sup>2</sup> **670.000 Kč bez DPH**, tj. 23.000 Kč/m<sup>2</sup>

2) Znalecký posudek č. 064003/2023 ze dne 06.11.2023 znalcem [REDACTED] na stanovení **ceny obvyklé**:

Pozemek:

p.č. 1098/1 o výměře 161 m<sup>2</sup>

1.530.000 Kč bez DPH, tj. 9.500 Kč/m<sup>2</sup>

**1.851.300 Kč včetně DPH**

**Celkem 7.291.300 Kč včetně DPH**

## Informace o ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Města Brna v k.ú. Trnitá / hodnota zřízení práva stavby

1) Znalecký posudek č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023 znalcem [REDACTED] na stanovení:

**Ceny obvyklé**

pozemek p.č. 1093/1 včetně stavby pro dopravu bez čp/če

zastavěná plocha o výměře 101 m<sup>2</sup> **2.320.000 Kč bez DPH**, tj. 23.000 Kč/m<sup>2</sup>

**Tržní hodnoty** za zřízení práva stavby k pozemkům o celkové ploše 685 m<sup>2</sup> činí 5.000.000 Kč bez DPH, tj. **6.050.000 Kč včetně DPH**

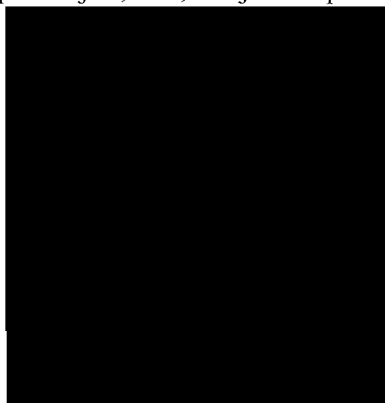
**Celkem 8.370.000 Kč včetně DPH**

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

**Věc: Písemné stanovisko k závěrům znaleckých posudků č. 045333/2023 ze dne 3.11.2023 a č. 064003/2023 ze dne 6.11.2023.**

Vzhledem k pomalejšímu růstu cen nemovitostí z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změn v ekonomickém uspořádání eurozóny, a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy v souvislosti se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, lze konstatovat, že všechny výsledné ceny určené ve znaleckých posudcích č. 045333/2023 ze dne 3.11.2023 a č. 064003/2023 ze dne 6.11.2023, lze k současnému datu, tj. k 18.11.2024 považovat za přiměřené a odpovídající, tzn, že je lze považovat za aktuální v daném místě a čase.

Ve Velaticích, dne 18.11.2024



Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

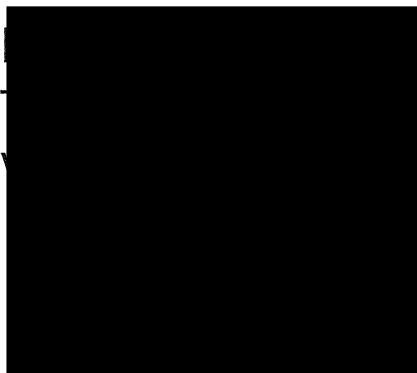
**Věc:** Písemné stanovisko k otázce: „*proč pozemek p.č. 1098/1 (část dle GP; ve vlastnictví spol.) je oceněn ve výši 9 500 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH (11 500 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH) a oproti tomu pozemky ve vlastnictví SMB, na kterých bude zřízeno právo stavby jsou oceněny ve výši 7 500 Kč/m<sup>2</sup>. Dle ÚP jde o stejné využití pozemků a oba jsou zřejmě nepřístupné z komunikace.*“  
Ocenění pozemků provedeno ve znaleckých posudcích č. 045333/2023 ze dne 3.11.2023 a č. 064003/2023 ze dne 6.11.2023.

#### Odpověď

Pozemek parc.č. 1098/1 v k.ú Trnitá je volný rovinatý, lichoběžníkového tvaru, nezastavěný stavbou, má bezproblémový příjezd z komunikace přes pozemky stejného vlastníka, proto vyšší jednotková cena.

Pozemky pro právo stavby jsou ke dni ocenění zastavěné stavbami, tzn. další náklady na demolici a úpravu terénu. Příjezd k těmto pozemkům z veřejné komunikace je pouze přes pozemky jiného vlastníka. Jednotlivé pozemky mají menší výměru a oproti pozemku parc.č. 1098/1 je snížena jejich samostatná využitelnost ve smyslu využití pozemku pro stavbu. Proto jednotková cena nižší.

Ve Velaticích, dne 18.11.2024



SMĚNNÁ SMLOUVA  
SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY  
SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ  
SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ  
SLUŽEBNOSTI  
SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

uzavřená dle ustanovení § 1240 a násl., § 1257 a násl., § 1746 odst. 2, § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

**Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna  
k podpisu smlouvy pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního  
Magistrátu města Brna  
IČO: 449 92 785  
DIČ: CZ449 92 785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. ú.: 111 158 222/0800  
ID datové schránky: a7kbrm

na straně první dále jako „Účastník č. 1“

a

**Hutcham Real, s.r.o.**

se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3  
zastoupená jednatelem Ing. Ladislavem Fňoukou a Franciscus Albertus Achten  
IČO: 080 82 065  
DIČ: CZ08082065  
společnost zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. C 312695  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. ú: 123-1014910237/0100  
ID datové schránky: bpc3gps

na straně druhé jako „Účastník č. 2“

**Účastník č. 1 a Účastník č. 2 též společně jako „smluvní strany“**

## I.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 08.02.2021 společně uzavřely Memorandum o spolupráci, jejímž předmětem bylo stanovení základních principů a vzájemných očekávání při celkové revitalizaci území označovaného jako Skořepka, v katastrálním území Trnitá, obec Brno a stanovení zásad pro nové vlastnické uspořádání území (dále jen „*Memorandum*“).
2. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že dne 29.07.2022 společně uzavřely Směnnou smlouvu, smlouvu o zřízení služebnosti, smlouvu o spolupráci, smlouvu o zřízení předkupního práva a smlouvu o zřízení zákazu zcizení, jejímž předmětem bylo první vlastnické uspořádání území označované jako Skořepka, v katastrálním území Trnitá, obec Brno (dále jen „*Směnná smlouva č. I.*“).
3. Účastník č. 1 prohlašuje, že je investorem a stavebníkem stavby Kontaktní centrum Koliště, k.ú. Trnitá, obec Brno, na kterou bylo dne 23.02.2023 vydáno Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad vydáno Společné povolení č. 340, sp. zn.: 3200/MCBS/2022/0197322, č.j.: MCBS/2023/0011669/MIKI, které nabylo právní moci dne 05.05.2023 (dále jen „*Kontaktní centrum*“).
4. Smluvní strany prohlašují, že v rámci revitalizace území Skořepka, obec Brno je ke dni uzavření této smlouvy připravován celkový záměr výstavby v území nazvané jako Rezidenční blok Skořepka – Vlhká, který je dále v rámci rozdělení investorství mezi Účastníkem č. 1. a Účastníkem č. 2 rozdělen následovně:
  - Polyfunkční dům A jehož součástí je dále Nová MŠ Skořepka a Nájemní byty v investorství Účastníka č. 1,
  - Kontaktní centrum Koliště v investorství Účastníka č. 1
  - Bytový dům B v investorství Účastníka č. 2,
  - Bytový dům C v investorství Účastníka č. 2,
  - Bytový dům D v investorství Účastníka č. 2.

Předpokládané umístění záměrů Účastníka č. 1. a Účastníka č. 2. v lokalitě Skořepka, obec Brno je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## Oddíl I.

### Směnná smlouva

## II.

1. Účastník č. 1 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1093/1 o výměře 107 m<sup>2</sup>, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – stavba pro dopravu a pozemku parc. č. 1097/2 o výměře 565 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, oba zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Geometrickým plánem č. 1555-5795/2023 který vyhotovila společnost GEO75 s.r.o., IČO: 27699579, se sídlem Sokolova 32, 619 00 Brno a byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město dne 09.10.2023 pod č. PGP-1918/2023-702, byl z pozemku parc. č. 1097/2 oddělen pozemek p.č. 1097/4 o výměře 170 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň. Nová výměra pozemku parc. č. 1097/2 činí 395 m<sup>2</sup>.

Geometrický plán č. 1555-5795/2023 je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

3. Účastník č. 1 prohlašuje, že pozemky SMB jsou prosty všech faktických i právních vad, že jeho vlastnické právo k těmto pozemkům není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a že na těchto pozemcích nevázne žádné věcné břemeno, zástavní právo či exekuce, a zavazuje se, že tomu tak bude i ke dni podpisu této smlouvy.

### III.

1. Účastník č. 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
- pozemku parc. č. 1090/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – garáž,
  - pozemku parc. č. 1090/3 o výměře 18 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – garáž,
  - pozemku parc. č. 1090/4 o výměře 19 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – garáž,
  - pozemku parc. č. 1090/5 o výměře 19 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – garáž,
  - pozemku parc. č. 1090/6 o výměře 19 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – garáž,
  - pozemku parc. č. 1091/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev.č. – garáž,
  - pozemku parc. č. 1097/1 o výměře 564 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň,
  - pozemku parc. č. 1098/1 o výměře 123 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 295 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

2. Účastník č. 2 prohlašuje, že je dále výlučným vlastníkem budovy bez č.p./ev.č. - (garáž) umístěné na částech pozemků parc. č. 1090/1 a parc. č. 1091/1 ke dni uzavření této smlouvy nezapsané v KN. Vlastníkem pozemků parc. č. 1090/1 a parc. č. 1091/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno je ke dni uzavření této smlouvy Účastník č. 1.
3. Geometrickým plánem č. 1555-5795/2023 který vyhotovila společnost GEO75 s.r.o., IČO: 27699579, se sídlem Sokolova 32, 619 00 Brno a byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město dne 09.10.2023 pod č. PGP-1918/2023-702, došlo k rozdělení a sloučení částí pozemku parc. č. 1097/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno o stávající výměře 564 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň a pozemku parc. č. 1098/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno o stávající výměře 123 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, a to tak, že nová výměra pozemku parc. č. 1097/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno činí 527 m<sup>2</sup> (díl a+f+b dle GP č. 1555-5795/2023) a nová výměra pozemku parc. č. 1098/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno činí 161 m<sup>2</sup> (díl c+e+d dle GP č. 1555-5795/2023). Druh a způsob využití pozemků se nezměnil.
4. Účastník č. 2 prohlašuje, že k pozemku parc. č. 1097/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno vázne věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí (kanalizační

stoka DN 5100/2300) a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.07.2022.

5. Účastník č. 2 prohlašuje, že k pozemkům parc. č. 1097/1 a parc. č. 1098/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno vázne zástavní právo smluvní, a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.07.2022.
6. Účastník č. 2 prohlašuje, že k pozemkům parc. č. 1097/1 a parc. č. 1098/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno vázne zákaz zcizení a zatížení, a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.07.2022.
7. Účastník č. 2 prohlašuje, že skutečnosti uvedené v čl. 5 a 6 tohoto odstavce této smlouvy nebrání uzavření této směnné smlouvy, přičemž ke dni podání návrhu na vklad práv z této smlouvy budou převáděné pozemky (či jejich části) prosty všech výše uvedených práv třetích osob.

#### IV.

1. Smluvní strany touto smlouvou směřují pozemek ve vlastnictví Účastníka č. 1 za nemovité věci Účastníka č. 2, a to následovně:

a) Účastník č. 1 touto směnnou smlouvou převádí do vlastnictví Účastníka č. 2 své vlastnické právo k pozemku parc. č. 1093/1 o výměře 107 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (vč. stavby bez č.p./ev.č. – stavba pro dopravu) v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, včetně všech součástí a příslušenství a Účastník č. 2 tento pozemek vč. budovy přijímá do svého výlučného vlastnictví.

- b) Účastník č. 2 touto směnnou smlouvou převádí na Účastníka č. 1 své vlastnické právo
- k pozemku parc. č. 1090/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vč. budovy bez č.p./ev.č. – garáž,
  - k pozemku parc. č. 1090/3 o výměře 18 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vč. budovy bez č.p./ev.č. – garáž,
  - k pozemku parc. č. 1090/4 o výměře 19 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vč. budovy bez č.p./ev.č. – garáž,
  - k pozemku parc. č. 1090/5 o výměře 19 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vč. budovy bez č.p./ev.č. – garáž,
  - k pozemku parc. č. 1090/6 o výměře 19 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vč. budovy bez č.p./ev.č. – garáž,
  - k pozemku parc. č. 1091/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vč. budovy bez č.p./ev.č. – garáž,
  - k pozemku parc. č. 1098/1 (dle GP č. 1555-5795/2023) o výměře 161 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha,

všechny výše uvedené pozemky v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 295, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město včetně všech součástí a příslušenství a Účastník č. 1 tyto pozemky vč. budov bez č.p./ev.č. – garáží přijímá do svého výlučného vlastnictví.

- c) Účastník č. 2 touto směnnou smlouvou dále převádí na Účastníka č. 1 své vlastnické právo k budově bez č.p./ev. č. – garáže, která je umístěna na částech pozemků parc. č. 1090/1 a parc. č. 1091/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno ve vlastnictví Účastníka č. 1, ke dni uzavření této smlouvy nezapsané v katastru nemovitostí. Účastník č. 1 tuto budovu přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Dle znaleckého posudku č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023, který zpracoval Ing. [REDAKCE] [REDAKCE] cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1093/1 (vč. stavby pro dopravu bez čp/če) v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **2 320 000,- Kč** (slovy: dvěmiliónytřístadvacetisíc korun českých).
3. Dle znaleckého posudku č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023, který zpracoval Ing. Tomáš Volek, Velatice 214, 664 05:
- a) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1090/2 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **770 000,- Kč** (slovy: sedmsetšedesátisíc korun českých),
- b) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1090/3 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **770 000,- Kč** (slovy: sedmsetšedesátisíc korun českých),
- c) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1090/4 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **820 000,- Kč** (slovy: osmsetdvacetisíc korun českých),
- d) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1090/5 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **820 000,- Kč** (slovy: osmsetdvacetisíc korun českých),
- e) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1090/6 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **820 000,- Kč** (slovy: osmsetdvacetisíc korun českých),
- f) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1091/2 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **770 000,- Kč** (slovy: sedmsetšedesátisíc korun českých),
- g) cena v místě a čase obvyklá samostatné stavby garáže bez ev. č./č.p. umístěné na pozemcích parc. č. 1090/1 a parc. č. 1091/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno činí **670 000,- Kč** (slovy: šestsetšedesátisíc korun českých).
4. Dle znaleckého posudku č. 064003/2023 ze dne 06.11.2023, který zpracoval Ing. Tomáš Volek, Velatice 214, 664 05 Velatice (dále jen „ZP č. 2“) cena v místě a čase obvyklá pozemku parc. č. 1098/1 (dle GP č. 1555-5795/2023) o výměře 161 m<sup>2</sup> v k.ú. Trnitá, obec Brno činí 1 530 000 Kč bez DPH, tj. 1 851 300 Kč vč. DPH (slovy: jedenmilionosmsetpadesátjednatísíctřístakorun českých).
5. Účastník č. 1 prohlašuje, že převod vlastnického práva k pozemku parc. č. 1093/1 o výměře 107 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (vč. stavby bez č.p./ev.č. – stavba pro dopravu) v k.ú. Trnitá, obec Brno s odkazem na ust. § 56 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění je osvobozeno od DPH.
6. Účastník č. 2 prohlašuje, že převod vlastnického práva k pozemkům vč. staveb bez ev. č./č.p. – garáží uvedených v odst. 3 písm. a) až f) a převod samostatné stavby garáže bez ev. č./č.p. uvedené v odst. 3 písm. g) tohoto článku této smlouvy je s odkazem na ust. § 56 ods. 3 písm. a) bod 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty,



v platném znění je osvobozen od DPH dle § 56 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

7. Účastník č. 1 prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem převáděných pozemků vč. staveb dle odst. 3 písm. a) až g) a odst. 4 tohoto článku této smlouvy a potvrzuje, že si tyto pozemky prohlédl na místě samém a přejímá je ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy.
8. Účastník č. 2 prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem pozemku převáděného dle odst. 1 písm. a) tohoto článku této smlouvy a potvrzuje, že si tento pozemek prohlédl na místě samém a přejímá jej ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.

## **Oddíl II.**

### **Smlouva o zřízení práva stavby**

#### **V.**

1. Účastník č. 1 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1097/4 (dle GP č. 1555-5795/2023) o výměře 170 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, pozemku parc. č. 1090/1 o výměře 288 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, parc. č. 1102/1 o výměře 12 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1091/1 o výměře 104 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha a na základě směnné smlouvy (Oddíl I. této smlouvy) dále výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1091/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/3 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/4 o výměře 19 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/5 o výměře 19 m<sup>2</sup> a parc. č. 1090/6 o výměře 19 m<sup>2</sup>, tyto pozemky všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno (dále jen „Zatížené pozemky“).
2. Účastník č. 1 prohlašuje, že na Zatížených pozemcích neváznou žádné dluhy, daňové nedoplatky, zástavní práva a že jako výlučný vlastník Zatížených pozemků je věcné právo stavby oprávněn k těmto pozemkům zřídit.
3. Účastník č. 1 prohlašuje, že na Zatížených pozemcích neváznou žádná práva přičítící se účelu stavby specifikované v odst. 5 tohoto článku této smlouvy.
4. Účastník č. 2 prohlašuje, že je mu stav Zatížených pozemků znám a bere na vědomí, že v případě, že se na Zatížených pozemcích vyskytují další inženýrské sítě či s nimi související objekty, mohou zde být věcná břemena vzniklá na základě zákona, která nemusí být zapsána v katastru nemovitostí, nebo se mohou vyskytovat inženýrské sítě neevidované, nepoužívané a neznámého vlastníka.
5. Účastník č. 2 prohlašuje, že má záměr na Zatížených pozemcích vybudovat na své náklady stavbu podzemních garáží a průjezdu pro jím připravované záměry Bytového domu B, Bytového domu C a Bytového domu D (dle čl. I. odst. 4 této smlouvy), a to dle projektové dokumentace zpracované společností EA architekti s.r.o., IČO: 29194865, se sídlem Rezkova 934/54, Stránice, PSČ 602 00 Brno.
6. Účastník č. 1 prohlašuje, že:
  - má záměr ponechat si vlastnictví Zatížených pozemků,
  - má záměr umožnit Účastníkovi č. 2 výstavbu předmětné stavby podzemních garáží a průjezdu na Zatížených pozemcích a její užívání po sjednanou dobu,
  - nechce, aby se předmětná stavba stala součástí pozemku,

- nechce, aby se po ukončení smlouvy stal vlastníkem předmětné stavby, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. Účastník č. 2 v této souvislosti prohlašuje, že
- nemá záměr nabýt vlastnické právo k Zatíženým pozemkům,
  - má záměr provést výstavbu předmětné stavby na Zatížených pozemcích, která se výstavbou stane součástí práva stavby a užívat ji po sjednanou dobu,
  - nechce, aby se předmětná stavba stala součástí pozemku,
  - nechce, aby se předmětná stavba stala vlastnictvím Účastníka č. 1, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. S ohledem na skutečnost, že zákon č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, zavedl právní zásadu, podle které je stavba součástí pozemku, rozhodly se smluvní strany této části smlouvy realizovat své záměry uvedené shora zřízením práva stavby k Zatíženým pozemkům ve prospěch Účastníka č. 2, a to vše za podmínek níže v této smlouvě sjednaných.

## VI.

1. Účastník č. 1 touto smlouvou zřizuje ve smyslu § 1240 a násl. občanského zákoníku za úplatu ve prospěch Účastníka č. 2 a k tíži Zatížených pozemků parc. č. 1097/4 (dle GP č. 1555-5795/2023) o výměře 170 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, pozemku parc. č. 1090/1 o výměře 288 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, parc. č. 1102/1 o výměře 12 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 1091/1 o výměře 104 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, a na základě směnné smlouvy (Oddíl I. této smlouvy) dále výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1091/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/3 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/2 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/4 o výměře 19 m<sup>2</sup>, parc. č. 1090/5 o výměře 19 m<sup>2</sup> a parc. č. 1090/6 o výměře 19 m<sup>2</sup>, tyto pozemky všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno právo stavby, tedy právo Účastníka č. 2 vybudovat a mít pod povrchem Zatížených pozemků stavbu podzemních garáží a průjezdu v celé ploše Zatížených pozemků.
2. Účastník č. 2 se zavazuje stavbu zhotovit do 5 let od vzniku práva stavby dle této smlouvy, a to plně v souladu s podmínkami uvedenými v projektové dokumentaci stavby, která bude před realizací stavby odsouhlasena Účastníkem č. 1.
3. Účastník č. 2. právo stavby přijímá. Účastník č. 1 se zavazuje výkon práva stavby strpět a umožnit po dobu jeho trvání nerušený výkon. Účastník č. 2 je tak oprávněn na Zatížených pozemcích provést a umístit na své náklady a riziko stavbu, přičemž Účastník č. 1 jako vlastník přenechává Účastníkovi č. 2 výlučně za tímto účelem Zatížené pozemky po dohodnutou dobu práva stavby. Účastník č. 2 nemá vůči Účastníkovi č. 1 nárok na úhradu takto vynaložených nákladů, ani kdyby šlo o následné zhodnocení pozemku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, vyjma ujednání v této smlouvě týkající se okamžiku zániku práva stavby.
4. Veškerá potřebná povolení a rozhodnutí související s realizací stavby si zajistí na své náklady Účastník č. 2. Účastník č. 1 neodpovídá Účastníkovi č. 2 za proveditelnost předmětné stavby. Účastník č. 2 přebírá podle § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na sebe nebezpečí změny okolností. Vlastníkem stavby, vč. vnesených movitých věcí, umístěných na/v předmětných Zatížených pozemcích v rámci práva stavby je po celou dobu existence této stavby Účastník č. 2, který zároveň na své náklady bude stavbu udržovat v řádném technickém stavu.

5. Vznikne-li Účastníkovi č. 1 majetková újma prokazatelně způsobená v důsledku činnosti Účastníka č. 2, je Účastník č. 2 povinen Účastníkovi č. 1 tuto újmu na základě výzvy neprodleně uhradit. Výše prokazatelné majetkové újmy a skutečnost, že její příčinou je činnost či nečinnost Účastníka č. 2 musí být doložena znaleckým posudkem.

**Doba trvání práva stavby, zánik práva stavby a náhrada za stavbu při zániku práv stavby**

**VII.**

1. Právo stavby se zřizuje jako dočasné na dobu 99 let ode dne zápisu tohoto práva stavby do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
2. Právo stavby zaniká:
  - a) uplynutím doby uvedené v odst. 1 tohoto článku této smlouvy,
  - b) na základě písemné dohody smluvních stran o zrušení práva stavby před uplynutím sjednané doby práva stavby,
  - c) písemnou výpovědí smlouvy ze strany Účastníka č. 1 s tříměsíční výpovědní dobou počínaje prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi Účastníkovi č. 2:
    - pokud je Účastník č. 2 v likvidaci bez právního nástupce, vůči majetku Účastníka č. 2 probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo byl prohlášen konkurz na majetek Účastníka č. 2, nebo vydáno usnesení o nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí na majetek Účastníka č. 2,
    - v případě, že Zatížené pozemky jsou Účastníkem č. 2 užívány v rozporu s účelem stavby podzemních garáží a průjezdu.
  - d) odstoupením dle Čl. VIII. odst. 9 této smlouvy
3. Právo stavby zaniká výmazem z katastru nemovitostí, tj. ke dni podání návrhu na povolení vkladu výmazu práva stavby do katastru nemovitostí.
4. Ke dni zániku práva stavby je Účastník č. 2 povinen odstranit na vlastní náklady stavbu a Zatížené pozemky předat Účastníkovi č. 1 s tím, že následně bude podán na příslušný katastrální úřad návrh na výmaz práva stavby.
5. V případě, že Zatížené pozemky nebudou uvedeny do původního stavu po uplynutí práva stavby, nedohodnou-li se strany na jejím prodloužení, nebo nebude-li písemně dohodnuto převzetí stavby Účastníkem č. 1, je Účastník č. 1 oprávněn na náklady Účastníka č. 2 tuto stavbu po uplynutí práva stavby odstranit a uvést předmětný pozemek do požadovaného stavu. Účastník č. 2 je v takovém případě povinen uhradit Účastníkovi č. 1 smluvní pokutu ve výši 500 000,- Kč (slovy: pětsettisícikorun českých) za porušení této povinnosti, pokud nedojde k nápravě do čtyř (4) měsíců od doručení výzvy, a to na základě následné písemné výzvy k její úhradě se splatností čtrnáct (14) dnů ode jejího doručení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Účastníka č. 1 na úhradu nákladů spojených s případným odstraněním dočasné stavby a s tím souvisejících dalších nákladů, které se Účastník č. 2 zavazuje uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k úhradě.
6. V případě, že se smluvní strany dohodnou jinak a Účastník č. 1 nebude trvat na odstranění stavby po uplynutí sjednané doby práva stavby, nebo dříve dle dohody, je pak Účastník č. 1 povinen dát Účastníkovi za stavbu vyrovnání, a to ve výši stanovené znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem odsouhlaseným smluvními stranami.

7. Vznikne-li Účastníkovi č. 1 majetková újma prokazatelně způsobená v důsledku činnosti Účastníka č. 2, je Účastník č. 2 povinen Účastníkovi č. 1 tuto újmu na základě výzvy neprodleně uhradit. Výše prokazatelné majetkové újmy a skutečnost, že její příčinou je činnost či (ne)činnost Účastníka č. 2 musí být doložena znaleckým posudkem.

#### VIII.

1. Stavbou se rozumí stavba podzemních garáží a průjezdu v celé ploše Zatížených pozemků.
2. Součástí stavby jsou dále veškeré přípojky technické infrastruktury související se Stavbou.
3. Umístění stavby podzemních garáží a průjezdu v ploše Zatížených pozemků je zakresleno v situačním výkresu projektové dokumentace, který tvoří přílohu č. 4. této smlouvy.
4. Stavba včetně všech jejích součástí a příslušenství, včetně veškerých technologií, strojů a zařízení ve Stavbě umístěných je součástí Práva stavby dle této smlouvy a nestává se součástí Zatížených pozemků.
5. Účastník č. 2 je povinen získat veškerá veřejnoprávní povolení a souhlasy nezbytné pro stavbu uvedenou v odst. 1 tohoto článku této smlouvy, jakož i následně pro její řádné užívání a provozování.
6. Účastník č. 2 je povinen provést stavbu v souladu se společným povolením a příslušnou projektovou dokumentací.
7. Účastník č. 2 je při provádění Stavby a jejím následném provozování povinen postupovat v souladu s příslušnými povoleními a souhlasy, udržovat Stavbu v dobrém, bezpečném a provozuschopném stavu tak, aby po dobu trvání této smlouvy byla Stavba v řádném a bezvadném stavu s přihlédnutím k jejímu běžnému opotřebení a byla schopna provozu bez nutnosti jakýchkoli dalších investic.
8. Účastník č. 2 je povinen na základě předchozí písemné výzvy Účastníka č. 1 umožnit Účastníkovi č. 1 kontrolu Stavby (a to včetně průběhu výstavby Stavby) a kontrolu stavu Zatížených pozemků a kontrolu dodržování povinností Účastníka č. 2 plynoucích mu z této smlouvy nebo z právních předpisů.
9. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se výslovně dohodly, že v případě porušení jakýchkoli povinností plynoucích z této smlouvy nebo z právních předpisů Účastníkem č. 2, je Účastník č. 1 oprávněn Účastníka č. 2 písemně vyzvat k nápravě stavu věci ve stanovené přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 30 dnů. V případě, že Účastník č. 2 porušení svých povinností ani v dodatečně stanovené lhůtě nenapraví, je Účastník č. 1 oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením od této smlouvy zaniká právo stavby zřízené dle této smlouvy.
10. Účastník č. 2 prohlašuje, že zahájení realizace Stavby se předpokládá v roce 2026-2027 a to mj. v závislosti na koordinaci projekčních prací a povolovacích řízení projektů Účastníka č. 1 a Účastníka č. 2 uvedených v čl. I. odst. 4 této smlouvy vedenými u příslušného stavebního úřadu.

#### IX.

1. Účastník č. 2 se zavazuje Účastníkovi č. 1 za zřízení práva stavby dle této smlouvy uhradit jednorázovou úplatou ve výši 5 000 000,- Kč bez DPH, tj. 6 050 000 Kč vč. DPH (DPH 21%).

2. Výše úplaty za zřízení práva stavby dle této smlouvy byla stanovena znaleckým posudkem č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023, který zpracoval Ing. [REDACTED], [REDACTED]
3. Stavební plat nebude poskytován.

#### X.

1. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 tímto zřizují právo stavby jako věc nemovitou. Smluvní strany berou na vědomí, že toto právo musí být zapsáno do příslušného katastru nemovitostí a vztahuje se k celé výměře Zatížených pozemků. Právo stavby vzniká zápisem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jim svědčí vzájemné zákonné předkupní právo, tj. že Účastník č. 1 jako výlučný vlastník Zatížených pozemků má předkupní právo k právu stavby Účastníka č. 2 a Účastník č. 2 má naopak předkupní právo k Zatíženým pozemkům Účastníka č. 1. Tato zákonná práva Účastníka č. 1 a Účastníka č. 2 zůstávají touto smlouvou nedotčena a nejsou smluvními stranami odchýlně od zákona upravována.

#### Oddíl III.

##### Vzájemné finanční vyrovnání vyplývající ze Směnné smlouvy a Smlouvy o zřízení práva stavby mezi Účastníkem č. 1 a Účastníkem č. 2

#### XI.

1. Cena v místě a čase obvyklá Účastníkem č. 1 převáděného pozemku parc. č. 1093/1 vč. stavby garáže bez ev. č./č.p. v k.ú. Trnitá, obec Brno na Účastníka č. 2 činí **2 320 000,- Kč** (slovy: dvěmilionytřístadvacet tisíc korun českých). Převod vlastnického práva k pozemku parc. č. 1093/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno je od DPH osvobozen dle § 56 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Tržní hodnota Účastníkem č. 1 zřizovaného práva stavby dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy ve prospěch Účastníka č. 2 činí 5 000 000,- Kč bez DPH, tj. **6 050 000,- Kč vč. DPH (DPH 21%)**.

Celková hodnota dispozice na straně Účastníka č. 1 činí **8 370 000,- Kč vč. DPH, z tohoto DPH činí částku 1 050 000,- Kč (DPH 21%)**.

3. Cena v místě a čase obvyklá Účastníkem č. 2 převáděných pozemků vč. staveb – garáží uvedených v čl. IV. odst. 2 písm. a) až f) a g) činí **5 440 000,- Kč**. Převod vlastnického práva k těmto pozemkům vč. staveb garáží a samostatné stavby garáže je od DPH osvobozen dle § 56 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
4. Cena v místě a čase obvyklá Účastníkem č. 2 převáděného pozemku parc. č. 1098/1 (dle GP č. 1555-5795/2023) činí **1 530 000,- Kč bez DPH, tj. 1 851 300,- Kč vč. DPH (DPH 21%)**.

Celková hodnota dispozice na straně Účastníka č. 2 činí **7 291 300,- Kč vč. DPH, z toho DPH činí částku 321 300,- Kč (DPH 21%)**.

5. Rozdíl ve výši **1 078 700,- Kč** bude před podpisem této smlouvy Účastníkem č. 2 uhrazen ve prospěch Účastníka č. 1 formou zálohové platby k plnění, které podléhá DPH na účet Účastníka č. 1 uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě zálohové faktury vystavené Účastníkem č. 1.

6. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodly, že do 15 dní od přijetí platby na účet Účastníka č. 1 bude Účastníkem č. 1 vystaven daňový doklad k přijaté platbě.
7. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v tomto případě považuje den předání směřovaných pozemků účastníkům do užívání dle odst. 9 tohoto článku této smlouvy si Účastník č. 1 a Účastník č. 2 vzájemně vystaví daňové doklady ve výši cen směřovaných pozemků a zřizovaného práva stavby.
8. Smluvní strany se dohodly ohledně vzájemných peněžitých pohledávek v rozsahu, v němž se kryjí, že zaniknou započtením ke dni splatnosti pohledávky Účastníka č. 2.
9. Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí směřovaných pozemků a že protokolární převzetí a předání nebude realizováno.

#### **Oddíl IV.**

##### **Smlouva o zřízení služebnosti příjezdu a parkování Kontaktní centrum Koliště**

#### **XII.**

1. Účastník č. 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1087/1, parc. č. 1092/1, parc. č. 1092/2 a parc. č. 1092/3, všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 295 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Účastník č. 1 je investorem a stavebníkem stavby Kontaktního centra Koliště uvedeného v čl. I. odst. 4 této smlouvy.
3. Z důvodu nutnosti vybudování parkovacích ploch včetně zajištění příjezdu a přístupu ke Kontaktnímu centru Koliště se Účastník č. 2 jako povinný zavazuje touto smlouvou ve prospěch Účastníka č. 1 jako oprávněného a k tíži služebných pozemků parc. č. 1087/1, parc. č. 1092/1, parc. č. 1092/2 a parc. č. 1092/3, všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno zřídit věcné břemeno – služebnost, jak bude níže dále uvedeno.
4. Účastník č. 2 jako povinný zřizuje touto smlouvou ke služebným pozemkům parc. č. 1087/1, parc. č. 1092/1, parc. č. 1092/2 a parc. č. 1092/3, všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno ve prospěch Účastníka č. 1 jako oprávněného věcné břemeno – služebnost, jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to služebnost spočívající v právu přístupu, příjezdu a parkování na služebných pozemcích parc. č. 1087/1, parc. č. 1092/1, parc. č. 1092/2 a parc. č. 1092/3, všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno.
5. Zřizovaná služebnost dle předchozího odstavce tohoto článku této smlouvy je zřizována
  - ke služebným pozemkům parc. č. 1092/2 a parc. č. 1092/3 v k.ú. Trnitá, obec Brno v celé výměře těchto služebných pozemků,
  - ke služebnému pozemku parc. č. 1087/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno v rozsahu dle geometrického plánu č. 1603-31/2024 ze dne 19.08.2024, který zpracovala společnost Brněnské komunikace a.s., IČO: 60733098, se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno,
  - ke služebnému pozemku parc. č. 1092/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno v rozsahu dle geometrického plánu č. 1604-32/2024 ze dne 19.08.2024, který zpracovala společnost Brněnské komunikace a.s., IČO: 60733098, se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno.

Geometrické plány č. 1603-31/2024 a č. 1604-32/2024 tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

6. Věcné břemeno – služebnost se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou.
7. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodly na jednorázové úplatě za zřízení věcného břemene – služebnosti ve výši 500,- Kč bez DPH. Úplata bude Účastníkem č. 1 uhrazena na základě daňového dokladu, který vystaví Účastník č. 2 do 15 (patnácti) dnů ode dne podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy na příslušný katastrální úřad. Daňový doklad bude Účastníkovi č. 1 doručen na jeho korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Splatnost daňového dokladu bude činit 60 (šedesát) dnů ode dne jeho doručení Účastníkovi č. 1. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se bude považovat den podání návrhu na vklad.
8. Účastník č. 2 jako povinný prohlašuje, že služebné pozemky parc. č. 1087/1, parc. č. 1092/1, parc. č. 1092/2 a parc. č. 1092/3, všechny v k.ú. Trnitá, obec Brno jsou bez faktických i právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému výkonu práv z věcného břemene - služebnosti. Účastník č. 1 jako oprávněný z věcného břemene – služebnosti přijímá a Účastník č. 2 jako povinný se zavazuje jejich výkon trpět.
9. Neuplatní se § 1263 občanského zákoníku; Účastník č. 1 nenese náklady na udržování a zachování služebných pozemků.

#### **Oddíl V.**

#### **Smlouva o zřízení služebnosti příjezdu ve prospěch Účastníka č. 1**

#### **XIII.**

1. Účastník č. 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1097/1 o výměře 527 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň (dle GP č. 1555-5795/2023) v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 295 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Z důvodu zajištění budoucího příjezdu a přístupu k záměrům Účastníka č. 1 se Účastník č. 2 jako povinný zavazuje touto smlouvou ve prospěch Účastníka č. 1 jako oprávněného a k tíži služebného pozemku parc. č. parc. č. 1097/1 o výměře o výměře 527 m<sup>2</sup> (dle GP č. 1555-5795/2023) v k.ú. Trnitá, obec Brno zřídit věcné břemeno – služebnost příjezdu a přístupu, jak bude níže dále uvedeno.
3. Účastník č. 2 jako povinný zřizuje touto smlouvou ke služebnému pozemku parc. č. 1097/1 o výměře 527 m<sup>2</sup> (dle GP č. 1555-5795/2023) v k.ú. Trnitá, obec Brno ve prospěch Účastníka č. 1 jako oprávněného věcné břemeno – služebnost, jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to služebnost spočívající v právu přístupu a příjezdu na služební pozemek parc. č. 1097/1 o výměře 527 m<sup>2</sup> (dle GP č. 1555-5795/2023) v k.ú. Trnitá, obec Brno.
4. Zřizovaná služebnost dle předchozího odstavce tohoto článku této smlouvy je zřizována
  - ke služebnému pozemku parc. č. 1097/1 (dle GP č. 1555-5795/2023) o výměře 527 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, v k.ú. Trnitá, obec Brno, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1608-262/2024 ze dne 08.10.2024, který zpracovala společnost MapKart s.r.o., IČO: 25572822, se sídlem Souhrady 4, 625 00 Brno.

Geometrický plán č. 1608-262/2024 tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

5. Věcné břemeno – služebnost se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou.
6. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodly na jednorázové úplatě za zřízení věcného břemene – služebnosti ve výši 500,- Kč bez DPH. Úplata bude Účastníkem č. 1 uhrazena na základě daňového dokladu, který vystaví Účastník č. 2 do 15 (patnácti) dnů ode dne podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy na příslušný katastrální úřad. Daňový doklad bude Účastníkovi č. 1 doručen na jeho korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Splatnost daňového dokladu bude činit 60 (šedesát) dnů ode dne jeho doručení Účastníkovi č. 2. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se bude považovat den podání návrhu na vklad.
7. Účastník č. 2 jako povinný prohlašuje, že služební pozemek parc. č. 1097/1 o výměře 527 m<sup>2</sup>, (dle GP č. 1555-5795/2023) v k.ú. Trnitá je bez faktických i právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému výkonu práv z věcného břemene - služebnosti. Účastník č. 1 jako oprávněný z věcného břemene – služebnosti přijímá a Účastník č. 2 jako povinný se zavazuje jejich výkon trpět.
8. Neuplatní se § 1263 občanského zákoníku; Účastník č. 2 nenese náklady na udržování a zachování budoucího služebného pozemku.

#### **Oddíl VI.**

#### **Smlouva o zřízení služebnosti příjezdu a přístupu ve prospěch Účastníka č. 2**

#### **XIII.**

1. Účastník č. 1 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1096 o výměře 361 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Z důvodu zajištění budoucího příjezdu a přístupu k záměrům Účastníka č. 2 se Účastník č. 1 jako povinný zavazuje touto smlouvou ve prospěch Účastníka č. 2 jako oprávněného a k tíži služebného pozemku parc. č. 1096 v k.ú. Trnitá, obec Brno zřídit věcné břemeno – služebnost příjezdu a přístupu, jak bude níže dále uvedeno.
3. Účastník č. 1 jako povinný zřizuje touto smlouvou ke služebnímu pozemku parc. č. 1096 v k.ú. Trnitá, obec Brno ve prospěch Účastníka č. 2 jako oprávněného věcné břemeno – služebnost, jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to služebnost spočívající v právu přístupu a příjezdu na služebném pozemku parc. č. 1096 v k.ú. Trnitá, obec Brno.
4. Zřizovaná služebnost dle předchozího odstavce tohoto článku této smlouvy je zřizována v celém rozsahu výměry služebného pozemku parc. č. 1096 v k.ú. Trnitá, obec Brno.
5. Věcné břemeno – služebnost se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou.
6. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodly na jednorázové úplatě za zřízení věcného břemene – služebnosti ve výši 500,- Kč bez DPH. Úplata bude Účastníkem č. 2 uhrazena na základě daňového dokladu, který vystaví Účastník č. 1 do 15 (patnácti) dnů ode dne podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy na příslušný katastrální úřad. Daňový doklad bude Účastníkovi č. 2 doručen na jeho korespondenční adresu uvedenou v záhlaví



této smlouvy. Splatnost daňového dokladu bude činit 60 (šedesát) dnů ode dne jeho doručení Účastníkovi č. 1. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se bude považovat den podání návrhu na vklad.

7. Účastník č. 1 jako povinný prohlašuje, že služební pozemek parc. č. 1096 v k.ú. Trnitá je bez faktických i právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému výkonu práv z věcného břemene - služebnosti. Účastník č. 2 jako oprávněný z věcného břemene – služebnosti přijímá a Účastník č. 1 jako povinný se zavazuje jejich výkon trpět.
8. Neuplatní se § 1263 občanského zákoníku; Účastník č. 2 nenese náklady na udržování a zachování budoucího služebního pozemku.

## **Oddíl VII.**

### **Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti – Alternativního příjezdu**

#### **XIV.**

1. Účastník č. 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku 1087/3 o výměře 192 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha a pozemku parc. č. 1084 o výměře 363 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, oba pozemky v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 295 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.
2. Účastník č. 1 je investorem a stavebníkem stavby Kontaktního centra uvedeného v čl. I. odst. 4 této smlouvy.
3. Z důvodu zachování možnosti alternativního příjezdu ke stavbě Kontaktního centra z ul. Skořepka, obec Brno se Účastník č. 1 a Účastník č. 2 zavazují na písemnou výzvu Účastníka č. 1 v budoucnu uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s podstatnými náležitostmi uvedenými níže v této smlouvě.
4. Na základě této budoucí smlouvy bude Účastníkem č. 2 jako vlastníkem budoucích služebních pozemků parc. č. 1087/3 a parc. č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno ve prospěch Účastníka č. 1 a k tíži budoucích služebních pozemků parc. č. 1087/3 a parc. č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno zřízeno věcné břemeno – služebnost, jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to služebnost spočívající v právu příjezdu na budoucí služební pozemky.
5. Věcné břemeno – budoucí služebnost bude zřízena úplatně a na dobu neurčitou.
6. Účastník č. 1 bere na vědomí, že součástí pozemku parc. č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno je ke dni uzavření této smlouvy provozovaná stavba občanského vybavení (budova MŠ Skořepka), přičemž věcné břemeno alternativního příjezdu dle tohoto článku této smlouvy není možné k pozemku parc. č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno zřídit dříve než po demolici předmětné budovy.
7. Účastník č. 2 a Účastník č. 1 se dohodly na jednorázové úplatě za zřízení věcného břemene – služebnosti ve výši 500,- Kč bez DPH. Úplata bude Účastníkem č. 1 uhrazena na základě daňového dokladu, který vystaví Účastník č. 2 do 15 (patnácti) dnů ode dne podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy na příslušný katastrální úřad. Daňový doklad bude Účastníkovi č. 1 doručen na jeho korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Splatnost daňového dokladu bude činit 60 (šedesát) dnů ode dne

jeho doručení Účastníkovi č. 1. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se bude považovat den podání návrhu na vklad.

9. Účastník č. 2 jako povinný prohlašuje, že budoucí služebné pozemky parc. č. 1087/3 a parc. č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno jsou bez faktických i právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému výkonu práv z věcného břemene - služebnosti.
10. Účastník č. 1 se zavazuje do šedesáti (60) měsíců ode dne uzavření této smlouvy písemně vyzve Účastníka č. 2 k uzavření budoucí smlouvy a předloží mu návrh budoucí smlouvy.
11. Účastník č. 2 uzavře budoucí smlouvu nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení písemné výzvy dle předchozího odst. tohoto článku této smlouvy.
12. Nedojde-li do doby dle odst. 10 této Smlouvy k uzavření budoucí smlouvy, má každá ze Stran právo domáhat se, aby soud svým rozhodnutím určil obsah Budoucí smlouvy a Strany k uzavření Budoucí smlouvy zavázal.
13. Nedojde-li ve lhůtě do šedesáti (60) měsíců ode dne uzavření této smlouvy k doručení písemné Výzvy dle odst. 12 tohoto článku této smlouvy, ruší se tato smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti příjezdu od samého počátku.
14. Do doby uzavření budoucí smlouvy jsou strany vázány touto smlouvou a zavazují se, že neučiní žádná právní jednání, která by vedla ke zmaření účelu této smlouvy. Pokud by Účastník č. 2 jako budoucí povinný ještě před uzavřením budoucí smlouvy převáděl na třetí osobu vlastnické právo k budoucím služebným pozemkům parc. č. 1087/3 a parc. č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 295 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, pak je Účastník č. 2 povinen postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka služebných pozemků ve stejném rozsahu. Účastník č. 1 uděluje k postoupení souhlas.

## **Oddíl VIII.**

### **Projektová dokumentace Nová MŠ Skořepka XV.**

1. Účastník č. 2 prohlašuje, že je objednatelem projektové dokumentace Polyfunkčního domu A, jehož součástí bude Nová MŠ Skořepka dle čl. I. odst. 4 této smlouvy, přičemž zpracovatelem kompletní projektové dokumentace je společnost EA architekti s.r.o., IČO: 29194865, se sídlem Brno - Stránice, Rezkova 934/54, PSČ 602 00.
2. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se zavazují na písemnou výzvu Účastníka č. 1 doručenou Účastníkovi č. 2 do 2 let ode dne uzavření této smlouvy společně uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva ke kompletní projektové dokumentaci uvedené v odst. 1 tohoto článku této smlouvy vč. veškerých majetkových a licenčních práv spojených s jejich užitím, a to vše za jednorázovou úplatou 1000,- Kč (slovy: jedentisíckorun českých) bez DPH.
3. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 výslovně sjednávají, že hodnotu v budoucnu Účastníkem č. 2 předané projektové dokumentace Polyfunkčního domu A – Nová MŠ Skořepka ve výši 1 980 000,- Kč bez DPH bude Účastník č. 2 vůči Účastníkovi č. 1 oprávněn použít jako nepeněžitou formu plnění na úhradu jakéhokoliv Investičního příspěvku (nebo jeho části), ke kterému se Účastník č. 1 případně v budoucnu zaváže v souvislosti s některým z investičních záměrů Účastníka č. 2 uvedených v čl. I. odst. 4 této smlouvy. Podrobnosti

použití takto stanoveného nepeněžitého plnění na úhradu Investičního příspěvku stanoví příslušná smlouva o spolupráci, kterou v budoucnu vznikne závazek Účastníka č. 2 uhradit Investiční příspěvek v rámci přípravy a realizace záměrů uvedených v čl. I. odst. 4 této smlouvy.

## **Oddíl IX. Spolupráce smluvních stran XVI.**

1. Účastník č. 2 se Účastníkovi č. 1 zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při realizaci projektu Kontaktního centra Koliště uvedeného v čl. I. odst. 4 této smlouvy, a to vč. umožnění přístupu a příjezdu na pozemky ve vlastnictví Účastníka č. 2.
2. Účastník č. 2 se Účastníkovi č. 1 zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu Polyfunkčního domu A, jehož součástí bude Nová MŠ Skořepka a Nájemní byty uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy, a to vč. umožnění přístupu a příjezdu na pozemky ve vlastnictví Účastníka č. 2.
3. Účastník č. 1 se zavazuje Účastníkovi č. 2 poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci Bytového domu B, Bytového domu C a Bytového domu D uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy, a to vč. umožnění přístupu a příjezdu na pozemky ve vlastnictví Účastníka č. 1.
4. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 s odkazem na uzavřenou Směnnou smlouvu č. I. uvedenou v čl. I. odst. 2 této smlouvy výslovně sjednávají, že z důvodu vzneseného požadavku Účastníka č. 1 na výstavbu projektu Nájemních bytů v rámci připravované výstavby Polyfunkčního domu uvedeného v čl. I. odst. 4 této smlouvy, z důvodu změny koncepce dopravy a systému parkovacích ploch a dále s ohledem na vzájemné zřízení služebnosti příjezdu dle čl. XII a XIII této smlouvy se mezi Účastníkem č. 1 a Účastníkem č. 2 výslovně sjednává vypuštění povinnosti Účastníka č. 2 vybudovat na vlastní náklady trvalé parkoviště s 10 parkovacími místy pro osobní vozidla na pozemcích parc. č. 1096 a parc. č. 1097/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno uvedená v čl. VII. odst. 6 Směnné smlouvy č. I. uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy.

## **XVII.**

1. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodli, že převáděné pozemky dle této smlouvy nebudou protokolárně předávány.
3. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení směřovaných pozemků přechází dnem vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.
4. Vlastnické právo ke směřovaným pozemkům dle článku IV. odst. 1 písm. a) až c) této smlouvy, právo stavby dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy a služebnosti dle čl. XI a XII této smlouvy nabývají smluvní strany k okamžiku doručení návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí bude podán Účastníkem č. 1, který zároveň uhradí poplatek za podání návrhu na vklad.

## Společná závěrečná ustanovení

### XVIII.

1. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu toho Účastníka, který tuto smlouvu podepíše jako poslední.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) stejnopisech s platností originálů, z nichž Účastník č. 1 obdrží dvě vyhotovení, Účastník č. 2 obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení (s úředně ověřenými podpisy) je určeno pro katastrální úřad.
5. Jakékoli změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemně, formou vzestupně číselovaných dodatků, podepsaných oběma Účastníky na téže listině.
6. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
7. 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).
8. Smluvní strany berou na vědomí, 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. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby celá tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Účastníci se dále dohodli, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv Účastník č. 1.
9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v 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), ve znění pozdějších předpisů.

10. Smluvní strany společně prohlašují, že žádné údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

11. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

#### **Doložka**

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

Záměr statutárního města Brna směřit nemovitý majetek uvedený v článku IV. odst. 1. písm. a) této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/.... dne .....

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- (i) Příloha č. 1 – Předpokládané umístění záměrů Účastníka č. 1. a Účastníka č. 2
- (ii) Příloha č. 2 – Geometrický plán č. 1555-5795/2023
- (iii) Příloha č. 3 – Situační výkres stavby podzemních garáží a průjezdu
- (iv) Příloha č. 4 – Geometrické plány č. 1603-31/2024 a č. 1604-32/2024
- (v) Příloha č. 5 – Geometrický plán č. 1608-262/2024

V Brně dne \_\_\_\_\_

V Brně dne \_\_\_\_\_

---

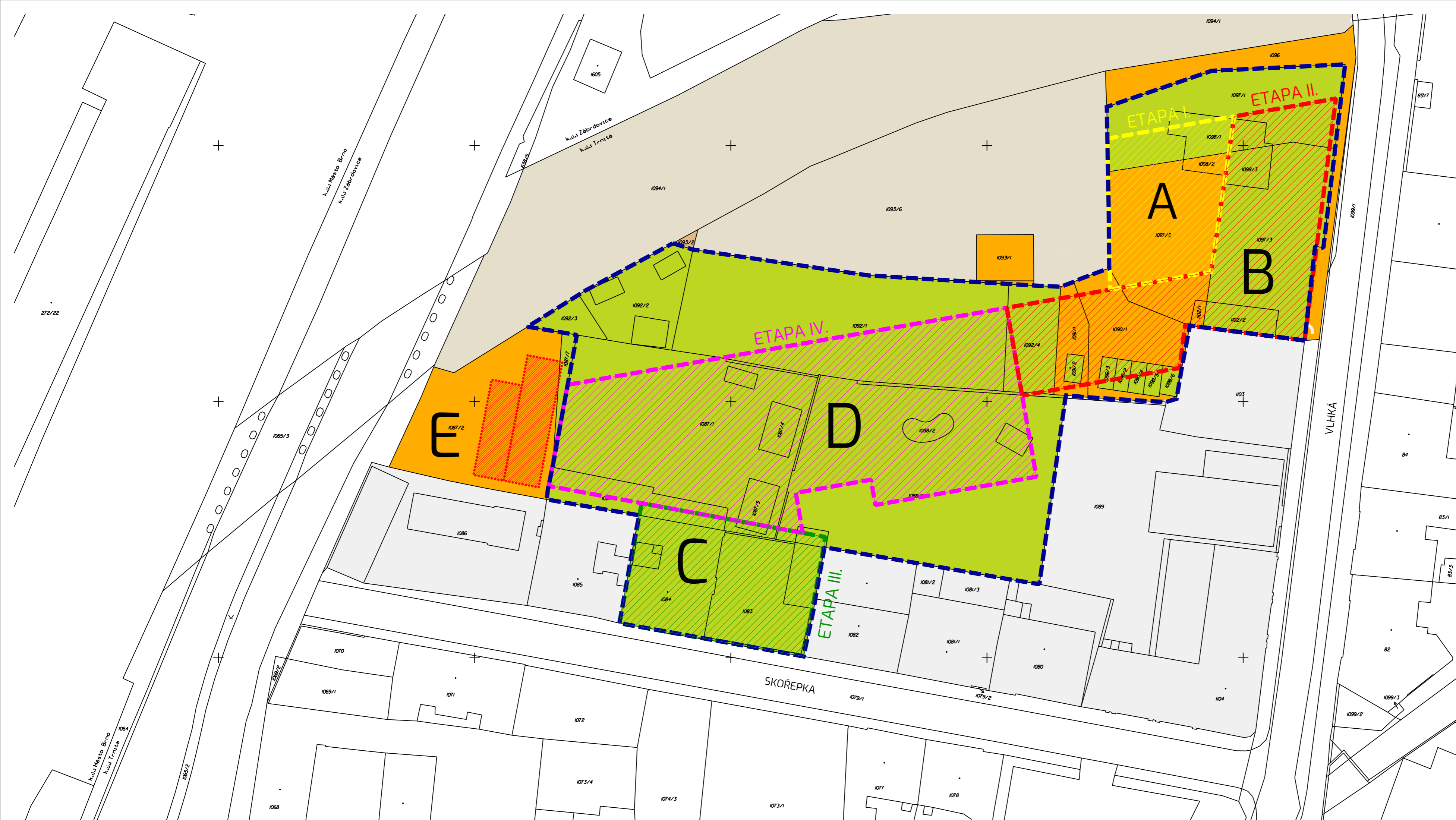
**Statutární město Brno**

Ing. Tomáš Pivec, MBA  
vedoucí Odboru investičního  
Magistrátu města Brna

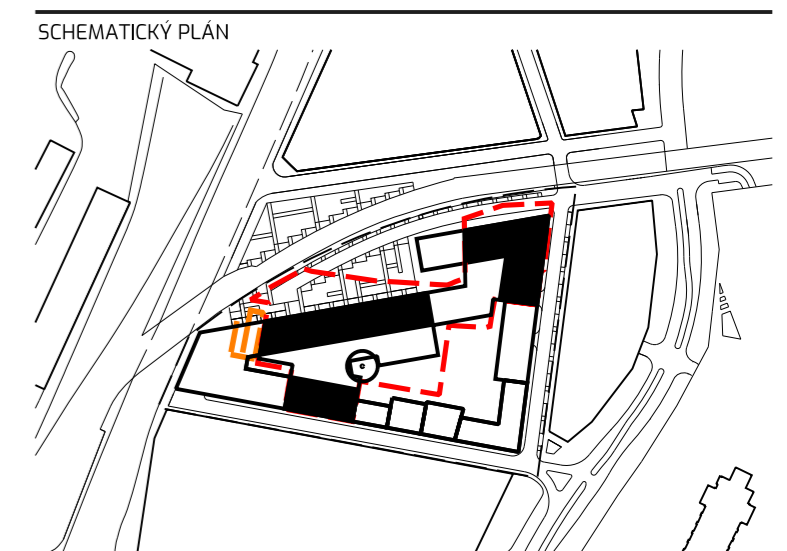
---

**Hutcham Real, s.r.o.**

Ing. Ladislav Fňouka, Franciscus Albertus Achten  
jednatelé



- LEGENDA**
- KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE PARCEL
  - HRANICE POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ - Hutcham Real, s.r.o.
  - ZASTAVĚNÁ PLOCHA - KONTAKTNÍ CENTRUM KOLIŠTĚ
- VLASTNICKÉ PRÁVO**
- STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
  - SPRÁVA ŽELEZNIC
  - HUTCHAM REAL S.R.O.
  - OSTATNÍ SOUKROMÉ A PRÁVNICKÉ OSOBY
- LEGENDA ETAP**
- ETAPA I
  - ETAPA II
  - ETAPA III
  - ETAPA IV
- LEGENDA OZNAČENÍ NAVRHOVANÝCH BUDOV**
- A BYTOVÝ DŮM + MATEŘSKÁ ŠKOLA
  - B BYTOVÝ DŮM
  - C BYTOVÝ DŮM
  - D BYTOVÝ DŮM
  - E KONTAKTNÍ CENTRUM KOLIŠTĚ



Název akce:  
 Architektonicko-urbanistická studie  
**OBYTNÝ BLOK SKOŘEPKA - VLHKÁ, BRNO**

Investor:  
 Hutcham Real, s.r.o.  
 Husitská 107/3, Žižkov  
 130 00 Praha 3

Zodpovědný projektant:  
 EA architekti s. r. o.  
 Rezkova 934/54  
 602 00 BRNO  
 t\_+420 542 215 134  
 e\_eichler@ea-architekti.cz

Autor:  
 Ing.arch. Zdeněk Eichler  
 Ing.arch. Eva Eichlerová

Spolupráce:  
 Kamila Kněbortová Tereza Ticháčková  
 Michaela Čuláková Daria Panicheva  
 Tereza Pleštilová

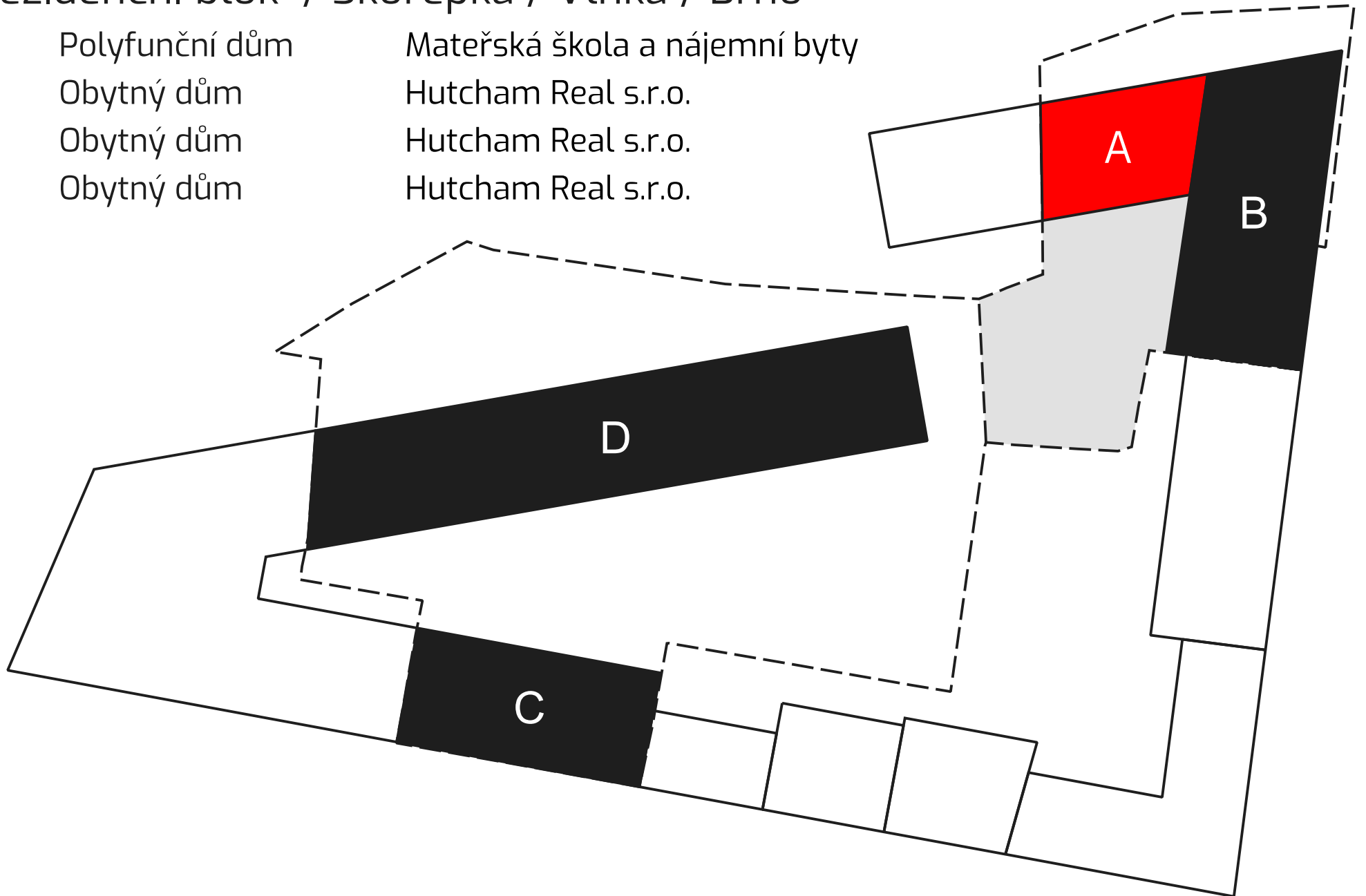
Název části dokumentace: **ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

Název výkresu: **MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-ETAPY** označení výkresu: **01.4**

Měřítko:  
 1:550 | 1:1 | 1:2 | 1:4 | 1:10 | 1:20

# Rezidenční blok / Skořepka / Vlhká / Brno


- |   |                |                               |
|---|----------------|-------------------------------|
| A | Polyfunční dům | Mateřská škola a nájemní byty |
| B | Obytný dům     | Hutcham Real s.r.o.           |
| C | Obytný dům     | Hutcham Real s.r.o.           |
| D | Obytný dům     | Hutcham Real s.r.o.           |



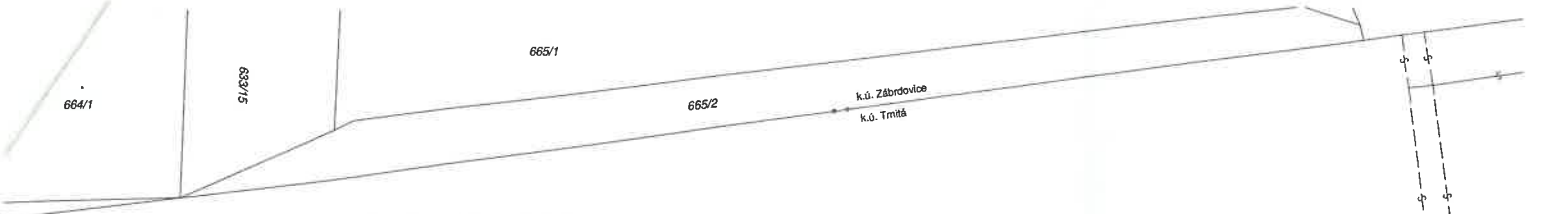
## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			Způsob využití	ha				m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí
1097/1	5	64	ostat. pl. zeleň	1097/1	5	27	ostat. pl. zeleň		2	1097/1 1098/1	295 295	4 : 70 5 : 27	b a+f
1097/2	5	65	ostat. pl. zeleň	1097/2	3	95	ostat. pl. zeleň		0	1097/2	10001	3 : 95	
				1097/4	1	70	ostat. pl. zeleň		0	1097/2	10001	1 : 70	
1098/1	1	23	ostat. pl. jiná plocha	1098/1	1	61	ostat. pl. jiná plocha		2	1097/1 1098/1	295 295	94 67 1 : 61	c+e d
*1)	12	52			12	53							

\*1) Rozdíl 1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku vyznačení změnu hranice pozemků</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10
	Dne: 2.10.2023 Číslo: 1175/2023	Dne: 9.10.2023 Číslo: 1207/2023
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o., IČ 27699579 Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1555-5795/2023	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> <p><b>KU pro Jihomoravský kraj</b>  <b>KP Brno-město</b>  <b>PGP-1918/2023-702</b>  <b>2023.10.09 10:00:25 +02'00'</b></p>	
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Trnitá		
Mapový list: Brno 8-0/13,31		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
<b>viz. seznam souřadnic</b>		





Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1471-1	597476.39	1160995.15	3	znak z plastu
1471-3	597452.83	1160991.37	3	znak z plastu
1471-8	597453.50	1160995.87	6	dočasně barva dle §91 odst.6
1471-9	597457.11	1161020.47	6	nestabilizováno - nepřístupný bod
1471-12	597476.15	1161013.96	3	dočasně barva dle §91 odst.6
1471-19	597476.62	1160982.49	3	dočasně kolík dle §91 odst.6
1471-20	597476.21	1161005.49	3	dočasně barva dle §91 odst.6
1	597476.51	1160988.68	3	dočasně barva dle §91 odst.6
2	597451.79	1160984.34	3	dočasně barva dle §91 odst.6
3	597476.16	1161012.46	3	dočasně barva dle §91 odst.6
4	597456.01	1161012.98	6	dočasně barva dle §91 odst.6



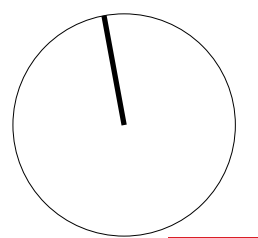
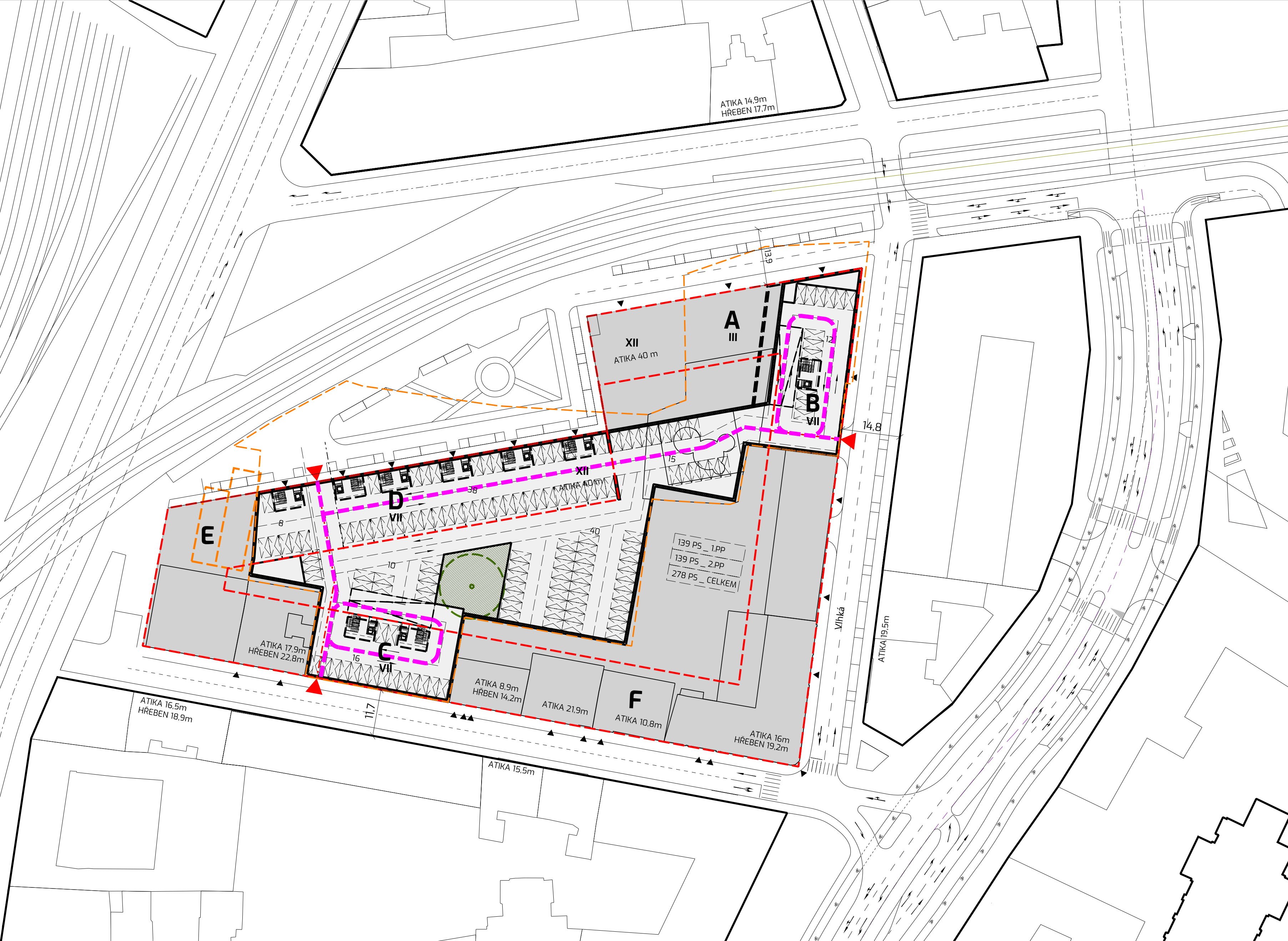
<b>PLATNÝ ÚP</b>	2022
SJ	SMÍŠENÁ PLOCHA JÁDROVÁ
VÝMĚRA	11 642 m <sup>2</sup>
IPP	2,5-3,5
HPP	29 105-40 747 m

<b>NAVRHOVANÝ ÚP</b>	C/k4
C	PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ
K	KOMPAKTNÍ
4	9-22 m (40)
ZELEŇ	30 %
STROMOVÉ PATRO	30 %

HPP	
A	MATEŘSKÁ ŠKOLKA 1 237,8 m <sup>2</sup>
B	BYTOVÝ DŮM 5 577,8 m <sup>2</sup>
C	BYTOVÝ DŮM 4 366,2 m <sup>2</sup>
D	BYTOVÝ DŮM 10 445,8 m <sup>2</sup>
E	KOMUNITNÍ CENTRUM
F	ŽIDOVSKÁ SYNOGA AGUDAS ACHIM

PLOCHA	
CELKOVÁ PLOCHA - BLOK	12 750,7 m <sup>2</sup>
INVESTOR - HR	7 503,3 m <sup>2</sup>
VNITROBLOK- HR	2 060,8 m <sup>2</sup>
ZAST.PLOCHA	
BLOK - HR	3565,9 m <sup>2</sup>
ŠKOLKA	1158,3 m <sup>2</sup>

<b>NÁVRH HUTCHAM REAL s.r.o.</b>	
CELKOVÁ PLOCHA	8 513,6 m <sup>2</sup>
HPP	21 284-29 798
HPP NÁVRH	21 628 m <sup>2</sup>

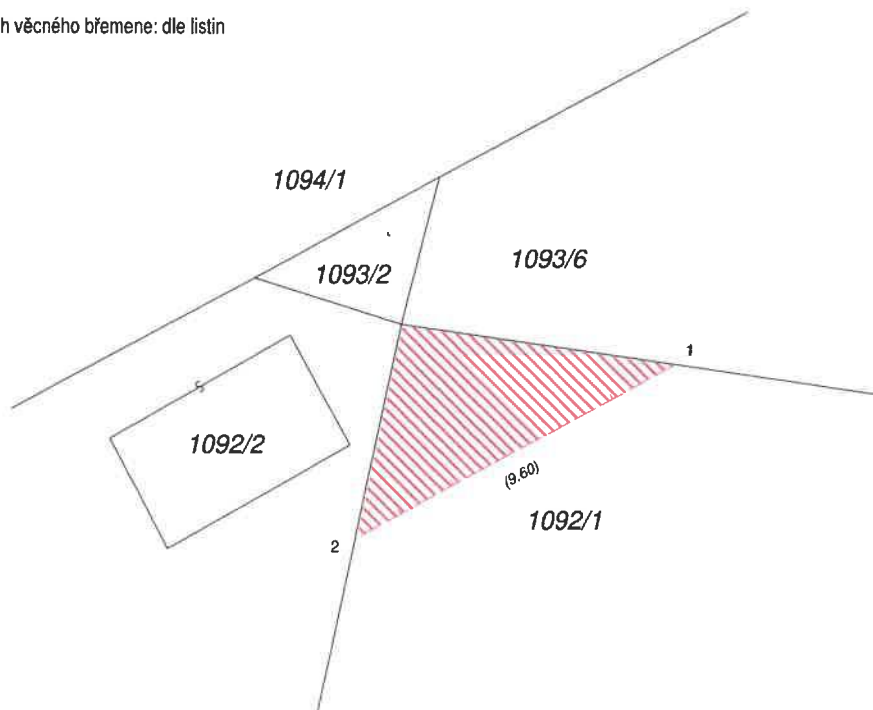


## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci				ha	m <sup>2</sup>				
1092/1										1092/1		295			

oprávněný: dle listin

druh věcného břemene: dle listin



### Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1	597550.20	1161011.40	6	kolík
2	597558.61	1161016.02	6	kolík

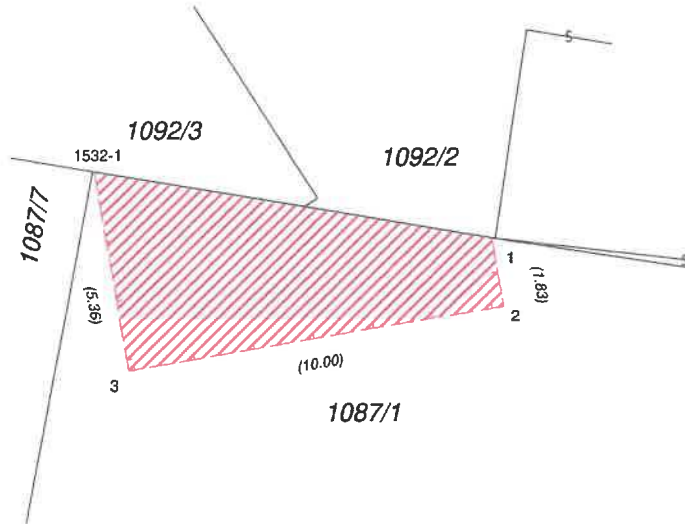
GEOMETRICKÝ PLÁN pro	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2108/2001	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2108/2001
	Dne: 14. 8. 2024 Číslo: 1545/2024	Dne: 29. 8. 2024 Číslo: 60/2024
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Brněnské komunikace a.s. Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno, Štýrice	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1604-32/2024	[redacted] KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1663/2024-702 2024.08.19 10:27:53 +02'00'	[redacted]
Okres: Brno-město		[redacted]
Obec: Brno		[redacted]
Kat. území: Trnitá		[redacted]
Mapový list: DKM		[redacted]
<p><small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</small></p>		

# 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		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
													ha	m <sup>2</sup>		
1087/1												1087/1			295	

oprávněný: dle listin

druh věcného břemene: dle listin



### Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

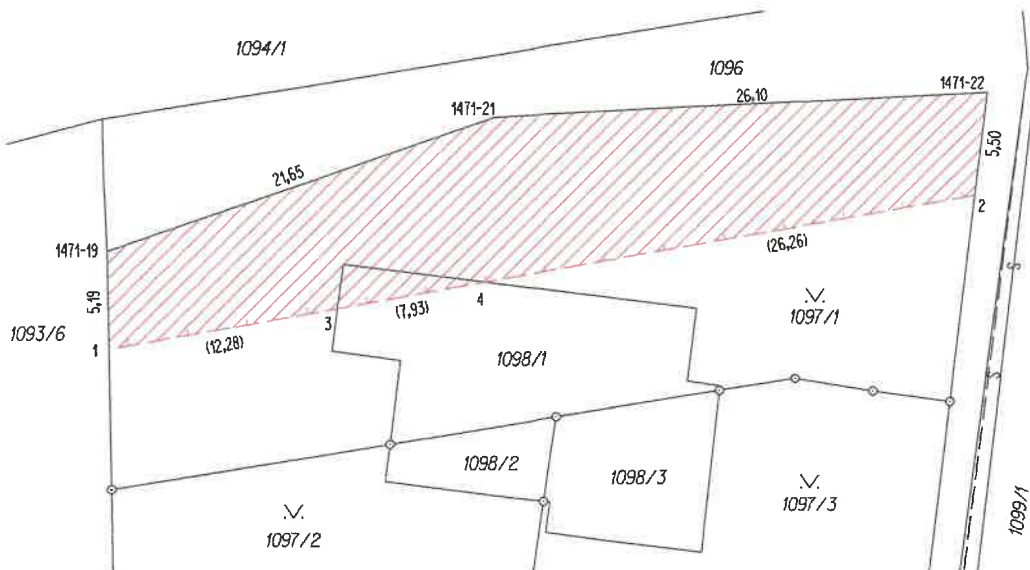
Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1532-1	597580.06	1161027.00	4	barva - plot
1	597569.59	1161028.75	4	
2	597569.27	1161030.55	3	barva
3	597579.12	1161032.28	3	kolík

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 2108/2001	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 2108/2001
	Dne: 14. 8. 2024 Číslo: 1544/2024	Dne: 29. 8. 2024 Číslo: 59/2024
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Výhotovitel: Brněnské komunikace a.s. Renesanká třída 787/1a, 639 00 Brno, Štýřice	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1603-31/2024	[redacted] KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1662/2024-702 2024.08.19 10:18:10 +02'00'	[redacted]
Okres: Brno-město		[redacted]
Obec: Brno		[redacted]
Kat. území: Trnitá		[redacted]
Mapový list: DKM		[redacted]
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	[redacted]	

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m²			Způsob využití	ha	m²	Způsob využití		Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Díl přechází z poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
												ha	m²	
1097/1											1097/1			295
1098/1											1098/1			295

Oprávněný: dle listiny  
Druh věcného břemene: dle listiny



### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	KK	
1471-19	597476,62	1160982,49	3	kolík
1471-21	597456,16	1160975,44	3	kolík
1471-22	597430,11	1160974,18	3	lom zídky
1	597476,53	1160987,67	3	kolík
2	597430,76	1160979,64	3	barva a na zídce
3	597464,43	1160985,55	6	
4	597456,62	1160984,18	6	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 4.10.2024 Číslo: 380/2024	Dne: 8.10.2024 Číslo: 386/2024
	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	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1608-262/2024	[redacted]	[redacted]
Okres: Brno-město	[redacted]	[redacted]
Obec: Brno	[redacted]	[redacted]
Kat. území: Trnitá	[redacted]	[redacted]
Mapový list: BRNO 8-0/13	[redacted]	[redacted]
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1954/2024-702 2024.10.08 10:32:07 +02'00'	[redacted]

## Informace o ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Společnosti v k.ú. Trnitá

1) Znalecký posudek č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023 znalcem [REDACTED] na stanovení **ceny obvyklé**:

Garáže bez čp/čp včetně pozemků:

p.č. 1090/2, 1090/3, 1090/4, 1090/5, 1090/6, 1091/2

zastavěná plocha celkem o výměře 111 m<sup>2</sup> **4.770.000 Kč bez DPH**, tj. 43.000 Kč/m<sup>2</sup>

Garáž bez čp/če na pozemku ve vlastnictví Města Brna:

zastavěná plocha o výměře 18 m<sup>2</sup> **670.000 Kč bez DPH**, tj. 23.000 Kč/m<sup>2</sup>

2) Znalecký posudek č. 064003/2023 ze dne 06.11.2023 znalcem [REDACTED] na stanovení **ceny obvyklé**:

Pozemek:

p.č. 1098/1 o výměře 161 m<sup>2</sup>

1.530.000 Kč bez DPH, tj. 9.500 Kč/m<sup>2</sup>

**1.851.300 Kč včetně DPH**

**Celkem 7.291.300 Kč včetně DPH**

## Informace o ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Města Brna v k.ú. Trnitá / hodnota zřízení práva stavby

1) Znalecký posudek č. 045333/2023 ze dne 03.11.2023 znalcem Ing. Tomášem Volkem na stanovení:

**Ceny obvyklé**

pozemek p.č. 1093/1 včetně stavby pro dopravu bez čp/če

zastavěná plocha o výměře 101 m<sup>2</sup> **2.320.000 Kč bez DPH**, tj. 23.000 Kč/m<sup>2</sup>

**Tržní hodnoty** za zřízení práva stavby k pozemkům o celkové ploše 685 m<sup>2</sup> činí 5.000.000 Kč bez DPH, tj. **6.050.000 Kč včetně DPH**

**Celkem 8.370.000 Kč včetně DPH**