

Bod programu č.: 14

Směna pozemků v k.ú. Tuřany – ul. Karkulínova

Obsah:

Rada předkládá Zastupitelstvu informace ohledně potřeby směny pozemků v k.ú. Tuřany při ulici Karkulínova. Jedná se o část pozemku p.č. 745/1 o výměře 2332 m², která je nutná pro plánovanou rekonstrukci sportovního areálu. Vlastník pozemku Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany požaduje část pozemku p.č. 741/1 o výměře 211 m², která je využívána jako restaurační zahrádka.

Rada na své 90/IX. schůzi pod bodem programu č. 10 doporučila Zastupitelstvu souhlasit se směnou části pozemku p.č. 745/1 v k.ú. Tuřany o výměře 2332 m² ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany (nově pozemek 745/36 v k.ú. Tuřany) za část pozemku p.č. 741/1 v k.ú. Tuřany o výměře 211 m² ve vlastnictví statutárního města Brna (nově pozemek p.č. 741/4 v k.ú. Tuřany), dotčené části pozemku jsou vymezeny v geometrických plánech, které tvoří přílohu tohoto bodu, a požádat Magistrát města Brna o realizaci směny pozemků.

Současně Rada požádala o svěření pozemku p.č. 745/36 v k.ú. Tuřany, a to v případě, že směna částí pozemků bude realizována.

Přílohy:

- znalecký posudek
- geometrický plán č. 1978-20-2024 a č. 2015-410/2024 – příloha usnesení

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo MČ Brno-Tuřany

souhlasí

se směnou části pozemku p.č. 745/1 v k.ú. Tuřany o výměře 2332 m² ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany (nově pozemek 745/36 v k.ú. Tuřany) za část pozemku p.č. 741/1 v k.ú. Tuřany o výměře 211 m² ve vlastnictví statutárního města Brna (nově pozemek p.č. 741/4 v k.ú. Tuřany), dotčené části pozemku jsou vymezeny v geometrických plánech, které tvoří přílohu tohoto usnesení,

a žádá

Magistrát města Brna o realizaci směny částí pozemků.

V Brně dne 11. 12. 2025

Zpracoval:
Mgr. Jiří Polák

Předkládá:
Rada MČ Brno-Tuřany

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 95130/2025

Obor/odvětví/specializace:

- ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé nemovitostí – **pozemků p.č.745/36 a p.č.741/4** v k.ú. Tuřany v obci Brno vzniklých vyčleněním z původních pozemků p.č.745/1 a p.č.741/1 geometrickým plánem č.1978-20/2024 vypracovaným Ing. Pavlem Tučkem v 4/2024 a dále doplněným GP 2015-410/2024 vypracovaným Ing. Radkem Douchou v 11/2024, vše pro k.ú. Tuřany. Pozemky v původním členění a rozsahu jsou zapsány v LV č.10001 (p.č.741/1) jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako komunikace a v LV č.673 (p.č.745/1) jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha.

Znalec:

Ing. Ivo Novák
kancelář: Olomoucká 1292/17a, 618 00 Brno
telefon: +420 777 747 938
e-mail: znalecnovak@seznam.cz
IČ: 63367181 DIČ: CZ6808020054 datová schránka: yd3tsna

Zadavatel:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196, 602 00 Brno
Městská část Brno – Tuřany, Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno

Posudek je vypracován: ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 2 vyhotovení se předávají objednateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce

OBVYKLÁ CENA p.č. 745/36

5 363 600 Kč

OBVYKLÁ CENA p.č. 741/4

464 200 Kč

Počet stran: 36 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.11.2025

Vyhotoveno: V Brně 5. 12. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě Objednávky č. 255/2025 ze dne 18.11.2025.

V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé - ocenění pozemků, resp. stanovení jednotkové ceny obvyklé, a to za účelem směny pozemků v souvislosti s plánovanou rekonstrukcí sportovního areálu při ulici Karkulínova.

Předmět ocenění:

LV č. 10001

- p.č. 741/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 211 m²

LV č. 673

- p.č. 745/36 – ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha o výměře 2 332 m²

(poznámka: výměra je uvažována dle výkazu ploch dle GP 1978-20/2024 ponížena o plochu výměry pozemku p.č.745/37 v rozsahu 20 m² vymezeného z původní plochy p.č.745/1 dalším GP 2015-410/2024)

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 25.11.2025.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno za účelem majetkové přípravy směny pozemků

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné dopřesňující informace než informace zaslané v rámci objednávky č. 255/2025 ze dne 18.11.2025, spis.zn. MČBT/5829/2525/1.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.11.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování znaleckého posudku byla data zajištěna následným způsobem:

- podklady poskytnuté zadavatelem
- provedení místního šetření
- zajištění podkladů z veřejně přístupných zdrojů (katastr nemovitostí, stavební úřad, registr povodňových map, webové stránky obce)
- zajištění podkladů z odborné literatury ve vazbě na předmět ocenění

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel postupoval dle obecně uznávaných postupů a metodik ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále pak ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh 2011, 2014), dále pak dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a

Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k platným zákonům a vyhláškám pro oceňování nemovitostí (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky k provedení zákona v platném znění.

Zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku jsou tak užity s ohledem na předmět ocenění v souladu se zadáním znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka č. 255/2025 ze dne 18.11.2025, Statutární město Brno, Městská část Brno - Tuřany, spis.zn.MČBT/5829/2025/1
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 10001, k.ú. Tuřany, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 3.12.2025, částečný výpis
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 673, k.ú. Tuřany, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 3.12./2025, částečný výpis
- Kopie katastrální mapy se zákresem předmětu ocenění, zdroj: <https://www.czuk.cz>
- Místní šetření provedené dne 25.11.2025, kdy byla provedena prohlídka předmětných parcel, byla pořízena dokumentace
- Územní plán obce Brno, zdroj <https://www.bрно.cz/w/magistrat>
- Archiv znalce
- Informace získané z Katastru nemovitostí, kdy byly zajištěny Kupní smlouvy k realizovaným prodejům daných nemovitostí s uvedenou kupní cenou, (popis transakce, dosažená kupní cena a odkaz na číslo vkladu viz. daný porovnávací reprezentant užítý při ocenění)
- Nabídka uveřejněná na internetu (www.sreality.cz)
- Zpráva o nebezpečí povodně, zpracovaná poskytovatelem Intermap Technologies, s.r.o., zdroj: <https://appservices.intermap.com>
- internetové odkazy <https://www.mapy.cz>, <https://www.czuk.cz>, <https://www.brnoc.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. **370/2024 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Poznámka: podklady získané z veřejně dostupných zdrojů jsou považovány za věrohodná a úplná

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku jsou považovány za věrohodné, předpokládá se jednoznačně jejich pravost a úplnost. Podklady které osobně zajistil znalec při místním šetření jsou považovány za věrohodné.

Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezáujatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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 opotřebované 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V prvotní fázi byl proveden sběr dat k předmětu ocenění.

Byla užita data zajištěná od objednatele, dále pak i od veřejných institucí, odborné literatury a článků uveřejněných v odborných periodikách a knihách, dále pak ze zákonů a vyhlášek.

Pro potřebu vypracování znaleckého posudku bylo provedeno místní šetření, při kterém byla provedena lokalizace předmětu ocenění, fotodokumentace a popis předmětu ocenění. Je předpoklad, že zpracovateli předložená posudku byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá dostupná data.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci vyhotovení znaleckého posudku bylo provedeno zpracování dat o nemovitostech z pohledu zjištěného stavu k datu ocenění. Byla v prvním kroku provedena analýza zajištěných podkladů k předmětu ocenění s následným vyhodnocením ve vazbě na použitý postup ocenění v souladu s platnou vyhláškou, dle které je ocenění provedeno.

S ohledem na charakter nemovitých věcí a možnost provedení porovnání je obvyklá cena odvozena na základě porovnávací metody, která byla stanovena jako určující metoda vedoucí k řádné interpretaci výsledku posudku. Vlastní výpočet byl proveden komparací/srovnáním, na základě kterého byla stanovena, resp. odvozena obvyklá cena souboru nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Tuřany
Adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

jednota Sokol Brno - Tuřany Tělocvičná, Hanácká 448/38, 620 00 Brno, LV: 673, podíl 1 / 1
město Brno Statutární, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001, podíl 1 / 1

Předmět ocenění jsou vymezené části pozemků z původních parcel:

p.č.745/1 je evidován v KN na výpisu č. 673 pro k.ú. Tuřany, obec Brno, kraj Jihomoravský.

p.č.741/1 je evidován v KN na výpisu č. 10001 pro k.ú. Tuřany, obec Brno, kraj Jihomoravský.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena dokumentace k předmětu ocenění.

Kontrolou předmětu ocenění lze konstatovat soulad zjištěného stavu se stavem evidovaným v KN.

V rámci zadání zakázky byl předložen ortofotonáhled lokality se zákres zájmových lokalit.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází v části města Brna, a to v místní části Tuřany při ulici Karkulínova v severovýchodní okrajové části k.ú. Tuřany v okrese Brno-město v místě sportovního areálu (Sokol Tuřany, tenisový klub Tuřany).

Místní část Tuřany je jednou z částí města Brna, kdy se tato nachází při jihovýchodním okraji města. Předmětné pozemky jsou jednak situovány v ploše veřejných komunikací a zpevněných ploch při ul. Karkulínova, kdy tyto navazují na stavbu původní sokolovny (stavba Tuřany č.p.448 – stavba občanského vybavení) a dále pak součástí venkovních ploch v rámci sportovního areálu Sokol Tuřany za stavbou restaurace. Jedná se o lokalitu situovanou při SV okraji zastavěného území příslušné městské části, kdy navazující zástavbu v místě ze Z a J strany tvoří původní stavby RD s pozemky zahrad, z V strany pak pozemky využívané jako zahrady (zahrádkářská kolonie při ul. Karkulínova) a ze S strany pak plochy využívané jako pozemky zahrad, pozemky zemědělské a okraj areálové plochy brněnského letiště. V místě je veškerá občanská vybavenost, služby a prodejny se nacházejí ve středu obce, v části i v místě nebo blízkém okolí. Dopravní dostupnost nemovitosti je dobrá (MHD), parkování je možné omezeně na komunikaci před areálem. Nemovitosti se nachází v rovinném terénu. Lokalita je bez výraznějších negativních vlivů, do lokality jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, kdy pro účely tohoto ocenění nebyly trasy IS a vedení přípojek na předmětné pozemky hodnoceny a zjišťovány (lze předpokládat vedení částí sítí i v místě pozemků, případné napojení pozemků na IS je pak možné od stávajících tras vedení IS v lokalitě).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je soubor pozemků v k.ú. Tuřany, a to části pozemku **p.č.745/36 o uvažované výměře 2 332 m²** vedeného jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako sportovní a rekreační plocha a pozemku **p.č.741/4 o výměře 211 m²** vedeného jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace. Pozemek p.č.745/36 vzniká vyčleněním z původního pozemku p.č.745/1 geometrickým plánem č.1978-20/2024 vypracovaným Ing. Pavlem Tučkem v 4/2024, kdy je tento pozemek tímto podkladem vymezen v celkové ploše 2 352 m², kdy následně doloženým GP 2015-410/2024 vypracovaným Ing. Radkem Douchou v 11/2024 je pak v ploše této parcely dále vymezena část p.č.745/37 o výměře 20 m² vyznačena další parcela v souvislosti s vytýčením vedení IS, kdy tato plocha dle požadavku objednatele pak nemá být zahrnuta do ocenění p.č.745/36 (*pozn. pozemek s uvažovanou upravenou výměrou 2 332 m² pak není již v aktuálně zpracovaných GP nově uveden a zohledněn, kdy bude nutné v případě převodu pozemků uvedené skutečnosti pro rozdělení a vyčlenění pozemků takto zohlednit*). Pozemek p.č.741/4 pak vzniká vyčleněním z původního pozemku p.č.741/1 geometrickým plánem č.1978-20/2024.

Původní parcela p.č.745/1 jako celek je využívána jako součást sportovního areálu, kdy je část parcely při ul. Karkulínova využívána jako venkovní zpevněná hrací plocha, další část původní parcely při ul. Hanácká jako venkovní skladová a manipulační plocha. Nově vymezená část parcely p.č.745/36 pak tvoří plochu venkovního hřiště při ul. Karkulínova. Ze strany ul. Karkulínova je parcela vymezena oplocením (s vjezdem a vstupem na pozemek), kdy podél oplocení jsou vysazeny trvalé prosty. Na pozemku (na vymezené části p.č.745/36) je pak venkovní asfaltbetonová zpevněná plocha po obvodu ohraničená betonovými obrubníky s napojením na venkovní jímku.

Pozemek p.č.741/1 je pak situován u stavby na p.č.742 (budova č.p.448 – původní sokolovna a restaurace Sokolovna), kdy tvoří venkovní zpevněnou plochu mezi stavbou a navazujícími komunikacemi v nároží ulic Hanácká a Karkulínova. Část parcely z J strany je pak využívána jako venkovní předzahrádka restaurace. Nově vymezená část parcely p.č.741/4 pak tvoří u stavby z J strany navazující venkovní zpevněnou plochu, na které je vybudována venkovní předzahrádka restaurace.

Dle platného ÚPmB je původní parcela p.č.741/1 jako celek situována ve stabilizovaných plochách určených jako plochy všeobecné dopravy (část při ul. Hanácká) a dále pak jako plochy veřejného prostranství všeobecné (část pozemku při ul. Karkulínova), kdy nově vymezená parcela p.č.741/4 je pak jako celek již situována pouze ve stabilizované ploše veřejného prostranství. Pozemek p.č.745/1 jako celek i nově vymezená parcela p.č. 745/36 je pak situována ve stabilizovaných plochách určených jako plochy občanského vybavení určeného pro sport (plochy OS).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Ocenění je provedeno pro právní stav bez omezení, nejsou tak zohledněna případná omezení nezapsaná na předložených výpisech z KN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Na předloženém výpisu z KN, LV č. 10001 je v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části C:

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění přípojky splaškové kanalizace v rozsahu stanoveném geom.plánem č.598-4/2002

Oprávnění pro

Parcela: 742

Povinnost k

Parcela: 741/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2003.

V-7314/2003-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - stavby zemního kabelu NN, přípojkové a rozpojovací skříně a uzemnění dle smlouvy v rozsahu GP č. 1936-2423/2023

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: 741/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5624064110 ze dne 31.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 09:46:45. Zápis proveden dne 06.01.2025.

V-23348/2024-702

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

V-19080/2025-702

Pořadí k 11.12.2024 09:46

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy (kiosková trafostanice) podle čl. 2 a 3 smlouvy v rozsahu GP 1955-7904/2023

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: 741/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5624064112 ze dne 31.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 09:50:15. Zápis proveden dne 06.01.2025.

V-23351/2024-702

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

V-19080/2025-702

Pořadí k 11.12.2024 09:50

Pro účely tohoto ocenění je uvažován právní stav bez těchto případných omezení, kdy tato skutečnost pak nemá vliv na odvozenou výslednou jednotkovou cenu pozemku.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zajištěná data byla kategorizována v souladu s předmětem ocenění, kdy byla posouzena jejich reálnost a soulad stavu evidovaného v KN se stavem zjištěným při místním šetření.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Ocenění pozemků při ul. Karkulínova, Brno-Tuřany
LV:	10001, 673
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Tuřany
Počet obyvatel:	400 566

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č.741/4 k.ú. Tuřany, LV 10001

vznikl vyčleněním z p.č.741/1

2. Pozemek p.č.745/36 k.ú. Tuřany, LV 673

vznikl vyčleněním z p.č.745/1

Tržní ocenění majetku

1. Pozemek p.č.741/4 k.ú. Tuřany, LV 10001

vzniká vyčleněním z p.č.741/1

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky zpevněných ploch a komunikací, veřejné plochy (plochy DU, PU)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Projevy srovnatelných pozemků:			
Název:	Prodej pozemků při ul. Černovická, Brno - Černovice, p.č.: p.č.1323/131 a p.č.2952/13		
Lokalita:	Černovická, Brno - Černovice		
Popis:	Prodej podílu o na pozemcích p.č.1323/131 a p.č.2952/13		Odvozená výměra dle podílu: 29,67 m ²
	Výměra: 178 m ²		
	Převod podílu o velikosti ID 1/6 na pozemcích p.č.1323/131 o výměře 48 m2 a p.č.2952/13 o výměře 130 m2. Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha, zezeň, kdy se jedná o pozemky tvořící okraj vozovky a přilehlého chodníku včetně části zeleného pásu mezi vozovkou a chodníkem. Na pozemcích je veden chodník, část ke komunikaci je pak zatravněna, tvoří okraj komunikace.		
	Pozemky jsou dle platného ÚPmB situovány ve stavební stabilizované ploše s využitím jako plochy pro dopravu všeobecné (DU).		
	Dosažený prodej		
	Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 4311/2024-702		
	Zápis vkladu do KN: 5.4.2024		
	V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná		

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,01



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
76 200	30	2 540,00	1,03	2 616,20

Název: Prodej pozemku při ul. Černovická, Brno - Černovice, p.č.: p.č.2937/69

Lokalita: Černovická, Brno - Černovice

Popis: Prodej pozemku p.č.2937/69

Výměra celkem: 859 m²

Převod pozemku p.č. 2937/69 o výměře 859 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako jiná plocha. Pozemek tvoří součást komunikace na ul. Černovická, kdy je na tomto pozemku v celém rozsahu provedena inženýrská stavba – víceprúdová komunikace se zpevněným povrchem.

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, určené jako plochy pro dopravu.

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 1186/2023-702

Zápis vkladu do KN: 14.02.2023

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 589 150	859	1 850,00	1,04	1 924,00

Název: Prodej pozemku při ul. Hájecká, Brno - Černovice, p.č.: p.č.2512/9, p.č. 2512/10, p.č.2512/11, p.č. 2512/12 a p.č.2937/114

Lokalita: Hájecká, Brno - Černovice

Popis: Prodej pozemků p.č.2512/9, p.č. 2512/10, p.č.2512/11, p.č. 2512/12 a p.č.2937/114

Výměra celkem: 1 270 m²

Převod pozemků p.č.2512/9, p.č. 2512/10, p.č.2512/11, p.č. 2512/12 a p.č.2937/114 o celkové výměře 1 270 m². Pozemky vznikly vyčleněním z původních parcel jejich přerozdělením geometrickým plánem č.2113-115/2023. Pozemky jsou v LV vedeny jako pozemky ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace a zeleň. Pozemky tvoří součást komunikace na ul. Hájecká, kdy je na pozemcích provedena inženýrská stavba – komunikace se zpevněným povrchem včetně navazujících částí chodníku a pozemku zeleně u této komunikace.

Pozemky jsou dle platného ÚPmB situovány ve stavební stabilizované ploše, určené jako plochy pro dopravu.

Dosažený prodej
Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 22572/2023-702
Zápis vkladu do KN: 15.01.2024
V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,01



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 444 000	1 270	1 924,41	1,03	1 982,14

Název: Prodej pozemku při ul. Klicperova, Brno - Líšeň, p.č.: p.č.2038/1

Lokalita: Klicperova, Brno - Líšeň

Popis: Klicperova, Brno – Líšeň

Prodej podílů na pozemku p.č.2038/1

Výměra: 23 m²

Odvozená výměra dle podílů: 23 m²

Převod celkem tří podílů o velikosti ID 1/3 (převod celé nemovitosti) na pozemku p.č.2038/1 o výměře 23 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako komunikace, kdy se jedná o pozemek situovaný v nároží ulic Klicperova a Bodláková, kdy tvoří součást zpevněných ploch – komunikací (převážně pak chodníků, v části i silnice).

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, kdy je tento umístěn ve veřejných plochách využívaných jako komunikace v lokalitě s navazující stabilizovanou plochou bydlení.

Dosažený prodej
Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 20074/2022-702
Zápis vkladu do KN: 9.11.2022
V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JV	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,03



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
44 200	23	1 921,74	1,05	2 017,83

Název: Prodej pozemku při ul. Mifkova, Brno - Líšeň, p.č.: p.č.6238/21

Lokalita: Mifkova, Brno - Líšeň

Popis: Prodej pozemku p.č.6238/21

Výměra: 504 m²

Převod pozemku p.č.6238/21 o výměře 504 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se

způsobem využití jako komunikace, kdy se jedná o pozemek situovaný při ulici Mírkova. Pozemek tvoří součást zpevněných ploch – komunikací (silnice a chodníku), v části pak tvoří navazující zeleň s porosty při komunikaci.

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, určené jako plochy pro dopravu.

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 18146/2023-702

Zápis vkladu do KN: 27.10.2023

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 150 000	504	2 281,75	1,04	2 373,02

Název: Prodej pozemku při ul. Novolíšeňská, Brno - Líšeň, p.č.: p.č.6643/13

Lokalita: Novolíšeňská, Brno - Líšeň

Popis: Prodej pozemku p.č.6643/13

Výměra: 190 m²

Převod pozemku p.č.6643/13 o výměře 190 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako jiná plocha, kdy se jedná o pozemek situovaný při ulici Novolíšeňská. Pozemek tvoří v části součást zpevněných ploch – komunikací (chodníku), na části je pak vedena kolejová trať (tramvaj), část pak tvoří navazující zeleň.

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, určené jako plochy pro dopravu. Dle návrhu nového ÚPmB jsou tyto pozemky situovány ve stabilizované ploše pozemků s využitím jako plochy pro dopravu všeobecné (DU).

Dosažený prodej

Dosažená kupní cena celkem: **380 000,- Kč**

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 13716/2022-702

Zápis vkladu do KN: 29.7.2022

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,03



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
380 000	190	2 000,00	1,05	2 100,00

Název: Prodej pozemku při ul. Řípská, Brno - Slatina, p.č.: p.č.2253/51

Lokalita: Řípská, Brno - Slatina

Popis: Prodej pozemku p.č.2253/51

Výměra celkem: 400 m²

Převod pozemku p.č.2253/51 o celkové výměře 400 m². Pozemek je v LV veden jako ostatní plocha se způsobem využití jako silnice, kdy se jedná o pozemek tvořící součást vozovky (víceproudá komunikace se zpevněným povrchem na ul. Řípská).

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, kdy je tento umístěn ve veřejných plochách využívaných jako komunikace v lokalitě s návazností na stabilizované a návrhové plochy (smíšené plochy obchodů a služeb, plochy pracovních aktivit, zeleň aj.).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V - 20073/2022-702

Zápis vkladu do KN: 9.11.2022

V KS uvedena cena bez DPH

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,03



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 161 600	400	2 904,00	1,05	3 049,20

Název: Prodej pozemku při ul. Tuřanka Brno - Slatina

Lokalita: Tuřanka, Brno - Slatina

Popis: Prodej pozemku p.č.1756/2

Výměra celkem: 108 m²

Převod podílů o velikosti id 1/12, 4/12, 1/12 a " (převod celé nemovitosti) na pozemku p.č.1756/2 o výměře 108 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek zahrady, kdy se jedná o pozemek situovaný při komunikaci na ulici Tuřanka, kdy tvoří součást zpevněných ploch – chodníku a zeleného pásu mezi chodníkem a silnicí.

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, kdy je tento umístěn ve veřejných plochách využívaných jako komunikace v lokalitě s navazující stabilizovanou plochou bydlení.

Dosažený prodej

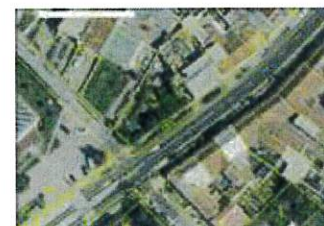
Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V - 4430/2024-702

Zápis vkladu do KN: 3.4.2024

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,01



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
126 480	108	1 171,11	1,03	1 206,24

Název: Prodej pozemku při ul. Řípská, Brno - Slatina, p.č.: 2275/5, p.č.: p.č.: 2275/5

Lokalita: Řípská, Brno - Slatina

Popis: Převod více podílů v součtu celku 1/1 na pozemku p.č.2275/5 o výměře 906 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace, kdy se jedná o pozemek situovaný při komunikaci na ulici Řípská, kdy tvoří navazující zeleň u komunikace.

Pozemek je dle platného ÚPmB situován ve stavební stabilizované ploše, určené jako plochy pro dopravu (doprava všeobecná - kód DU).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 18328/2024-702

Zápis vkladu do KN: 25.10.2024

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej 1,00

velikost pozemku - odvození JC 1,00

poloha pozemku - srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,01



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 718 000	906	3 000,00	1,01	3 030,00

Název: Prodej pozemku při ul. Karkulínova, Brno-Tuřany, p.č.: p.č.1902/4

Lokalita: Karkulínova, Brno-Tuřany

Popis: Převod podílu o velikosti id 1/9 na pozemku p.č.1902/4 vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace o celkové výměře 594 m². Pozemek je využíván jako komunikace s nezpevněným povrchem (polní cesta) navazující na ul. Karkulínovu mezi stávajícím sportovním areálem a zahrádkářskou kolonií v místě. Pozemek je situován v rovinném terénu. Pozemek je dle ÚP situován v ploše veřejného prostranství mezi stabilizovanou a zastavitelnou plochou určenou jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS). Pozemek byl vykupován za účelem realizace veřejně prospěšné stavby VPS 47/06-1/14 „stavba komunikace a plochy místního významu zajišťující obsluhu rozvojových ploch z ulice Karkulínovy“

Celková výměra pozemků: 594 m²

Odvozená plocha pozemků dle vlastnického podílu: 66 m²

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 1082/2025-702

Zápis vkladu do KN: 12.2.2025

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena celková a konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej 1,00

velikost pozemku - odvození JC 1,00

poloha pozemku - v místě 1,00

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - lepší
úvaha zpracovatele ocenění -

1,03
1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
114 000	66	1 727,27	1,03	1 779,09

Minimální jednotková porovnávací cena	1 206,24 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 207,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 049,20 Kč/m ²

V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. V případě převážné části pozemků nebo jiných nemovitostí (RD, bytové a nebytové jednotky, areály aj.) je pak možné odvodit cenu pozemků přímým cenovým porovnáním s nabízenými pozemky identického využití s následnou korekcí (korekce informačního zdroje, situování a umístění, výhledové využití aj.). Alternativně je pak toto možné stanovit přímo na základě již uskutečněných prodejů nebo nabídek shodných druhů pozemků v lokalitě, určené k obdobnému využití, kdy je toto možné objektivně odvodit za předpokladu zajištění dostatečného počtu relevantních nemovitostí, u kterých byl již uskutečněn prodej.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků – plochy komunikací a veřejného prostranství

Za účelem zjištění dosažených a dosažitelných prodejních cen srovnatelných pozemků v dané nebo porovnatelné lokalitě byly zajištěny z KN kupní smlouvy o převodu pozemků obchodované v uplynulém období. Přednostně byly v rámci města Brna vyhledávány srovnatelné pozemky zahrnuté územním plánem s identickým využitím jako oceňované pozemky (pozemky zahrnuté do ploch komunikací) nebo plochy obdobného využití. Zajištěné kupní smlouvy zohledňují převod konkrétního pozemku, kdy lze z těchto smluvních podkladů pak odvodit nebo přímo určit jednotkovou cenu pozemků.

Průzkumem realitního trhu v místě a blízkém nebo srovnatelném okolí byly na základě zajištěných kupních smluv zjištěny v rámci města Brna dosažené prodeje srovnatelných pozemků v uplynulém období se zápisem vkladu práva do KN v období 2022 – 2025 (s uvažovaným využitím dle ÚP jako pozemky pro dopravu, popř. pozemky tvořící součást zpevněných komunikací nebo na tyto přímo navazující) v cenovém intervalu prodejních cen ve výši 1 171,- Kč/m² – 3 000,-Kč/m² (dosažené jednotkové kupní ceny před korekcí). Vyhodnocením zajištěných nabídek a stanovením jejich průměrné výše bez rozlišení využití konkrétního pozemku, by pak bylo možné odvodit jako průměrnou výchozí jednotkovou cenu pozemku ve výši **2 200 Kč/m²**, kdy tato vychází ze zajištěných smluvních podkladů o převodu srovnatelných nemovitostí s jejich celkovou korekcí, a to zejména ve vazbě na stávající stav nemovitosti k datu převodu a další a možné využití při zohlednění aktuálního ÚPmB platného k datu ocenění.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	741/4	211	2 200,00	464 200
Celková výměra pozemků		211	Hodnota pozemků celkem	464 200

2. Pozemek p.č.745/36 k.ú. Tuřany, LV 673

vzniká vyčleněním z p.č.745/1

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky občanské vybavenosti, sportovní plochy (plochy OS)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemků při ul. Blumlova, Brno-Chrlice, p.č.: p.č.1238/19, p.č.1238/18, p.č.1238/20			
Lokalita:	Blumlova, Brno-Chrlice			
Popis:	Převod pozemků p.č.1238/19, p.č.1238/18 a p.č.1238/20 vedených v LV jako pozemky ostatní plochy o celkové výměře 2 274 m ² . Pozemky jsou situovány jako plochy v rámci sportovního areálu využívaného jako venkovní tenisové kurty s antukovým povrchem. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu. Pozemky jsou dle ÚP situovány ve stabilizovaných plochách určených jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS).			
	Dosažený prodej Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 16754/2022-702 Zápis vkladu do KN: 14.9.2022 V KS je tato uvedena jako konečná vč. DPH (dopočet)			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00			
velikost pozemku - odvození JC	1,00			
poloha pozemku - srovnatelná	1,00			
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00			
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,03			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 989 733	2 274	1 754,50	1,03	1 807,14



Název:	Prodej pozemků při ul. Blumlova, Brno-Chrlice, p.č.: p.č.1236/42, p.č.1236/63, p.č.1243/36			
Lokalita:	Blumlova, Brno-Chrlice			
Popis:	Převod podílu o velikosti id " na pozemcích p.č.1236/42, p.č.1236/63 a p.č.1243/36 vedených v LV jako pozemky ostatní plochy o celkové výměře 658 m ² . Pozemky jsou situovány jako plochy v rámci sportovního areálu využívaného jako venkovní fotbalové hřiště. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu. Pozemky jsou dle ÚP situovány ve stabilizovaných plochách určených jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS).			
	Celková výměra pozemků: 658 m ² Odvozená plocha pozemků dle vlastnického podílu: 329 m ² Dosažený prodej Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 7888/2025-702 Zápis vkladu do KN: 14.5.2025 V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena celková a konečná			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
592 200	329	1 800,00	1,00	1 800,00

Název: Prodej pozemku při ul. Družstevní, Brno - Řečkovice, p.č.: p.č.3966/140**Lokalita:** Družstevní, Brno - Řečkovice

Popis: Převod pozemku p.č.3966/140 o výměře 259 m² vzniklého vyčleněním geometrickým plánem GP č.3314-210/2021 z původního pozemku p.č.3966/29 vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy. Pozemek je situován v zastavěné části obce při ul. Družstevní, kdy nově vymezený pozemek tvoří venkovní areálové plochy u staveb v rámci sportovní relaxačního areálu. Areálové pozemky a stavby na nich jsou dle ÚP situovány ve stabilizovaných plochách zastavěného území určených jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS) s návazností na stabilizované plochy občanského vybavení – veřejné (plochy OV) a plochy všeobecného bydlení (plochy BU).

Dosažený prodej

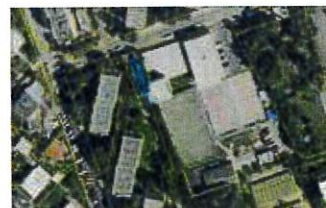
Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 30221/2021-702

Zápis vkladu do KN: 4.1.2022

V KS je tato uvedená jako konečná vč. DPH

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - horší	0,98
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	0,98
intenzita využití poz. - horší	0,98
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,04



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
950 771	259	3 670,93	0,98	3 597,51

Název: Prodej pozemku při ul. Panská Lícha, Brno - Obřany, p.č.: p.č.2334/17**Lokalita:** Panská Lícha, Brno - Obřany

Popis: Převod pozemku p.č.2334/17 o výměře 4951 m² vedeného v LV jako pozemek orné půdy. Jedná se o areálovou plochu využívanou jako součást jezdeckého areálu Panská Lícha, na pozemku jsou provedeny stavby doplňující funkci areálu. Pozemek byl zakoupen za účelem výstavby rezidence Panská Lícha. Areálové pozemky a stavby na nich jsou dle ÚP situovány ve stabilizovaných plochách zastavěného území určených jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS)

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 18650/2022-702

Zápis vkladu do KN: 18.10.2022

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena celková a konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - horší	0,98
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	0,98
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,03



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 853 000	4 951	3 000,00	0,99	2 970,00

Název: Prodej pozemku při ul. Svratecká, Brno - Komín, p.č.: p.č.1682/3**Lokalita:** Svratecká, Brno - Komín

Popis: Převod části pozemku o výměře 85 m² vedeného v LV jako pozemek ostatní plochy vymezeného z původní parcely p.č.1682/3 geometrickým plánem pro změnu hranic pozemků č.2943-51/2024 pro k.ú. Komín a přičleněním k původní parcele p.č.1681/1. Jedná se o část pozemku při okraji užívaného sportovního areálu při ul. Svratecká (areál Orel jednoty Brno-Komín). Areálové pozemky a stavby na nich jsou dle ÚP situovány ve stabilizovaných plochách zastavěného území určených jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS) při rozhraní plochy přestaveb vedených jako plochy krajinné zeleně (ZK) s návazností na vodní a vodohospodářské plochy všeobecné (koryto vodního toku řeky Svratky).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 7984/2024-702

Zápis vkladu do KN: 24.5.2024

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena dohodnutá a konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,02
intenzita využití poz. - lepší	1,02
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,01



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
144 160	85	1 696,00	1,05	1 780,80

Název: Prodej pozemku při ul. Lišky, Troubsko, p.č.: p.č.1557**Lokalita:** Lišky, Troubsko

Popis: Převod pozemku p.č.1557 o výměře 2 950 m² vedeného v LV jako pozemek orné půdy. Pozemek je situován v nezastavěné ploše volných, zatravněných pozemků v lokalitě při ul. Lišky v místě stávajících sportovních ploch a areálů. Pozemek je situován v rovinném terénu. Pozemek je dle ÚP situován v ploše změn určené jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS). Pozemek byl vykoupěn v návaznosti na rozšíření stávajících sportovních areálů a vybudováním dalších sportovně rekreačních ploch v lokalitě Pod kostelem.

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 20703/2022-703

Zápis vkladu do KN: 13.1.2023

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena celková a konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 900 000	2 950	2 000,00	1,05	2 100,00

Název: Prodej pozemku při ul. Lišky, Troubsko, p.č.: p.č.1556**Lokalita:** ul. Lišky, Troubsko

Popis: Převod pozemku p.č.1556 o výměře 1079 m² vedeného v LV jako pozemek orné půdy. Pozemek je situován v nezastavěné ploše volných, zatravněných pozemků v lokalitě při ul. Lišky v místě stávajících sportovních ploch a areálů. Pozemek je situován v rovinném terénu. Pozemek je dle ÚP situován v ploše změn určené jako plochy občanského vybavení – sport (plochy OS). Pozemek byl vykoupěn v návaznosti na rozšíření stávajících sportovních areálů a vybudováním dalších sportovních rekreačních ploch v lokalitě Pod kostelem.

Dosažený prodej

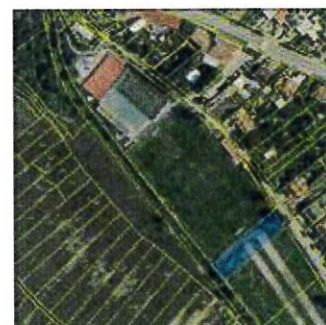
Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 10416/2023-703

Zápis vkladu do KN: 15.8.2023

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena celková a konečná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	1,01
vybavenost pozemku - lepší	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 158 000	1 079	2 000,00	1,05	2 100,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 780,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 307,92 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 597,51 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků – plochy pro sportovní využití

Za účelem zjištění dosažených a dosažitelných prodejních cen srovnatelných pozemků v dané nebo porovnatelné lokalitě byly zajištěny z KN kupní smlouvy o převodu pozemků obchodované v uplynulém období. Přednostně byly v rámci města Brna vyhledávány srovnatelné pozemky

zobchodované v místě nebo blízkém okolí v rámci města Brna a navazujících k.ú., případně i pozemky zahrnuté územním plánem s identickým využitím jako oceňované pozemky (pozemky situované v ploše občanského vybavení určeného pro sport) nebo plochy obdobného využití. Zajištěné kupní smlouvy zohledňují převod konkrétního pozemku, kdy lze z těchto smluvních podkladů pak odvodit nebo přímo určit jednotkovou cenu pozemků.

Průzkumem realitního trhu v místě a blízkém nebo srovnatelném okolí byly na základě zajištěných kupních smluv zjištěny v rámci města Brna dosažené prodeje srovnatelných pozemků v uplynulém období se zápisem vkladu práva do KN v období 2022 – 2025 v cenovém intervalu prodejních cen ve výši cca **1 696,- Kč/m² – 3 670,- Kč/m²** (dosažené jednotkové kupní ceny před korekcí). Vyhodnocením zajištěných dosažených prodejů a nabídek s jejich korekcí a stanovením jejich průměrné výše bez rozlišení využití konkrétního pozemku, by pak bylo možné odvodit jako průměrnou výchozí jednotkovou cenu pozemku po zaokrouhlení ve výši **2 300,- Kč/m²**, kdy tato vychází ze zajištěných smluvních podkladů o převodu srovnatelných nemovitostí s jejich celkovou korekcí, a to zejména ve vazbě na stávající stav nemovitosti k datu převodu a další a možné využití při zohlednění aktuálního ÚPmB platného k datu ocenění.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - sportovní a rekreační plochy	745/36	2 332	2 300,00	5 363 600
Celková výměra pozemků		2 332	Hodnota pozemků celkem	5 363 600

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Pozemek p.č.741/4 k.ú. Tuřany, LV 10001

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky zpevněných ploch a komunikací, veřejné plochy (plochy DU, PU) 464 200,- Kč

2. Pozemek p.č.745/36 k.ú. Tuřany, LV 673

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky občanské vybavenosti, sportovní plochy (plochy OS) 5 363 600,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena jednotlivých druhů pozemků dle jejich využití dle platného ÚPmB je odvozena od zajištěných vzorků se známou realizovanou prodejní cenou v daném místě a blízkém nebo srovnatelném okolí a zjištěných informací o oceňovaných nemovitostech. V případě stanovení obvyklé ceny bývá zpravidla kladen největší důraz na cenu zjištěnou cenovým porovnáním, která objektivně vystihuje reálnou hodnotu předmětné nemovitosti v daném čase a místě stanovenou právě na základě požadavku trhu, ze kterého tato cena vychází. Tato má pak největší vypovídací schopnost, která reálně vypovídá o hodnotě oceňovaných nemovitostí. Obvyklá cena pro stávající stav, resp. jednotková cena jednotlivých pozemků tak vychází s přímého porovnání s nabízenými srovnávacími nemovitostmi daného druhu pozemků (v daném případě rozdílného využití a to jako pozemky s využitím pro inženýrské a dopravní stavby popř. veřejná prostranství a pozemky určené jako plochy občanského vybavení určeného pro sport), kdy hlavním kritériem byla odvozená jednotková cena pozemků při zohlednění jejich situování, stavu, rozsahu a možného využití oceňovaných nemovitostí dle platného ÚPmB, kdy jsou pozemky situovány ve stabilizovaných stavebních plochách zastavěného území a to jako plochy občanského vybavení – plochy pro sport (plochy OS) a jako plochy veřejného prostranství všeobecného (plochy PU) s návazností na stabilizované plochy dopravy všeobecné (DU). Výsledná cena je stanovena pro právní stav bez omezení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění byla použita data poskytnutá zadavatelem, veřejných institucí, dostupné odborné literatury a článku, vybraných zákonů a vyhlášek.

V rámci výpočtu zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V rámci ocenění byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Provedeno bylo ocenění předmětných pozemků porovnáním se srovnávacími nemovitostmi ze sjednaných cen při jejich prodeji.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitostí, je obvyklá cena oceňovaných pozemků stanovena na základě výsledku metody porovnávací.

Jak bylo uvedeno, s ohledem na zadání, účel zpracování znaleckého posudku, tedy hledanou kategorii hodnoty, resp. cenu nemovitých věcí, a dále příslušné ustanovení §1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, není provedeno ocenění nemovitostí cenou zjištěnou dle §1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., účinnost od 1.1.2025, kdy je zřejmé, že cena zjištěná dle cenového předpisu nemá naprosto nic společného s ohodnocením nemovitých věcí postaveným čistě na tržních principech a nemá jakoukoliv vypovídací schopnost vzhledem ke smyslu zadání a účelu zpracování předkládaného znaleckého posudku pro potřeby objednatele.

5.2. Kontrola postupu

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole Podklady, kdy výpočet v posudkové části byl vyhotoven dle cenového předpisu (vyhlášky

MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., s účinností od 1.1.2025) a výsledek byl jednoznačně popsán v závěru posudku.

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení obvyklé ceny v posudkové části, tak tato byla odvozena ze sjednaných cen na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Výsledná interpretace výsledku předkládaného znaleckého posudku je postavena na fundované analýze poskytnutých podkladů, na znalostech a obvyklostech, pokud se týká ohodnocení nemovitých věcí (v kontextu zadání postavených na tržních principech) a na vyhodnocení, resp. analýze porovnávací metody.

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

Výsledky byly jednoznačně zformulovány v příslušné kapitole posudku.

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek je vypracován na základě Objednávky č. 255/2025 ze dne 18.11.2025.

V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé - ocenění pozemků, resp. stanovení jednotkové ceny obvyklé, a to za účelem směny pozemků v souvislosti s plánovanou rekonstrukcí sportovního areálu při ulici Karkulínova.

Předmět ocenění:

LV č. 10001

- p.č. 741/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 211 m²

LV č. 673

- p.č. 745/36 – ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha o výměře 2 332 m²

(poznámka: výměra je uvažována dle výkazu ploch dle GP 1978-20/2024 ponížena o plochu výměry pozemku p.č. 745/37 v rozsahu 20 m² vymezeného z původní plochy p.č. 745/1 dalším GP 2015-410/2024)

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. k datu 25.11.2025.

OBVYKLÁ CENA p.č. 745/36	5 363 600 Kč
OBVYKLÁ CENA p.č. 741/4	464 200 Kč

Dle požadavku objednatele je dále úkolem znalce stanovit, zda jsou ceny stanovené v závěru znaleckého posudku s DPH nebo bez DPH.

Odpověď: k uvedenému požadavku objednatele uvádím, že ceny ve znaleckém posudku jsou ceny konečné. Rovněž dle ustálené praxe bývá řešeno DPH na úrovni smluvních stran, mezi kterými bývá daný obchodním případ realizován.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je provedeno pro právní stav bez omezení, nejsou tak zohledněna omezení zapsaná a nezapsaná na předložených výpisech z KN. Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezájatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné.

Zpracovatel tak nepřebírá žádnou odpovědnost za nesprávné, neúplné nebo zavádějící podklady poskytnuté objednatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Ilustrativní fotodokumentace z místního šetření v 11/2025	1
Kopie výpisu z KN - LV č.10001 - částečný výpis	2
Kopie výpisu z KN LV č.673 - částečný výpis	1
Kopie katastrální mapy + ortofotonáhled	2
Geometrický plán č.1978-20/2024	2
Geometrický plán č.2015-410/2024	1
Územní plán	2
Mapa oblasti	1
Zákres vedení VB přes část p.č. 741/1	1

Ilustrativní fotodokumentace z místního šetření v 11/2025



Vjezd z ulice na p.č.745/1



část p.č.745/1



oblast jímky u zpevněné plochy



Část p.č.741/1 (oblast p.č.741/4)



Kopie výpisu z KN - LV č.10001 - částečný výpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 612171 Tuřany List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
741/1	845	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná značka geodetického bodu

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění přípojky splaškové kanalizace v rozsahu stanoveném geom.plánem č.598-4/2002

Oprávnění pro

Parcela: 742

Povinnost k

Parcela: 741/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2003.

V-7314/2003-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - stavby zemního kabelu NN, přípojkové a rozpojovací skříně a uzemnění dle smlouvy v rozsahu GP č. 1936-2423/2023

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: 741/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5624064110 ze dne 31.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 09:46:45. Zápis proveden dne 06.01.2025.

V-23348/2024-702

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

V-19080/2025-702

Pořadí k 11.12.2024 09:46

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy (kiosková trafostanice) podle čl. 2 a 3 smlouvy v rozsahu GP 1955-7904/2023

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612171 Tuřany List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 741/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5624064112 ze dne 31.10.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 09:50:15. Zápis proveden dne
06.01.2025.

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

Pořadí k 11.12.2024 09:50

V-23351/2024-702

V-19080/2025-702

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 741/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí
z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5 - pol.VZ 51/93.

POLVZ:3121/1999 Z-3203121/1999-702

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

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.12.2025 14:53:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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://cuzk.gov.cz/>.

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

strana 2

Kopie výpisu z KN LV č.673 - Částečný výpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2025 14:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612171 Tuřany

List vlastnictví: 673

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany, Hanácká 448/38, Tuřany, 62000 Brno	44995881	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	745/1	3977	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vydání věci V6 185/1993 ze dne 9.12.1992, právní účinky vkladu vznikly dnem 6.1.1993.

POLVZ:19/1993

Z-3200019/1993-702

Pro: Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany, Hanácká 448/38, Tuřany, 62000 Brno

RČ/IČO: 44995881

o Smlouva kupní ze dne 31.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2008.

V-6960/2008-702

Pro: Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany, Hanácká 448/38, Tuřany, 62000 Brno

RČ/IČO: 44995881

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

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

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

Vyhotoveno: 03.12.2025 14:55:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

Kopie katastrální mapy + ortofotonáhled

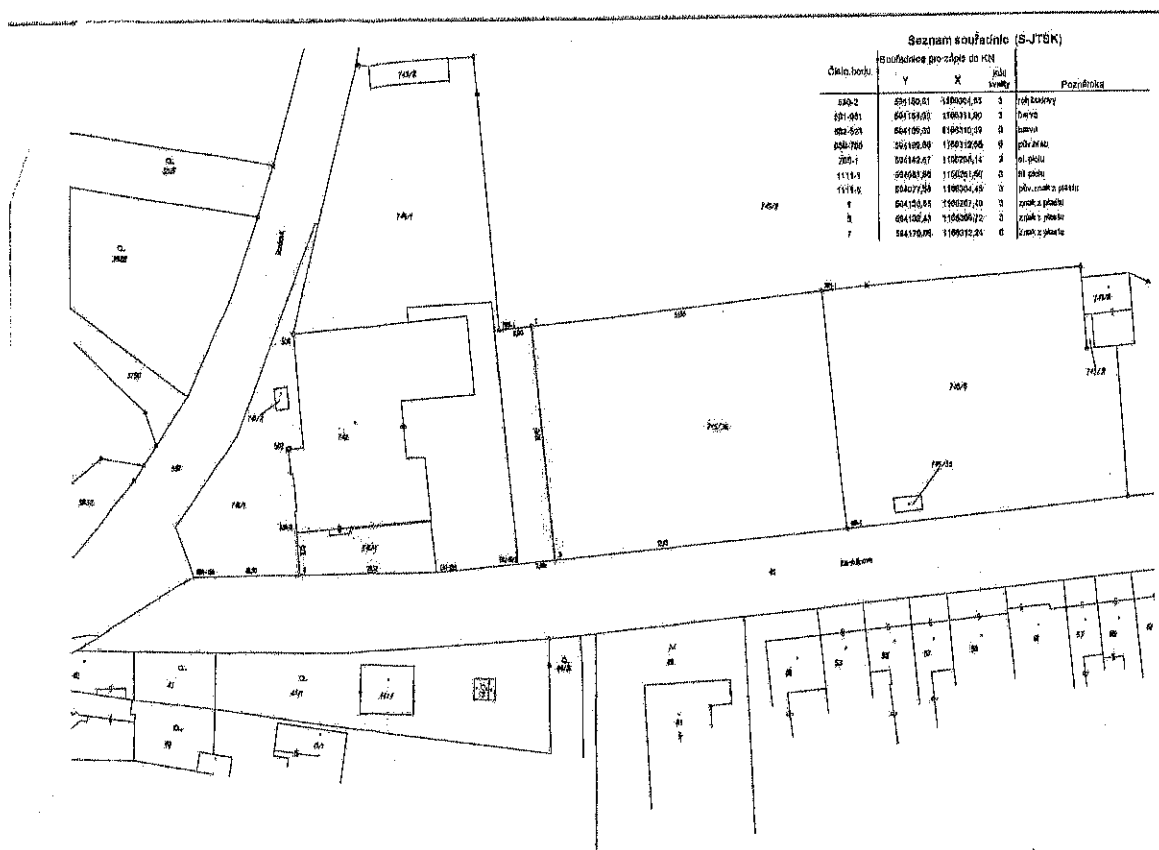




Geometrický plán č.1978-20/2024

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													str.
Dosaavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Stavba	Porovnání se stavem evidence přírodních vztahů				
	ha	m2		ha	m2				Druh pozemku	Typ stavby	Stavba	Výměra dílu	Označení dílu
741/1	0	49	741/1	0	34	ostatní p.	0	741/1	10001	0	34		
			741/4	2	11	ostatní p.	0	741/1	10001	2	11		
745/1	39	77	745/1	16	25	ostatní p.	0	745/1	873	16	25		
			745/36	23	62	ostatní p.	0	745/1	873	23	62		
	48	22		48	22								

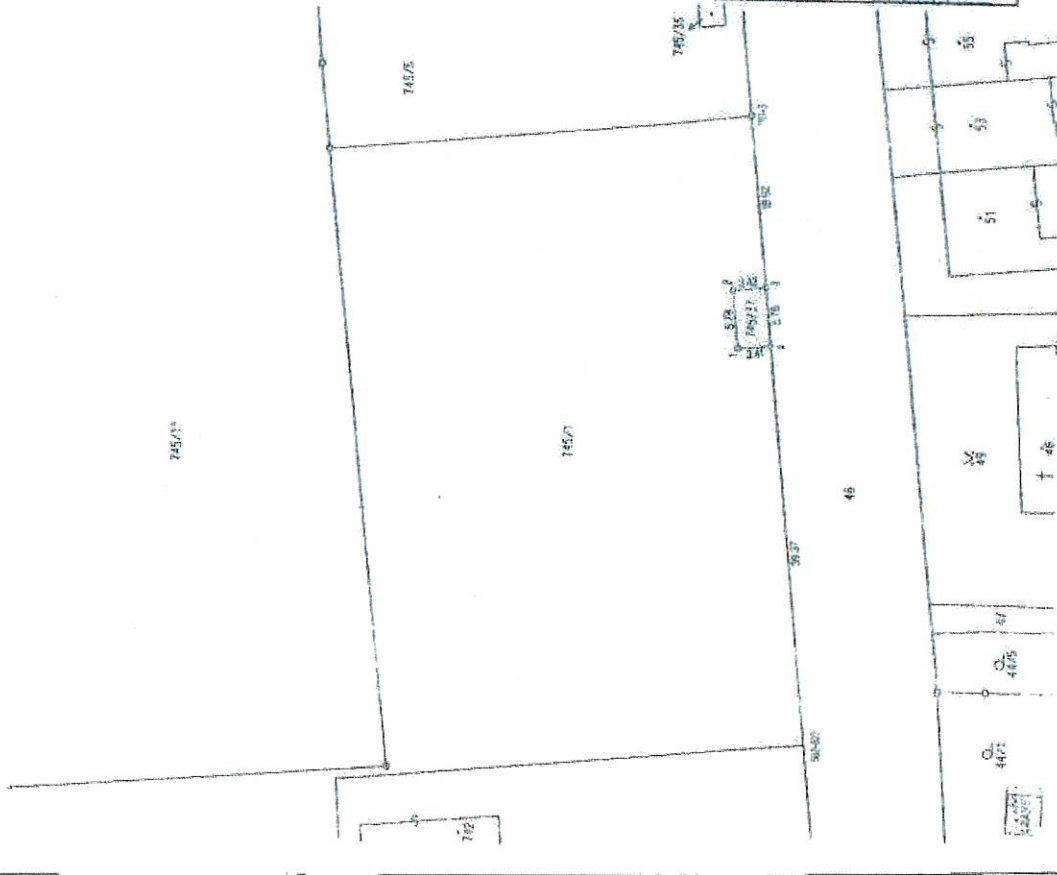
GEOMETRICKÝ PLÁN		Geometrický plán č.1978-20/2024	Geometrický plán č.1978-20/2024
pro		Ing. Pavel Tuček	Ing. Pavel Tuček
rozdělení pozemku		109/95	109/95
Vytvořil: Ing. Pavel Tuček		Dne: 15.4.2024	Dne: 22.4.2024
Věková 617/8, 6200 Brno		Číslo: 81/2024	Číslo: 20/2024
Číslo plánu: 1978-20/2024		Vlastní podpis a razítko geodetického úřadu	
Okres: Brno-město		Katastrální úřad součástí a oddělení parcel	
Obec: Brno		Petr Doležal	
Kód: 00001		KÚ pro Jihomoravský kraj	
Mapový list: KM.BRNO.23/12		PGP-785/2024-702	
Dosaavadní stav pozemku byl pořízen		2024.04.19 10:01:27 +02:00	
na základě smlouvy o vymezení hranic			
Vlastní podpis a razítko geodetického úřadu			



Geometrický plán č.2015-410/2024

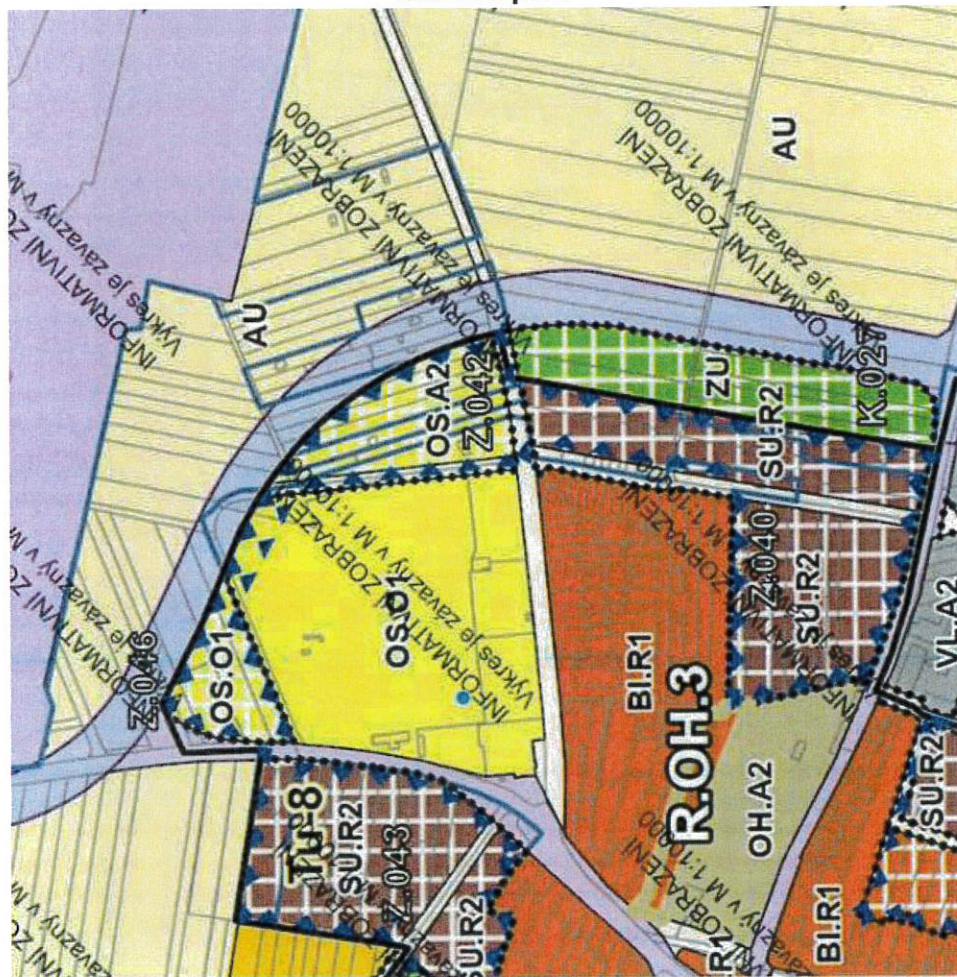
VÝKAZ DOSADVNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
Dosavadní stav					Nový stav				
Číslo katastrální mapy	Číslo listu	Číslo parcely	Číslo pozemku	Číslo pozemku	Číslo katastrální mapy	Číslo listu	Číslo parcely	Číslo pozemku	Číslo pozemku
745/1	35	77	745/1	745/1	745/1	35	77	745/1	745/1
745/1	35	77	745/1	745/1	745/1	35	77	745/1	745/1

Změna stávající (7/71)
 Souhlasíte pro zřízení do k. 7
 Cíle: 745/1
 745/1-1 745/1-2 745/1-3 745/1-4 745/1-5 745/1-6 745/1-7 745/1-8 745/1-9 745/1-10 745/1-11 745/1-12 745/1-13 745/1-14 745/1-15 745/1-16 745/1-17 745/1-18 745/1-19 745/1-20 745/1-21 745/1-22 745/1-23 745/1-24 745/1-25 745/1-26 745/1-27 745/1-28 745/1-29 745/1-30 745/1-31 745/1-32 745/1-33 745/1-34 745/1-35 745/1-36 745/1-37 745/1-38 745/1-39 745/1-40 745/1-41 745/1-42 745/1-43 745/1-44 745/1-45 745/1-46 745/1-47 745/1-48 745/1-49 745/1-50 745/1-51 745/1-52 745/1-53 745/1-54 745/1-55 745/1-56 745/1-57 745/1-58 745/1-59 745/1-60 745/1-61 745/1-62 745/1-63 745/1-64 745/1-65 745/1-66 745/1-67 745/1-68 745/1-69 745/1-70 745/1-71 745/1-72 745/1-73 745/1-74 745/1-75 745/1-76 745/1-77 745/1-78 745/1-79 745/1-80 745/1-81 745/1-82 745/1-83 745/1-84 745/1-85 745/1-86 745/1-87 745/1-88 745/1-89 745/1-90 745/1-91 745/1-92 745/1-93 745/1-94 745/1-95 745/1-96 745/1-97 745/1-98 745/1-99 745/1-100



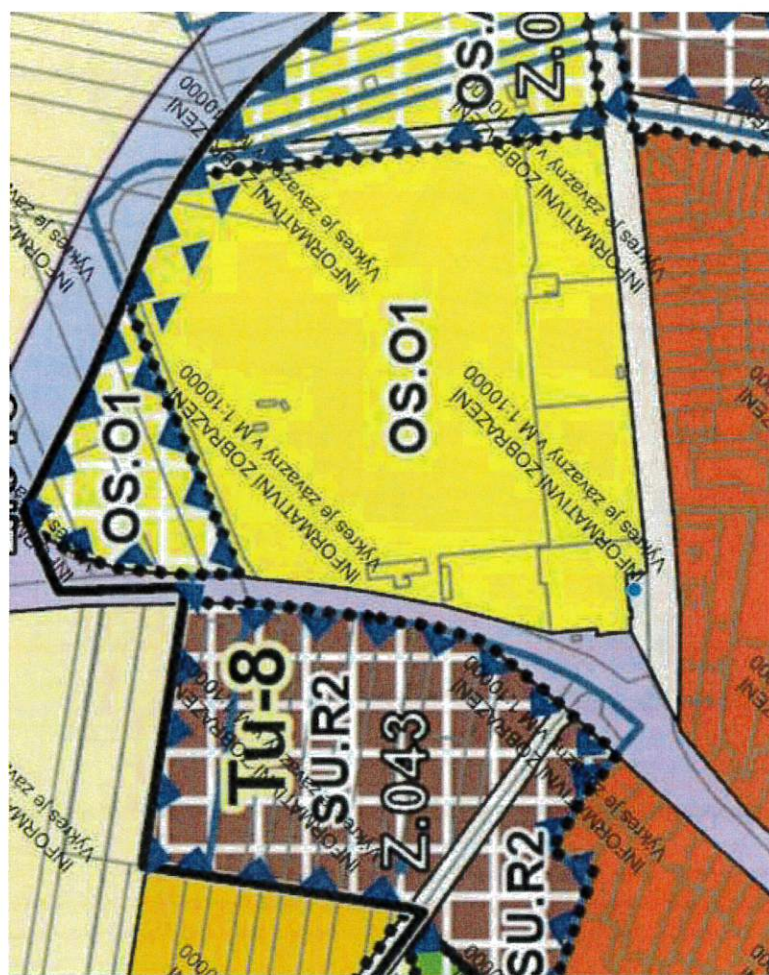
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozšíření pozemků		Ing. Radka Douša 721 12/12/2024 12/12/2024		Ing. Radka Douša 721 12/12/2024 12/12/2024	
Vlastník: Ing. Radka Douša Dle ÚOÚ 1/10 Rozšíření pozemků 721/10		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024	
Vlastník: Ing. Radka Douša Dle ÚOÚ 1/10 Rozšíření pozemků 721/10		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024	
Vlastník: Ing. Radka Douša Dle ÚOÚ 1/10 Rozšíření pozemků 721/10		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024	
Vlastník: Ing. Radka Douša Dle ÚOÚ 1/10 Rozšíření pozemků 721/10		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024		Datum: 12/12/2024 Číslo: 12/12/2024	

Územní plán



Informace k vybranému bodu v mapě	Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OS	
Název RZV	Občanské vybavení - sport	
Struktura zástavby	stavebně omezená	
Výšková úroveň zástavby	3-7 m	
Podrobnější využití	-	
Zóna se shodným charakterem	Z4.12 Tuřany, Chřivice	
ÚPLNÁ DOKUMENTACE	Úplná dokumentace	
Plán pro zvládnutí povodňových rizik	Plán pro zvládnutí povodňových rizik	
Informace o aplikaci	Informace o aplikaci	
řadnice	S-JTSK 11662524, 5941247	
	WG584 49.1498276, 16.6711291	

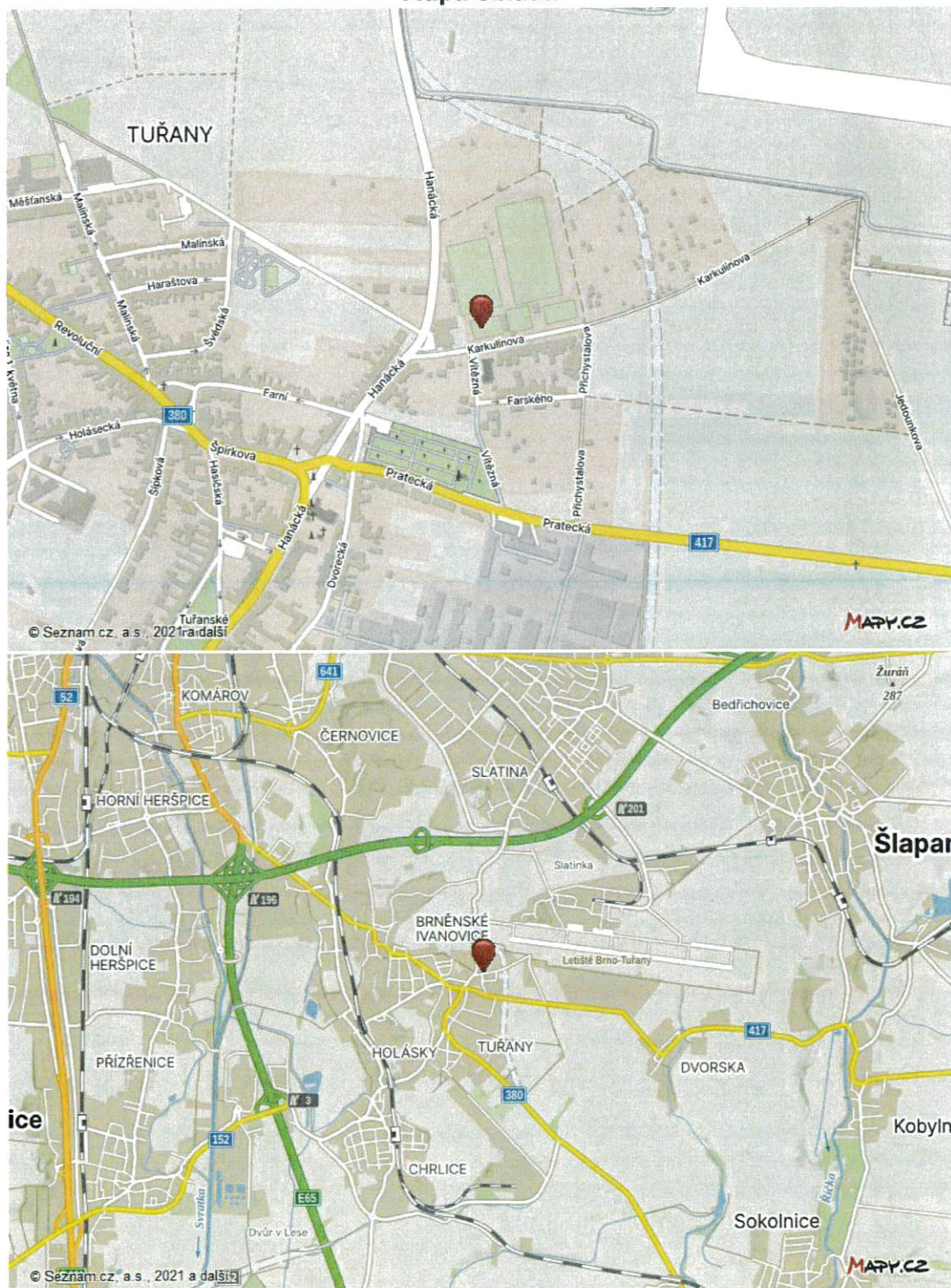
Situování pozemku p.č.745/36 dle ÚPmB



Informace k vybranému bodu v mapě	Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU	
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná	
Struktura zástavby	-	
Výšková úroveň zástavby	-	
Podrobnější využití	-	
Zóna se shodným charakterem	Z4.12 Tufany, Chřtice	
ÚPLNÁ DOKUMENTACE	Úplná dokumentace	
Plán pro zvládání povodňových rizik	Plán pro zvládání povodňových rizik	
Informace o aplikaci	Informace o aplikaci	

Situování pozemku p.č.741/4 dle ÚPmB

Mapa oblasti



Zákres vedení VB přes část p.č. 741/1



Konzultant a důvod jeho přibrání

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady nemovitostí) a obor stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové). Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem č. 95130/2025.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 95130/2025.

V Brně 5. 12. 2025

Ing. Ivo Novák
kancelář: Olomoucká 1292/17a
618 00 Brno

