

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

248. Návrh směny části pozemku p. č. 741/1 za část pozemku p. č. 745/1, oba v k. ú. Tuřany a návrh svěření části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán návrh směny části pozemku p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna o výměře 211 m² za část pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany o výměře 2 332 m². Navrhovaná směna řeší majetkoprávní vypořádání pozemků v prostoru sportovního areálu Karkulínova v městské části Brno-Tuřany. Statutární město Brno získá do vlastnictví pozemek s venkovním hřištěm určeným k začlenění do připravovaného projektu sportovního areálu Karkulínova včetně nového přístupu z ulice Karkulínova. Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany získá část pozemku dlouhodobě užívanou jako restaurační zahrádka se stavbou pergoly. Spolu s návrhem směny je předkládán i návrh svěření části nabývaného pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany městské části Brno-Tuřany.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že městská část Brno-Tuřany požádala o svěření části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany, kterou má statutární město Brno nabýt v rámci směny s Tělocvičnou jednotou Sokol Brno - Tuřany, IČO: 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno, za účelem sjednocení správy pozemků v rámci sportovního areálu,
- skutečnost, že v rámci směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti je navrhováno bezúplatné zřízení služebnosti ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO:25512285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, jako vlastníka zařízení veřejného osvětlení,

2. schvaluje

směnu

- části pozemku p. č. 741/1, ostatní plocha, ostatní komunikace v k. ú. Tuřany, oddělené dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 a označené jako pozemek p. č. 741/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany

ve vlastnictví statutárního města Brna,

za

- část pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha v k. ú. Tuřany, oddělené dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 a označené jako pozemek p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany

ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany, IČO 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno

s doplatkem ze strany statutárního města Brna ve výši 4 982 240 Kč a za podmínek směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu č...tohoto zápisu,

3. schvaluje

svěření části pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha v k. ú. Tuřany, oddělené dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 a označené jako pozemek p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany městské části Brno-Tuřany do kategorie 3. Ostatní nemovitý majetek uvedený v příloze č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen "Statut města Brna"), ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí.

Stanoviska

Materiál byl předložen na schůzi Rady města Brna č. R9/192 dne 9. 9. 2026. Výsledek projednání bude sdělen ústně.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.9.2026 v 10:56

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.9.2026 v 09:34

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Report z ÚPmB - Tuřany - 741_1.pdf)	9 - 10
Příloha (CN P58 ZP Sokol Turany (1).pdf)	11 - 11
Příloha (Cuzk_LVPresObjekty_Id(0)_ParId(1545375702).pdf)	12 - 13
Příloha (Cuzk_LVPresObjekty_Id(0)_ParId(1545384702) (1).pdf)	14 - 14
Příloha (C.3_koordinacni_situacni_vykres.pdf)	15 - 15
Příloha (Svěření části pozemku p.č. 745_1 v k.ú. Tuřany - důvodová zpráva.pdf)	16 - 16
Příloha (letecký snímek (1).pdf)	17 - 17
Příloha (A4_Karkulinova_v3.pdf)	18 - 18
Příloha (Report z ÚPmB - Tuřany - 745_1.pdf)	19 - 20
Příloha k usnesení (SMĚNNÁ SMLOUVA .pdf)	21 - 25
Příloha k usnesení (GP 2078_6_2026.pdf)	26 - 28
Informační dokument (62831_2026_k.ú. Tuřany_DP.pdf)	29 - 63

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Úvod

Majetkový odbor MMB předkládá návrh směny části pozemku p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna za část pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany, IČO 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno.

2. Účel směny

Navrhovaná směna řeší majetkoprávní uspořádání pozemků v prostoru sportovního areálu Karkulínova v městské části Brno-Tuřany.

Tělocvičná jednotka Sokol Brno - Tuřany získá směnou část pozemku užívanou jako restaurační zahrádka se stavbou pergoly.

Statutární město Brno získá do vlastnictví část pozemku, na kterém se nachází venkovní hřiště určené k začlenění do připravovaného projektu sportovního areálu Karkulínova. Součástí připravovaného záměru je vybudování nového přístupu do areálu z ulice Karkulínova.

3. Žádost městské části Brno-Tuřany o svěření

Městská část Brno-Tuřany dlouhodobě připravuje rekonstrukci sportovního areálu Karkulínova.

V souvislosti s plánovanou směnou požádala pro případ její realizace **o svěření části pozemku p. č. 745/1 o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany, která po rozdělení dosavadního pozemku podle geometrického plánu č. 2078-6/2026 zůstane označena jako pozemek p. č. 745/1**. Důvodem žádosti je sjednocení správy pozemků v rámci sportovního areálu a vytvoření podmínek pro realizaci jeho plánované rekonstrukce, včetně následné správy a užívání areálu ve prospěch místních sportovních spolků a veřejnosti.

Žádost navazuje na usnesení Zastupitelstva městské části Brno-Tuřany ze dne 18. 12. 2025, **jímž zastupitelstvo souhlasilo** se směnou předmětných částí pozemků, a na usnesení Rady městské části Brno-Tuřany ze dne 8. 12. 2025, **jímž rada požádala** o svěření části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany v případě realizace směny.

4. Předmět dispozice

Předmětem navrhované směny jsou:

- **část pozemku p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 211 m², nově označená dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 jako **pozemek p. č. 741/5, ostatní plocha, jiná plocha**;
- **část pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany**, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m², **která po rozdělení zůstane evidována jako pozemek p. č. 745/1 s novou výměrou**.

Obě části pozemků jsou vymezeny geometrickým plánem č. 2078-6/2026 pro rozdělení pozemku a vyznačení rozsahu věcného břemene.

5. Majetkové poměry

Pozemek **p. č. 741/1**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 845 m² v k. ú. Tuřany je ve **vlastnictví statutárního města Brna** a je zapsán na LV č. 10001 pro k. ú. Tuřany. Vlastnické právo statutárního města Brna bylo zapsáno na základě:

- přechodu majetku ze zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, § 5.

Pozemek p. č. **745/1**, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 3 977 m² v k. ú. Tuřany je **ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno – Tuřany**, IČO 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno a je zapsán na LV č. 673 pro k. ú. Tuřany. Vlastnické právo bylo nabyto na základě:

- Dohody o vydání věci V6 185/1993 ze dne 9. 12. 1992, právní účinky vkladu vznikly dnem 6. 1. 1993,
- Kupní smlouvy ze dne 31. 3. 2008 - právní účinky vkladu práva ke dni 18. 4. 2008.

6. Územní plán

(bližší viz reporty v příloze)

Dle Územního plánu města Brna je pozemek p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany součástí stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití DU – Doprava všeobecná (68 % výměry pozemku) a PU – Veřejná prostranství všeobecná (32 % výměry pozemku). Část pozemku určená ke směně, nově označená jako pozemek p. č. 741/5 v k. ú. Tuřany, se nachází v ploše PU – veřejná prostranství všeobecná. *Pozn.: Tato část pozemku však není jako veřejné prostranství využívána, neboť je na ní umístěna restaurační zahrádka se stavbou pergoly a řešená část pozemku tak není součástí veřejného prostranství.*

Podle Územního plánu města Brna je pozemek p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití OS – občanské vybavení – sport.

7. Správa

Pozemek p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany je ve správě městské části Brno-Tuřany dle čl. 30 Statutu města Brna. Dle dostupných informací evidovaných v GIS není řešená část pozemku součástí veřejného prostranství.

Spolu s návrhem směny je orgánům města předložen také návrh na svěření části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany městské části Brno-Tuřany.

8. Služebnost

Součástí navrhované směnné smlouvy je rovněž trvalé a bezúplatné zřízení služebnosti k nově vzniklému pozemku p. č. 741/5 v k. ú. Tuřany ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO 25512285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, jako vlastníka zařízení veřejného osvětlení. Služebnost bude zřízena v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2078-6/2026 a bude zahrnovat zejména povinnost vlastníka služebného pozemku strpět umístění a vedení zařízení veřejného osvětlení, jeho provozování, údržbu, opravy a úpravy, umožnit oprávněnému vstupu a vjezdu na služební pozemek za účelem výkonu těchto činností a respektovat ochranné pásmo zařízení veřejného osvětlení.

9. Souhlas České obce sokolské

V případě nakládání s nemovitým majetkem Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany se podle způsobu jednání zapsaného ve spolkovém rejstříku k právnímu jednání připojuje písemný souhlas Předsednictva České obce sokolské vydaný v souladu s odst. 10.1 Stanov České obce sokolské. Tento souhlas bude doložen před podáním návrhu na vklad směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.

10. Ocenění

Obvyklé ceny částí pozemků byly stanoveny znaleckým posudkem č. 62831/2026 ze dne 10. 7. 2026, vypracovaným znalcem Ing. Ivo Novákem (*ZP je součástí informačních dokumentů v materiálu*).

Obvyklá cena části pozemku p. č. 741/1, geometrickým plánem označené jako pozemek p. č. 741/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany, byla stanovena ve výši 472 640 Kč, tj. 2 240 Kč/m². Znalec použil porovnávací metodu a vycházel z realizovaných prodejů pozemků užívaných jako komunikace a veřejná prostranství. Oddělení realitní ekonomiky **uvedlo, že oceňovaná část pozemku je ve skutečnosti užívána jako funkční celek se sokolovnou.**

Obvyklá cena části pozemku p. č. 745/1 o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany byla stanovena ve výši 5 456 880 Kč, tj. 2 340 Kč/m². Pro ocenění sportoviště znalec použil více porovnávacích vzorků starších tří let.

Rozdíl obvyklých cen směřovaných částí pozemků činí 4 984 240 Kč (5 456 880 Kč – 472 640 Kč). Po snížení tohoto rozdílu o správní poplatky za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši **2 000 Kč**, který ponese Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany, činí doplatek hrazený statutárním městem Brnem **4 982 240 Kč**.

Oddělení realitní ekonomiky ve vyjádření ze dne 21. 8. 2026 uvedlo, že znalecký posudek a výsledné ceny lze akceptovat.

11. Úhrada bezdůvodného obohacení

Tělocvičné jednotě Sokol Brno - Tuřany byla zaslána **výzva k vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání** části pozemku p. č. 741/1 o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany, užívané jako restaurační zahrádka se stavbou pergoly, **za období tří let zpětně. Vyčíslená částka byla uhrazena dne 23. 6. 2026.** Zbývající bezdůvodné obohacení za období do dne vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude uhrazeno na základě písemné výzvy Majetkového odboru Magistrátu města Brna.

12. Průběh projednání:

78. Komise majetková RMB dne 16. 7. 2026 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- přípis městské části Brno-Tuřany ze dne 24. 6. 2026, týkající se žádosti o svěření části pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany za předpokladu jejího nabytí při realizaci směny, a to za účelem sjednocení správy sportovního areálu Karkulínova a přípravy jeho plánované rekonstrukce,

2. souhlasí

se záměrem směny části pozemku p. č. 741/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna,
za
část pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany, ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany, IČO 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno.

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

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Štápal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	omluven	pro	omluven	pro	pro

R9/187. Rada města Brna dne 29. 7. 2026**1. bere na vědomí**

- přípis městské části Brno-Tuřany ze dne 24. 6. 2026, týkající se žádosti o svěřeni části pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany za předpokladu jejího nabytí při realizaci směny, a to za účelem sjednocení správy sportovního areálu Karkulínova a přípravy jeho plánované rekonstrukce,

2. souhlasí

se záměrem směny části pozemku p. č. 741/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna,

za

část pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany, ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany, IČO 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	pro	---

81. Komise majetková RMB dne 3. 9. 2026 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:**Rada města Brna****1. bere na vědomí**

skutečnost, že městská část Brno-Tuřany požádala o svěřeni části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany, kterou má statutární město Brno nabýt v rámci směny s Tělocvičnou jednotou Sokol Brno - Tuřany, IČO: 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno, za účelem sjednocení správy pozemků v rámci sportovního areálu, skutečnost, že v rámci směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti je navrhováno bezúplatné zřízení služebnosti ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO:25512285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, jako vlastníka zařízení veřejného osvětlení,

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit směnu

- části pozemku p. č. 741/1, ostatní plocha, ostatní komunikace v k. ú. Tuřany oddělené dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 a označené jako pozemek p. č. 741/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany
ve vlastnictví statutárního města Brna,

za

- část pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha v k. ú. Tuřany, oddělené dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 a označené jako pozemek p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany
ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno - Tuřany, IČO 44995881, se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno

s doplatkem ze strany statutárního města Brna ve výši 4 982 240 Kč a za podmínek směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti,

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit svěřeni části pozemku p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a

rekreační plocha v k. ú. Tuřany, oddělené dle geometrického plánu č. 2078-6/2026 a označené jako pozemek p. č. 745/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 332 m² v k. ú. Tuřany městské části Brno-Tuřany do kategorie 3. Ostatní nemovitý majetek uvedené v příloze č. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen "Statut města Brna"), ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí.

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

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

Materiál byl předložen na schůzi **Rady města Brna č. R9/192** dne 9. 9. 2026.

Výsledek projednání bude sdělen ústně.

13. Závěr

Je předkládán návrh směny části pozemku p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany o výměře 211 m² za část pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany o výměře 2 332 m² za účelem majetkoprávního uspořádání pozemků souvisejících s připravovaným sportovním areálem Karkulínova. Současně je na žádost městské části Brno-Tuřany navrhováno schválit svěřením směnou nabývané části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany o výměře 2 332 m².

STANOVISKA

Městská část Brno-Tuřany – Zastupitelstvo městské části Brno-Tuřany na svém 22/IX. zasedání konaném dne 18. 12. 2025 přijalo usnesení, kterým souhlasilo se směnou části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol Brno-Tuřany za část pozemku p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna a požádalo Magistrát města Brna o realizaci směny. Současně Rada městské části Brno-Tuřany na své 90/IX. schůzi konané dne 8. 12. 2025 přijala usnesení, kterým v případě realizace směny požádala o svěřením nově vzniklého pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany.

Odbor dopravy Magistrátu města Brna – ve vyjádření ze dne 11. 2. 2026 uvedl, že k navrhované směně pozemků nemá z dopravního hlediska námítky.

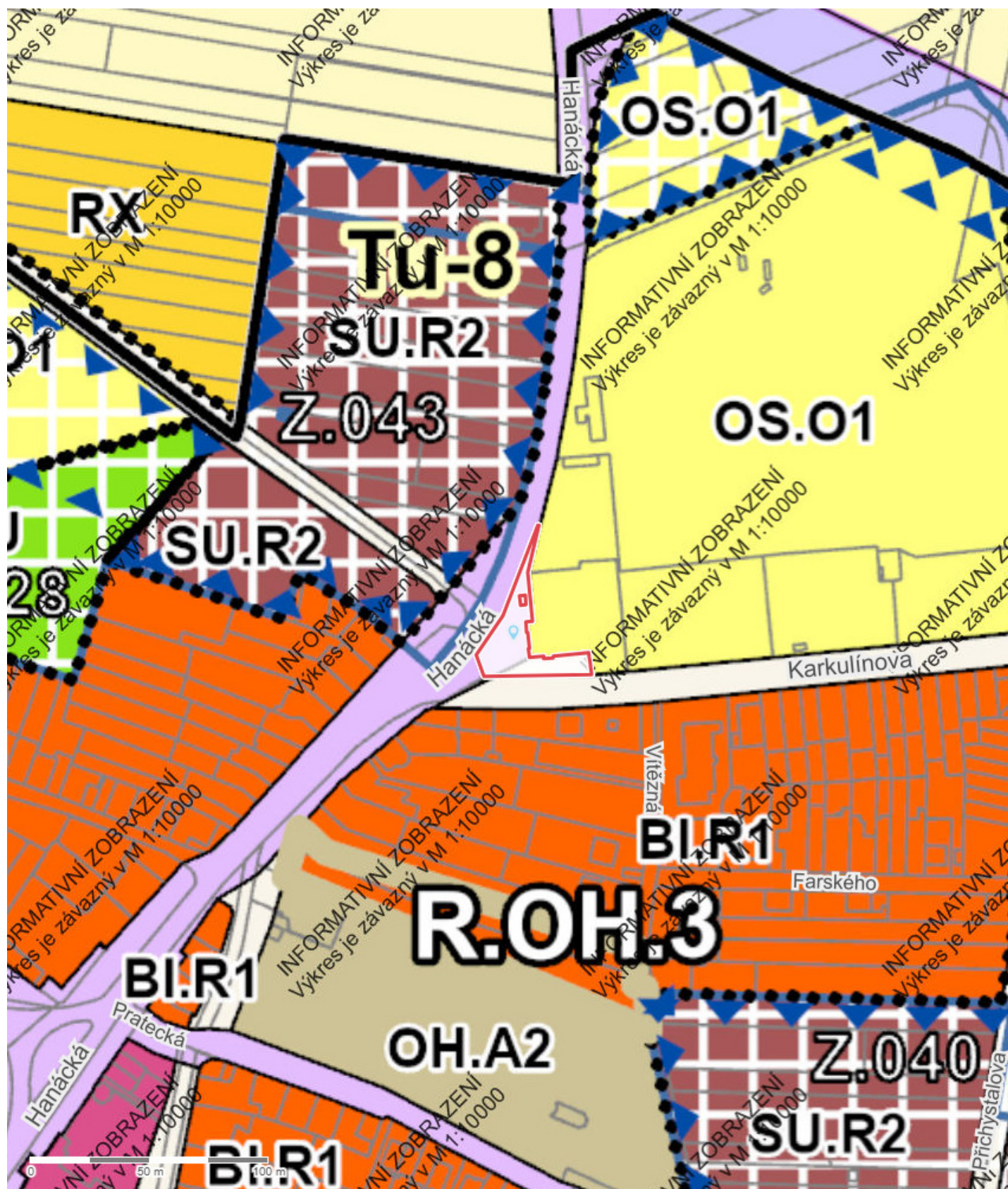
Brněnské komunikace a.s. – ve vyjádření ze dne 25. 2. 2026 uvedly, že z dopravně-inženýrského hlediska nemají k navrhované směně pozemků námítky. Na pozemcích nejsou evidovány objekty odvodnění ani kabely ve správě společnosti.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 5. 2. 2026 se směnou souhlasily. Nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů ani zařízení v jejich provozování. Souhlasí rovněž s nabytím části pozemku p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 2. 2. 2026 uvedly, že se na řešené části pozemku p. č. 741/1 v k. ú. Tuřany nachází zařízení veřejného osvětlení a jeho ochranné pásmo. V případě převodu části pozemku požadovaly uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti.

Teplárny Brno, a.s. – ve vyjádření ze dne 2. 2. 2026 uvedly, že se na řešených částech pozemků p. č. 741/1 a p. č. 745/1 v k. ú. Tuřany nenachází zařízení v jejich vlastnictví ani správě a nezasahuje do nich ochranné pásmo těchto zařízení.

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 741/1, k.ú. Tuřany



Parcela

Katastrální území	Tuřany
Číslo parcely	741/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	845 m ²
Výměra dle geometrie	845 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	571 m ² (68%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	273 m ² (32%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z4.12 Tuřany, Chrlice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

Vyjádření ke znaleckému posudku č. 62831/2026

zpracováno na žádost – Mgr. Halouzková

Zpracováno ke dni: 21.8.2026
Navrhovatel: Tělocvičná jednota Sokol Brno-Tuřany
Umístění: ul. Karkulínova
Dispozice: směna
Dle KN: část p.č. 741/1 dle GP ozn. jako p.č. 741/5 ostatní plocha, jiná plocha, 211 m² ve vlastnictví statutárního města Brna
část p.č. 745/1 dle GP ozn. jako 745/1 ost. pl., sportovní a rekreační plocha, 2 332 m² ve vlastnictví statutárního Tělocvičná jednota Sokol Brno-Tuřany
Dle ÚP: pozemek p.č. 741/5 je součástí plochy stabilizované – Veřejná prostranství všeobecná
pozemek p.č. 745/1 je součástí plochy stabilizované – Občanské vybavení – sport se strukturou zástavby: stavebně omezená
Dle skutečnosti: pozemek p.č. 741/5 je využíván ve funkčním celku se sokolovnou, na pozemku je zahrádka restaurace
pozemek p.č. 745/1 je využíván jako hřiště se zpevněným povrchem

Vyjádření

Obdrželi jsme žádost o vyjádření ke znaleckému posudku č. 62831/2026, který vypracoval dne 10.7.2026 znaleck Ing. Ivo Novák. Ve znaleckém posudku jsou oceněny pozemsky p.č. 745/1, 741/5, v k.ú. Tuřany, obec Brno.

Ve znaleckém posudku byla stanovena obvyklá cena pozemku p.č. 741/5 ve výši 472 640 Kč, což při výměře 211 m² odpovídá jednotkové ceně 2 240 Kč/m². Pro její určení znalec použil porovnávací metodu, přičemž vycházel z realizovaných prodejů komunikací a veřejných prostranství. Pozemek se dle skutečnosti užívá jako funkční celek k sokolovně.

Dále byla ve znaleckém posudku stanovena obvyklá cena pozemku p.č. 745/1 ve výši 5 456 880 Kč, což při výměře 2 332 m² odpovídá jednotkové ceně 2 340 Kč/m². Pro ocenění sportoviště znalec využíval více vzorků k porovnání starších tří let.

Výsledné kupní ceny a znalecký posudek lze akceptovat.

Zpracováno ORE



Ing. Petra Křečková



Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2026 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Územní řízení, č.j.: ověření vlastníka pro Statutární město Brno

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

Způsob využití

Způsob 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 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 14:51:53. Zápis proveden dne 05.05.2026.

V-7271/2026-702

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,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2026 12:35:02

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

Oprávnění pro

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

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:

Vyhotoveno: 25.08.2026 12:40:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2026 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Územní řízení, č.j.: ověření vlastníka pro Statutární město Brno

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 nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o 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**

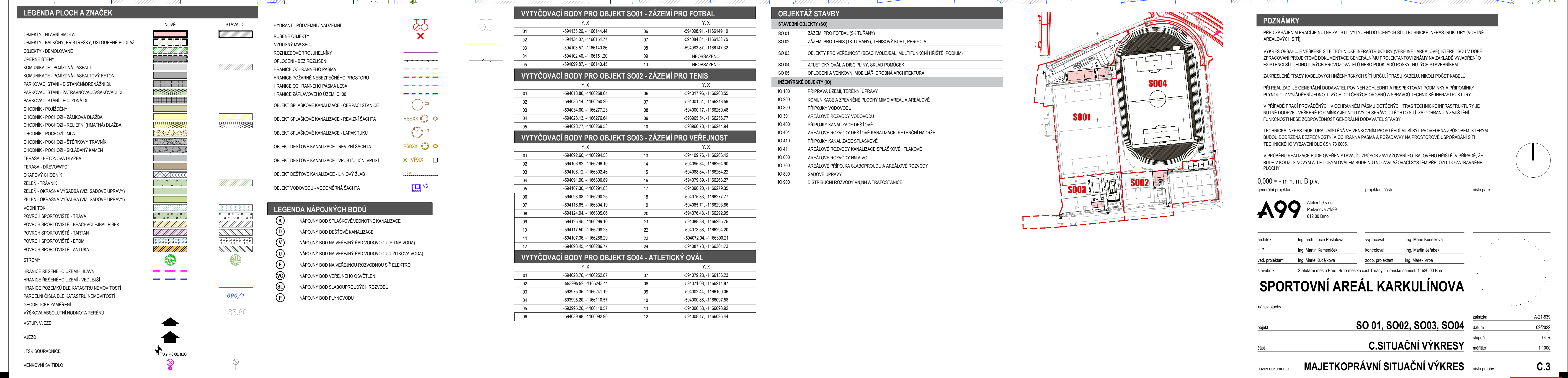
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 25.08.2026 12:39:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



Důvodová zpráva **k žádosti o svěření části pozemku p.č. 745/1 v k.ú. Tuřany**

Zastupitelstvo MČ Brno-Tuřany dne 18. 12. 2025 na svém 22/IX. zasedání přijalo toto 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.“

Rada MČ Brno-Tuřany dne 8. 12. 2025 na své 90/IX. schůzi přijala toto usnesení:
„Rada **žádá** o svěření pozemku p.č. 745/36 v k.ú. Tuřany, a to v případě, že směna částí pozemků bude realizována.“

Část pozemku 745/1 v k.ú. Tuřany o výměře 2332 m², která má být předmětem směny (dále také jako „dotčená část pozemku“), se nachází uvnitř sportovního areálu při ulici Karkulínova. Na dotčené části pozemku se nachází zpevněná sportovní betonová plocha, která nyní slouží členům Tělocvičné jednoty Sokol Brno-Tuřany a za poplatek i veřejnosti (zejména pro nohejbal, fotbal, tenis a basketbal). Dotčená část pozemku rovněž slouží jako jediný vstup z ulice Karkulínova do části sportovního areálu, kde se nachází fotbalová hřiště. Ostatní pozemky ve sportovním areálu jsou ve vlastnictví statutárního Brna, jsou svěřeny městské části Brno-Tuřany a jsou užívány místními sportovními spolky (fotbal a tenis), a to s výjimkou pozemků p.č. 745/5 a p.č. 745/35 v k.ú. Tuřany, které jsou ve vlastnictví Tenisového klubu Tuřany, z.s.

Městská část Brno-Tuřany dlouhodobě usiluje o rekonstrukci celého sportovního areálu Karkulínova. Za tímto účelem byla v roce 2022 zpracována studie, která je dostupná na této adrese: https://www.turany.cz/wp-content/uploads/2022/07/2022-06_A-21-539_Rekonstrukce-sportovniho-arelu-Karkulinova_AS.pdf. V současné době probíhají navazující projekční práce (byla odevzdána DÚR, aniž by bylo územní rozhodnutí dle původní právní úpravy vydáno, v současné době se připravuje zadání veřejné zakázky na zpracování dokumentace pro povolení záměru dle aktuální právní úpravy). Dle DÚR má být na dotčené části pozemku umístěno multifunkční hřiště (s ledovou plochou během zimního období), hřiště na beachvolejbal, workoutové hřiště, zázemí pro veřejnost a plocha s pódiem, která má sloužit pro pořádání kulturních akcí (viz příložený koordinační situační výkres).

Rekonstrukce sportovního areálu je se všemi dotčenými subjekty průběžně konzultována. Tělocvičná jednotka Sokol Brno-Tuřany předběžně vyslovila souhlas s převodem dotčené části pozemku potřebné pro danou rekonstrukci. Přitom požadovala, aby stávající vstup do areálu dále sloužil již jen potřebám tohoto spolku, proto je na dotčené části pozemku zřizován nový vstup do areálu z ulice Karkulínova. Současně pak dochází k oddělení části pozemku o výměře 20 m² pro potřeby EG.D s.r.o. (proto je výměra dotčené části pozemku 2332 m²).

Městské část Brno-Tuřany zdvořile žádá o svěření dotčené části pozemku (v případě, že směna částí pozemků bude realizována) proto, aby došlo ke sjednocení správy pozemků v rámci sportovního areálu. V případě svěření pak bude městská část mít možnost připravit plánovanou rekonstrukci celého sportovního areálu tak, jak je popsáno výše, a po jejím dokončení sportovní areál spravovat a užívat ve prospěch místních spolků a veřejnosti.

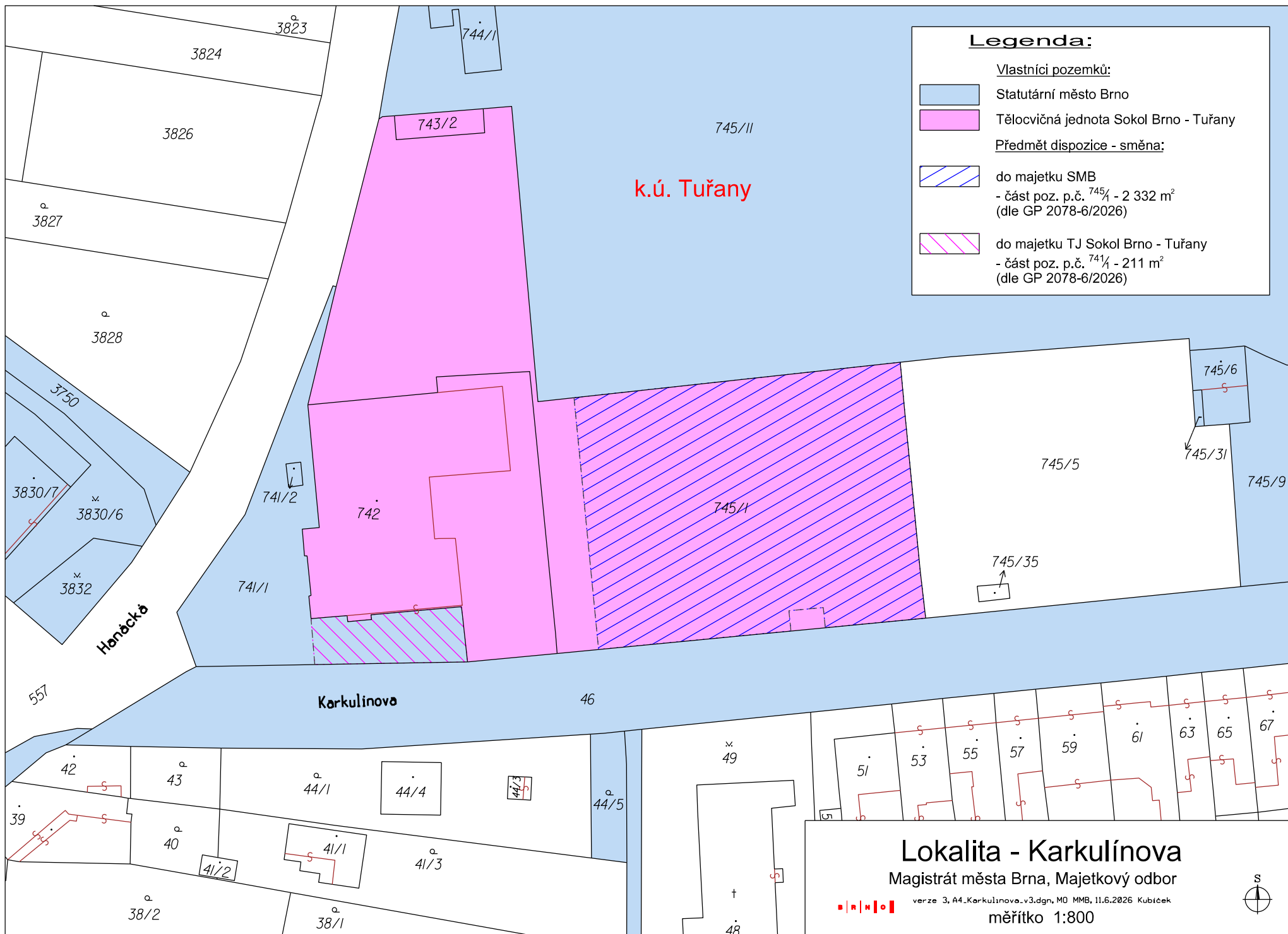
Zpracováno dne: 24. 6. 2026

Mgr. Jiří Polák
Polák

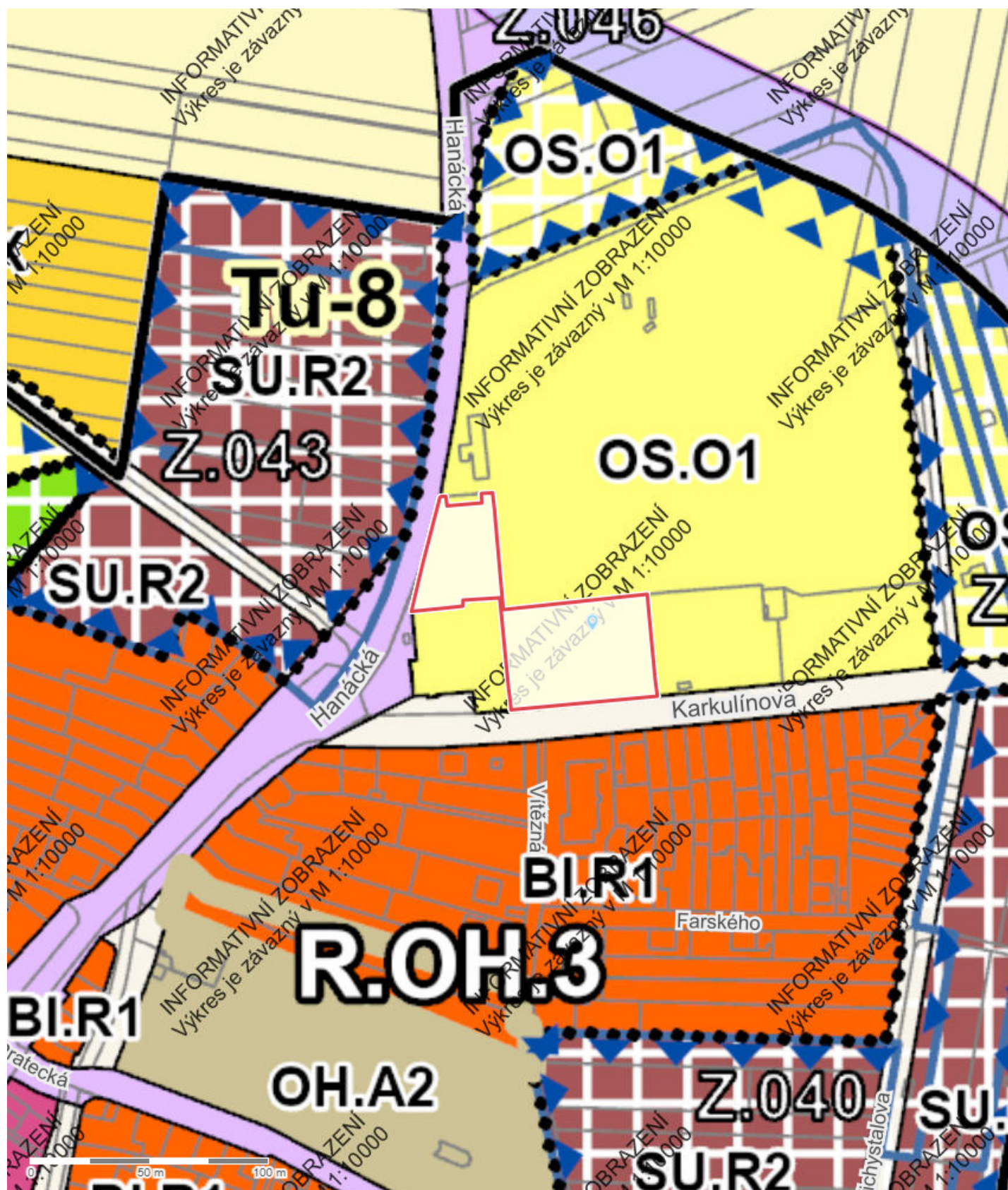
Digitálně podepsal
Mgr. Jiří Polák
Datum: 2026.06.24
10:25:36 +02'00'

Mgr. Jiří Polák, tajemník





Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 745/1, k.ú. Tuřany



Parcela

Katastrální území	Tuřany
Číslo parcely	745/1
List vlastnictví	673
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	sportoviště a rekreační plocha
Výměra dle KN	3 977 m ²
Výměra dle geometrie	3 977 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	3 977 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z4.12 Tuřany, Chrlice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Směnná smlouva a smlouva o zřízení služebnosti

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě usnesení Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 12. 12. 2023,
bod č. 66 k podpisu smlouvy pověřena Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB
IČO: 44 99 27 85

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

č.ú.: 111 158 222/0800

VS: ...

dále také jako „Směnitel 1“

Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO: 25512285

se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno

zastoupená generálním ředitelem Ing. Pavlem Roučkem, MBA, LL.M. na základě plné moci

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500.

dále také jako „oprávněný ze služebnosti“

a

Tělocvičná jednota Sokol Brno - Tuřany

IČO: 44995881

se sídlem Hanácká 448/38, Tuřany, 620 00 Brno

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 28108

zastoupená Ing. Milanem Kršákem a Bc. Milanem Dorazilem

bankovní spojení:...

dále také jako „Směnitel 2“ a „povinný ze služebnosti“

I.

1.1. Směnitel 1 prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku p. č. 741/1 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 845 m² v k. ú. Tuřany, zapsaného jako vlastnictví Směnitele 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, pro k. ú. Tuřany, obec Brno, okres Brno-město.

1.2. Na základě geometrického plánu č. 2078-6/2026 (dále také jako „GP“) byla pro účely této smlouvy oddělena část pozemku p. č. 741/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany a označena jako p. č. 741/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 211 m² v k. ú. Tuřany (dále jen „Pozemek I.“).

1.3. Geometrický plán č. 2078-6/2026 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

2.1. Směnitel 2 prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku p. č. 745/1 ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha o výměře 3977 m² v k. ú. Tuřany, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 673, pro k. ú. Tuřany, obec Brno, okres Brno-město.

2.2. Na základě GP byla pro účely této smlouvy oddělena část pozemku p. č. 745/1 ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha a tímto GP zůstala označena jako p. č. 745/1 ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha o nové výměře 2332 m² v k. ú. Tuřany. Tato část pozemku bude v textu této smlouvy dále označena jako „Pozemek II.“.

III.

3.1. Směnitel 1 a Směnitel 2 si touto smlouvou vzájemně směňují Pozemek I. a Pozemek II. tak, že:

3.2. Směnitel 1 touto smlouvou za podmínek uvedených dále převádí vlastnické právo k Pozemku I. Směniteli 2, tj. Směnitel 1 se touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že Směniteli 2 odevzdá Pozemek I. a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu a Směnitel 2 za podmínek dále uvedených přijímá vlastnické právo k Pozemku I., tj. zavazuje se převzít Pozemek I. do svého vlastnictví od Směnitele 1.

3.3. Směnitel 2 touto smlouvou, za podmínek uvedených dále, převádí vlastnické právo k Pozemku II. Směniteli 1, tj. Směnitel 2 se touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že Směniteli 1 odevzdá Pozemek II. a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu a Směnitel 1, za podmínek dále uvedených, přijímá vlastnické právo k Pozemku II., tj. zavazuje se převzít Pozemek II. do svého vlastnictví od Směnitele 2.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí směňovaných nemovitých věcí a jejich protokolární předání a převzetí nebude realizováno.

IV.

4.1. Kupní cena za Pozemek I. a za Pozemek II. byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá na základě znaleckého posudku č. 62831/2026 ze dne 10. 7. 2026, zpracovaného znalcem Ing. Ivem Novákem.

4.2. Kupní cena Pozemku I. činí celkem 472 640 Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát dva tisíce šest set čtyřicet korun českých).

4.3. Kupní cena Pozemku II. činí celkem 5 456 880 Kč (slovy: pět milionů čtyři sta padesát šest tisíc osm set osmdesát korun českých).

4.4. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek ve výši 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí nese směnitel 2. Pohledávka Směnitele 1 za Směnitelem 2 na náhradu tohoto správního poplatku bude vypořádána započtením podle odst. 4.8. tohoto článku.

4.5. Rozdíl mezi kupní cenou Pozemku II. a kupní cenou Pozemku I. činí 4 984 240 Kč (slovy: čtyři miliony devět set osmdesát čtyři tisíce dvě stě čtyřicet korun českých). Po započtení pohledávky Směnitele 1 na náhradu správního poplatku ve výši 2 000 Kč podle odst. 4.4. tohoto článku, a to způsobem uvedeným v odst. 4.8 tohoto článku, je směna realizována s doplatkem ze strany Směnitele 1 ve výši 4 982 240 Kč (slovy: čtyři miliony devět set osmdesát dva tisíce dvě stě čtyřicet korun českých).

4.6. Smluvní strany se dohodly, že doplatek směny ve výši 4 982 240 Kč (slovy: čtyři miliony devět set osmdesát dva tisíce dvě stě čtyřicet korun českých) ve prospěch Směnitele 2 uhradí Směnitel 1 na účet Směnitele 2 uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ve lhůtě do 20 (slovy: dvaceti) kalendářních dnů ode dne provedení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí a dále za předpokladu, že ke směňovaným pozemkům nebudou k tomuto datu zapsána v katastru nemovitostí žádná věcná práva ve prospěch třetích osob nebo nemovitých věcí zatěžující směňované pozemky, včetně probíhajících vkladových řízení o těchto věcných právech, vyjma věcných práv, která jsou zapsána v katastru nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy nebo uvedená ve smlouvě (jako služebnost v čl. VI. této smlouvy).

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

4.8. Směnitel 1 a Směnitel 2 se dohodli, že pohledávka Směnitele 1 za Směnitelem 2 na zaplacení kupní ceny Pozemku I. ve výši 472 640 Kč a pohledávka Směnitele 1 za Směnitelem 2 na náhradu správního poplatku ve výši 2 000 Kč, tedy pohledávky v celkové výši 474 640 Kč, se započítávají proti pohledávce Směnitele 2 za Směnitelem 1 na zaplacení kupní ceny Pozemku II. ve výši 5 456 880 Kč. Uvedené pohledávky zaniknou započtením v rozsahu 474 640 Kč ke dni provedení vkladu vlastnických práv a práva služebnosti podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Po provedeném započtení zůstane Směniteli 2 za Směnitelem 1 pohledávka ve výši 4 982 240 Kč, která představuje doplatek podle odst. 4.5. tohoto článku.

V.

5.1. Směnitel 2 prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není jeho vlastnické právo k Pozemku II. soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s tímto vlastnickým právem k Pozemku II., a že na Pozemku II. nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno či exekuce, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob.

5.2. Směnitel 1 prohlašuje, že Pozemek I. není ke dni uzavření této smlouvy zatížen žádnými dluhy ani jinými právními povinnostmi, vyjma níže uvedeného věcného práva evidovaného v katastru nemovitostí:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – stavby zemního kabelu NN, přípojkové a rozpojovací skříně a uzemnění dle smlouvy v rozsahu geometrického plánu č. 1936-2423/2023;

5.3. Směnitel 2 prohlašuje, že je mu existence výše uvedeného věcného břemene známa a nabývá Pozemek I. se všemi právy a povinnostmi z něj vyplývajícími.

5.4. Směnitel 2 prohlašuje, že je seznámen s právním i faktickým stavem Pozemku I., s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu ho přijímá do svého výlučného vlastnictví.

5.5. Směnitel 1 a Směnitel 2 tímto ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, výslovně prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

VI.

Služebnost

6.1. Povinný ze služebnosti bere na vědomí, že část touto smlouvou směřovaného Pozemku I. je dotčena zařízením veřejného osvětlení, včetně jeho ochranného pásma – stožár se svítidlem, podzemní kabely (dále jen „zařízení VO“), a to v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 2078-6/2026 (dále také jako „služebný pozemek“). Zařízení VO je ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost (dále v tomto článku jako „oprávněný ze služebnosti“).

6.2. Povinný ze služebnosti, který se vkladem vlastnického práva dle této smlouvy stane vlastníkem služebného pozemku, bezplatně zřizuje na tomto služebném pozemku, ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost, jejíž obsah je stanoven takto:

- Povinný ze služebnosti se zavazuje strpět na služebném pozemku umístění a vedení zařízení VO. Povinný ze služebnosti se zavazuje umožnit oprávněnému ze služebnosti výkon správy zařízení VO, tj. provádět jeho prohlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ho a provádět jeho úpravy včetně stavebních úprav za účelem jeho modernizace nebo zlepšení výkonnosti; za tím účelem je oprávněný ze služebnosti oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.
- Povinný ze služebnosti se zavazuje na služebném pozemku respektovat ochranné pásmo zařízení VO, které je v šíři 1 m vodorovně od zařízení VO na každou stranu.

c. Jen s písemným souhlasem oprávněného ze služebnosti je povinný ze služebnosti oprávněn na služebném pozemku, v ochranném pásmu zařízení VO:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k zařízení VO, anebo které by mohly ohrozit jeho technický stav a plynulé provozování nebo zdraví a majetek osob
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

6.3. Povinný ze služebnosti je povinen umožnit oprávněnému ze služebnosti vstup na služební pozemek za účelem provádění oprav a údržby zařízení VO.

6.4. Právo služebnosti se zřizuje trvale a bezplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu na právní nástupce povinného ze služebnosti a oprávněného ze služebnosti.

6.5. Povinný ze služebnosti je povinen strpět na služebném pozemku výkon výše popsanych práv odpovídajících služebnosti a se zřízením této služebnosti za výše uvedených podmínek souhlasí. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající služebnosti tak, jak jsou výše popsána, v plném rozsahu přijímá.

VII.

7.1. Vlastnická práva se nabývají a služebnost vzniká vkladem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

7.2. Návrh na povolení vkladu vlastnických práv a práva služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podá dle dohody smluvních stran Směnitel 1.

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

VIII.

8.1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětů této směny či zřízení služebnosti, nebo která by platnost takových právních jednání mohla zpochybnit či ohrozit.

8.2. V případě, že by řízení o povolení vkladu vlastnických práv a práva služebnosti z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytýkaných katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnických práv a práva služebnosti dle této smlouvy.

8.3. Nebude-li na základě této smlouvy z jakéhokoliv důvodu povolen vklad některého z vlastnických práv nebo práva služebnosti do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany uzavřít novou směnnou smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k týmž předmětům směny a zřízení stejné služebnosti, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva nebo práva služebnosti katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu práv do katastru nemovitostí.

8.4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Směnitel 2 bere na vědomí, že tato smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Směnitel 1 zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy.

8.5. Směnitel 2 bere na vědomí, že Směnitel 1 a oprávněný ze služebnosti jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

IX.

9.1. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.

9.2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy osob jednajících za Směnitele 2 úředně ověřeny. Směnitel 1 obdrží pro své potřeby dvě vyhotovení smlouvy a ostatní účastníci smlouvy po jednom vyhotovení. Jeden stejnopis (s úředně ověřeným podpisem Směnitele 2) bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnických práv a práva služebnosti do katastru nemovitostí.

Doložka

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

Záměr obce směnit Pozemek I. byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 4. 8. 2026 do 20. 8. 2026.

Směna Pozemku I. a Pozemku II. za podmínek této směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti byla schválena na Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 15. 9. 2026.

V Brně dne:

V Brně dne:

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB

za Tělocvičnou jednotu Sokol
Brno - Tuřany
Ing. Milan Kršák

V Brně dne:

za Technické sítě Brno, akciová společnost
Ing. Pavel Rouček, MBA, LL.M. – generální ředitel
dle plné moci

za Tělocvičnou jednotu Sokol
Brno - Tuřany
Bc. Milan Dorazil

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															str. 1	
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stav by	Způsob využití	Způsob urc. výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu	
	ha	m2	Způsob využití		ha	m2	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí			Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu				
46	39	78	ostat.pl.	46	39	78	ostat.pl.		0			10001				
741/1	8	45	ostat.komunikace	741/1	6	34	ostat.komunikace		0		741/1	10001	6	34		
			ostat.pl.				ostat.pl.									
			ostat.komunikace				ostat.komunikace									
745/1	39	77	ostat.pl.	741/5	2	11	ostat.pl.		2		741/1	10001	2	11		
			sport.a rekr.pl.	745/1	23	32	jiná plocha		2		745/1	673	23	32		
				745/38	16	25	ostat.pl.		0		745/1	673	16	25		
				745/39	20		jiná plocha		2		745/1	673		20		
			sport.a rekr.pl.				ostat.pl.									
	88	00			88	00										

Oprávněný: dle listiny

Druh věcného břemene: dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Tuček	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Tuček
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 468	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 468
	Dne: 2.5.2026 Číslo: 6/2026	Dne: 21.5.2026 Číslo: 5/2026
Vyhotovil: Ing. Pavel Tuček Vítězná 817/8, 62000 Brno IČ 04308271	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Číslo plánu: 2078-6/2026	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Okres: Brno-město		
Obec: BRNO		
Kat. území: TUŘANY		
Mapový list: KMD, BRNO 7-3/12		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
viz. seznamsousednic	Petr Doležal KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-937/2026-702 2026.05.12 07:20:31 +02'00'	

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kvality	
530-2	594180,61	1166304,55	3	roh budovy
581-951	594154,38	1166311,80	3	barva na kom.
582-523	594139,36	1166310,39	3	barva na kom.
659-780	594199,86	1166312,58	6	barva na kom.
765-1	594142,57	1166268,14	3	barva na obručníku
1111-1	594081,86	1166261,55	3	železný sloupek plotu
1111-5	594077,58	1166304,45	3	barva na plotě
1978-1	594136,55	1166267,49	3	původní znak z plastu
1978-3	594132,43	1166309,72	3	původní znak z plastu
2015-1	594100,50	1166303,23	3	původní znak z plastu
2015-2	594094,75	1166302,67	3	původní znak z plastu
2015-3	594094,42	1166306,07	3	původní znak z plastu
2015-4	594100,17	1166306,62	3	původní znak z plastu
1	594171,75	1166310,30	3	věcné břemeno
2	594172,46	1166310,08	3	věcné břemeno
3	594175,49	1166309,77	3	věcné břemeno
4	594176,62	1166310,23	3	věcné břemeno
5	594178,13	1166309,41	3	věcné břemeno
6	594180,17	1166309,98	3	věcné břemeno
7	594172,32	1166312,11	3	věcné břemeno
13	594179,98	1166312,24	3	znak z plastu (původní bod č.1978-7)



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 62831/2026

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.745/1 a p.č.741/5** v k.ú. Tuřany v obci Brno vzniklých přerozdělením a vyčleněním z původních pozemků p.č.745/1 a p.č.741/1 geometrickým plánem č.2078-6/2026 vypracovaným Ing. Pavlem Tučkem v 5/2026 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. Součástí ocenění je i zohlednění budoucí služebnosti na části nově vymezeného pozemku p.č.741/5 pro vedení inženýrské sítě.

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. 745/1
OBVYKLÁ CENA p.č. 741/5

5 456 880 Kč
472 640 Kč

Počet stran: 35 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.7.2026

Vyhotoveno: V Brně 30.7.2026

Ing. Ivo Novák

Digitálně podepsal Ing. Ivo
Novák
Datum: 2026.08.11 05:49:29
+02'00'

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě Objednávky č. 132/2026 ze dne 22.6.2026.

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. 741/5 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 211 m²**

LV č. 673

- **p.č. 745/1 – ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha o výměře 2 332 m²**
(poznámka: výměra je uvažována dle výkazu ploch dle GP 2078-6/2026)

Součástí ocenění je i zohlednění budoucí služebnosti na části nově vymezeného pozemku p.č.741/5 pro vedení inženýrské sítě.

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 10.7.2026.**

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 byly sděleny další dopřesňující informace doplňující informace zaslané v rámci objednávky č. 132/2026 ze dne 22.6.2026, spis.zn. MČBT/0114/2026/18, kdy byly dodatečně elektronicky doplněny dne 28.7.2026 parametry pro výpočet věcného břemene na p.č.741/5 – stanovení dotčené plochy VB – 18,54 m² a délky VB – 8,47 m.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.7.2026.

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. 132/2026 ze dne 22.6.2026, Statutární město Brno, Městská část Brno - Tuřany, spis. Zn. MČBT/0114/2026/18
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 10001, k.ú. Tuřany, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 30.7.2026, částečný výpis
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 673, k.ú. Tuřany, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 30.7.2026, částečný výpis
- Kopie katastrální mapy se zákresem předmětu ocenění, zdroj: <https://www.czuk.cz>
- Místní šetření provedené dne 10.7.2026, kdy byla provedena prohlídka předmětných parcel, byla pořízena dokumentace
- Geometrický plán č. 2078-6/2026 ze dne 2.5.2026, vyhotovil Ing. Pavel Tuček, Vítězná 817/8, 60200 Brno
- 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 prodejm daných nemovitostí s uvedenou kupní cenou, (popis transakce, dosažená kupní cena a odkaz na číslo vkladu viz. daný porovnávací reprezentant užitý 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.bnoc.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., č. 370/2024 Sb. a **č. 523/2025 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 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.

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

Vlastnické a evidenční údaje

Sokol Brno jednota - 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. V rámci zadání byl předložen geometrický plán č. 2078-6/2026 ze dne 2.5.2026, vyhotovil Ing. Pavel Tuček, Vítězná 817/8, 60200 Brno.

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). Město Brno se nachází v jihovýchodní části České republiky a podle počtu obyvatel je druhým největším městem v republice. Město Brno má

status statutárního města a je významným kulturním, hospodářským a administrativním centrem s veškerou občanskou vybaveností a zázemím včetně mezinárodního letiště. Město je sídlem několika institucí celostátního významu. Město Brno nabízí dostatečné množství pracovních příležitostí, pro které je vyhledávaným místem. V okolí města se nachází množství rekreačních ploch. Město má dobré dopravní napojení do okolních velkých aglomerací (Praha, Vídeň).

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. Přístup na pozemky je z veřejných komunikací se zpevněným povrchem vedených na ul. Karkulínova. 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.745/1 o uvažované výměře 2 332 m²** vedeného jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako sportovní a rekreační plocha a pozemku **p.č.741/5 o výměře 211 m²** vedeného jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace. Pozemek p.č.745/1 vzniká spolu s dalšími parcelami přerozdělením a vyčleněním z původního pozemku p.č.745/1 geometrickým plánem č.2078-6/2026 vypracovaným Ing. Pavlem Tučkem v 5/2026. Pozemek p.č.741/5 pak vzniká vyčleněním z původního pozemku p.č.741/1 (viz vyčlenění parcely dle GP). Součástí ocenění je i zohlednění budoucí služebnosti na části nově vymezeného pozemku p.č.741/5 pro inženýrskou síť zřizovanou ve prospěch Technických sítí Brno, akciové společnosti, z důvodu vedení sítě k VO vyznačené v rámci objednávky na příložené grafické části GP. Dle dodatečného upřesnění je pak touto služebností dotčena část předmětné parcely v rozsahu plochy 18,54 m² v délce osy sítě dotčené břemenem 8,47 m.

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. Předmětná parcela po přerozdělení p.č.745/1 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 takto vymezené části parcely je pak převážně venkovní asfaltobetonová zpevněná plocha po obvodu ohraničená betonovými obrubníky s napojením na venkovní jímku, část parcely je zatravněna, případně jsou na této i trvalé porosty.

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.741/5 pak tvoří u stavby z J strany navazující venkovní zpevněnou plochu, na které je v části vybudována venkovní předzahrádka restaurace, část pak tvoří součást zpevněné plochy před stavbou (chodník).

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.741/5 je pak jako celek již situována pouze ve stabilizované ploše veřejného prostranství. Nově vymezená část parcely p.č.745/1 (dtto i parcela v původním rozsahu) 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

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 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 14:51:53. Zápis proveden dne 05.05.2026.

V-7271/2026-702

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

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

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
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Tuřany
Počet obyvatel:	402 739

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č.741/5 k.ú. Tuřany, LV 10001

vzniká vyčleněním z p.č.741/1

Pozemek p.č.745/1 k.ú. Tuřany, LV 673

nově vymezená část vzniklá přerozdělením z p.č.745/1

Tržní ocenění majetku

Pozemek p.č.741/5 k.ú. Tuřany, LV 10001

vzniklý vyčleněním z p.č.741/1

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

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

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 -	1,04



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 718 000	906	3 000,00	1,04	3 120,00

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 nepevným 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	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



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

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
114 000	66	1 727,27	1,05	1 813,63

Název: Prodej pozemku při ul. Černovická, Brno - Černovice, p.č.: 1991/6
Lokalita: Černovická, Brno - Černovice

Popis: Převod pozemku p.č.1991/6 o výměře 591 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha, kdy se jedná o pozemek se zpevněným povrchem situovaným při komunikaci na ulici Černovická a U Svitavy. Pozemek je situován v oploceném areálu využívaným jako skladová a odstavná plocha při komunikaci.
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 – 12706/2025-702

Zápis vkladu do KN: 17.7.2025

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 -	1,02



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 477 500	591	2 500,00	1,02	2 550,00

Název: Prodej pozemku při ul. Černovická, Brno - Černovice, p.č.: 1991/5, p.č.: 1991/5
Lokalita: ul. Černovická, Brno - Černovice

Popis: Převod pozemku p.č.1991/5 o výměře 603 m². Pozemek je v LV veden jako pozemek ostatní plochy se způsobem využití jako silnice. Pozemek tvoří součást komunikace na ul. Černovická, kdy je na tomto pozemku v celém rozsahu provedena inženýrská stavba – víceprůdová komunikace se zpevněným povrchem.

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 – 24698/2025-702

Zápis vkladu do KN: 16.12.2025

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 -	1,02



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 326 600	603	2 200,00	1,02	2 244,00

Název: Prodej pozemku při ul. Bělohorská, Brno - Židenice, p.č.: 7874/1
Lokalita: ul. Bělohorská, Brno - Židenice

Popis: Převod podílu o velikosti id 1/16 na pozemku p.č.7874/1 o výměře 188 m². Pozemek je v LV

veden jako pozemek orné půdy. Pozemek je v převážném rozsahu využíván jako komunikace s nezpevněným povrchem (resp. zpevněná šterkem) tvořící přístup k zahrádkářské kolonii a skladových areálů v místě s návazností na zemní těleso komunikace na ul. Bělohorská. Současně je přes část pozemku vedena inženýrská stavba (nadzemní trubní vedení). Pozemek je dle platného ÚPmB situován v části ve stavební stabilizované ploše a v části pak v ploše přestavby, určené jako plochy pro dopravu (doprava všeobecná - kód DU).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 22719/2025-702

Zápis vkladu do KN: 28.11.2025

Celková plocha pozemku: 188 m²

Odvozená plocha pozemku dle podílu po zaokrouhlení: 12 m²

V KS není DPH řešena - uvažováno jako dohodnutá 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	1,02
vybavenost pozemku - lepší	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
30 127	12	2 510,58	1,06	2 661,21

Název: Prodej pozemků při ul. Rokytova, Brno - Židenice, p.č.: 7496, 7497

Lokalita: ul. Rokytova, Brno - Židenice

Popis: Převod pozemků p.č.7496 a p.č.7497 o celkové výměře 329 m². Pozemky jsou v LV vedeny jako pozemky zahrady. Jedná se o pozemky s trvalými porosty při okraji oploceného areálu zahrádkářské kolonie při ul Rokytova s návazností na komunikaci se zpevněným povrchem (víceproudá komunikace na ul. Rokytova.)

Pozemky jsou dle platného ÚPmB situovány ve stavební stabilizované ploše určené jako plochy pro dopravu (doprava všeobecná - kód DU).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 22692/2025-702

Zápis vkladu do KN: 24.11.2025

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 - lepší	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
340 000	329	1 033,43	1,03	1 064,43

Minimální jednotková porovnávací cena	1 064,43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 242,21 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 120,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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 2024 – 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 1 033,- 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 **2 240 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	741/5	211	2 240,00	472 640
Celková výměra pozemků		211	Hodnota pozemků celkem	472 640

2. Věcná břemena

2.1. Služebnost vedení sítě - VO

Součástí ocenění je i případné zohlednění budoucí služebnosti na části nově vymezeného pozemku p.č.741/5 pro inženýrskou síť zřizovanou ve prospěch Technických sítí Brno, akciové společnosti, z důvodu vedení sítě k VO vyznačené v rámci objednávky na přiložené grafické části GP. Dle dodatečného upřesnění je pak touto služebností dotčena část předmětné parcely v rozsahu plochy 18,54 m² v délce osy sítě dotčené břemenem 8,47 m.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Dle požadavku objednatele je pak úkolem zpracovatele ocenění zohlednění budoucí služebnosti pro ing. Sít' zřizovanou ve prospěch Technických sítí Brno, akciová společnost, z důvodu vedení sítě k VO.

Z důvodu, kdy lze pak plochu pozemku uvažovat jako plochu „veřejného prostranství“ a kdy jiné než stávající využití je pak územním plánem prakticky vyloučeno, není dle názoru zpracovatele nutné případná vedení inženýrských sítí v pozemku uvažovat jako omezení mající zásadní vliv na obvyklou cenu pozemku. Z tohoto důvodu a současně i z důvodu, kdy je přes pozemek reálně vedena i další trasa podzemního vedení sítí (viz zápis v LV a doložený doklad objednatelem) a rovněž i s ohledem na celkovou stanovenou výši oceňované služebnosti, nejsou pak stávající věcná břemena a případně i další nově uvažovaná břemena tohoto charakteru uvažována jako omezení, které by zásadním způsobem snižovalo výslednou jednotkovou obvyklou cenu pozemku. **Z tohoto důvodu pak není od celkové obvyklé ceny pozemku proveden dílčí odpočet, kdy budoucí omezení VB tohoto charakteru nebude mít vliv na stanovenou hodnotu dané parcely.**

Pozemek p.č.745/1k.ú. Tuřany, LV 673

nově vymezená část vzniklá přerozdělením z p.č.745/1

1. Hodnota pozemků

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 -		1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 989 733	2 274	1 754,50	1,05	1 842,23

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 pozemek ostatní plochy o celkové výměře 658 m². 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 m²

Odvozená plocha pozemků dle vlastnického podílu: 329 m²

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. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
592 200	329	1 800,00	1,02	1 836,00

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 -	1,03



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
950 771	259	3 670,93	0,97	3 560,80

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 -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 853 000	4 951	3 000,00	1,01	3 030,00

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 -	1,04



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
144 160	85	1 696,00	1,08	1 831,68

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 -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 900 000	2 950	2 000,00	1,08	2 160,00

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 sportovně 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 -	1,04



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	1,07	2 140,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 831,68 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 342,96 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 560,80 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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 **2 340,- 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	2 340,00	5 456 880
Celková výměra pozemků		2 332	Hodnota pozemků celkem	5 456 880

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

4.3.1 Pozemek p.č.741/5 k.ú. Tuřany, LV 10001

vzniká vyčleněním z p.č.741/1

Hodnota pozemků

Pozemky zpevněných ploch a komunikací, veřejné plochy (plochy DU, PU) 472 640,- Kč

Pozemek p.č.741/5 k.ú. Tuřany, LV 10001
Obvyklá cena 472 640 Kč

slovy: Čtyři sta sedmdesát dva tisíc šest set čtyřicet Kč

Dle požadavku objednatele je pak úkolem zpracovatele ocenění stanovení obvyklé ceny pozemku. Jedná se o pozemek využívaný společně se stavbou jako venkovní plocha prakticky využívaná veřejností (část předzahrádky restaurace), kdy je tato dle územního plánu situována do plochy veřejného prostranství. Z důvodu, kdy lze pak plochu pozemku uvažovat jako plochu „veřejného prostranství“ a kdy jiné než stávající využití je pak územním plánem prakticky vyloučeno, není dle názoru zpracovatele nutné případná vedení inženýrských sítí v pozemku uvažovat jako omezení mající zásadní vliv na obvyklou cenu pozemku. Z tohoto důvodu a současně i z důvodu, kdy je přes pozemek reálně vedena i další trasa podzemního vedení sítí (viz zápis v LV a doložený doklad objednatelem) a rovněž i s ohledem na celkovou stanovenou výši oceňované služebnosti, nejsou pak stávající věcná břemena a případně i další nově uvažovaná břemena tohoto charakteru uvažována jako omezení, které by zásadním způsobem snižovalo výslednou jednotkovou obvyklou cenu pozemku. Z tohoto důvodu pak není od celkové obvyklé ceny pozemku proveden odpočet výše ceny služebnosti.

4.3.2 Pozemek p.č.745/1 k.ú. Tuřany, LV 673

nově vymezená část vzniklá přerozdělením z p.č.745/1

Hodnota pozemků

Pozemky občanské vybavenosti, sportovní plochy (plochy OS) 5 456 880,- Kč

Pozemek p.č.745/1k.ú. Tuřany, LV 673
Obvyklá cena 5 456 880 Kč

slovy: Pět milionů čtyři sta padesát šest tisíc osm set osmdesát Kč

OBVYKLÁ CENA p.č. 745/1
OBVYKLÁ CENA p.č. 741/5

5 456 880 Kč
472 640 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 zákonu 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 c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, není provedeno ocenění nemovitostí cenou zjištěnou dle §1c vyhlášky c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., účinnost od 1.1.2026, 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. 523/2025 Sb., s účinností od 1.1.2026) 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 ohodnocování 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. 132/2026 ze dne 22.6.2026.

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. 741/5 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 211 m²**

LV č. 673

- **p.č. 745/1 – ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha o výměře 2 332 m²**
(poznámka: výměra je uvažována dle výkazu ploch dle GP 2078-6/2026)

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 10.7.2026.**

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.

OBVYKLÁ CENA p.č. 745/1
OBVYKLÁ CENA p.č. 741/5

5 456 880 Kč
472 640 Kč

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 7/2026	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.2078-6/2026	3
Územní plán	2
Mapa oblasti	1
Zákres vedení VB přes část p.č. 741/1	1

Ilustrativní fotodokumentace z místního šetření v 7/2026



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.741/5)



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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2026 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	Způsob využití	Způsob 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 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 14:51:53. Zápis proveden dne 05.05.2026.

V-7271/2026-702

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2026 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.

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

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: 30.07.2026 12:59:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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 30.07.2026 00:00:00

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 nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o 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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

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

Vyhotoveno: 30.07.2026 12:59:51

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 1

Kopie katastrální mapy + ortofotonáhled





Geometrický plán č.2078-6/2026

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														str.		1
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 stav by Způsob využití	Výměra Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m2			ha	m2				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu		
46 741/1 745/1	39	78	ostat. pl.	46	39	78	ostat. pl.		0			10001				
			ostat. komunikace				ostat. komunikace		0	741/1		10001		6	34	
	8	45	ostat. pl.	741/1	6	34	ostat. pl.		0							
			ostat. komunikace				ostat. komunikace		2	741/1		10001		2	11	
			ostat. pl.	741/5	2	11	ostat. pl.		2							
	39	77	ostat. pl.	745/1	23	32	ostat. pl.		2	745/1		673		23	32	
			sport.a rekr.pl.				sport.a rekr.pl.		0	745/1		673		16	25	
				745/38	16	25	ostat. pl.		2	745/1		673				
			745/39		20	jiná plocha ostat. pl. sport.a rekr. pl.										
	88	00			88	00										

Oprávněný: dle listiny

Druh věcného břemene: dle listiny

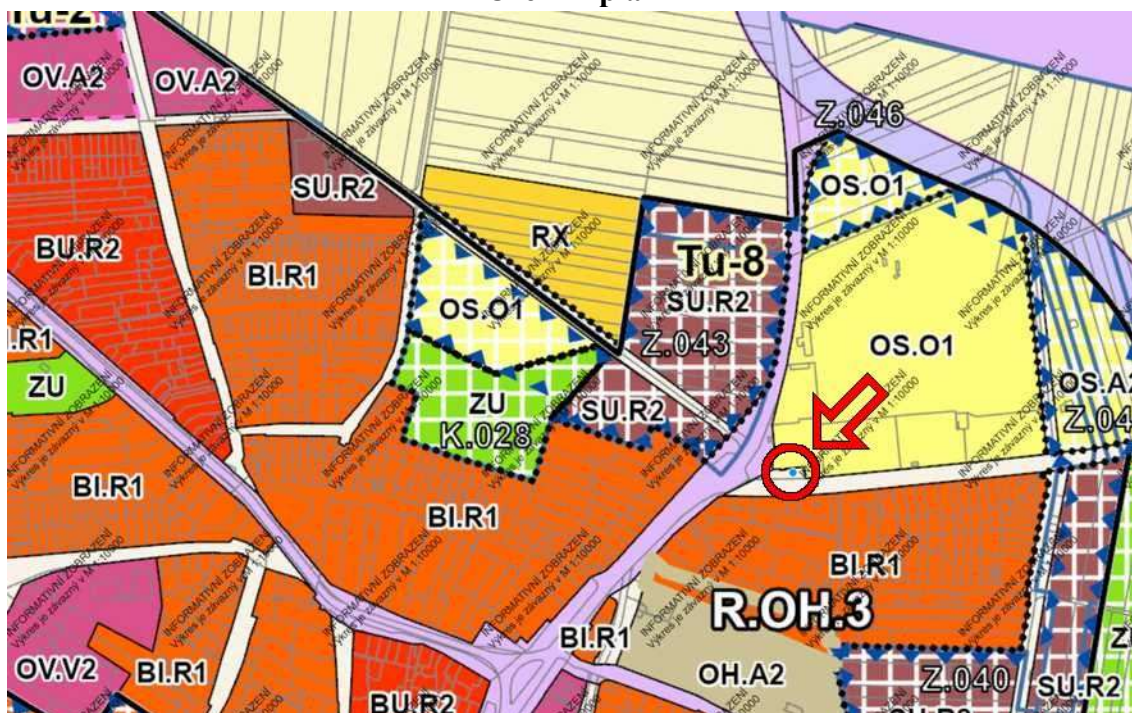
GEOMETRICKÝ PLÁN		Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
pro		Jméno, příjmení: Ing. Pavel Tuček		Jméno, příjmení:	
rozdělení pozemku, vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 468		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
		Dne: 2.5.2026 Číslo: 6/2026		Dne: Číslo:	
		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhoví: Ing. Pavel Tuček Vítězná 817/8, 62000 Brno IČ 04308271		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2078-6/2026		Petr Doležal KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-937/2026-702 2026.05.12 07:20:31 +02'00'			
Okres: Brno-město					
Obec: BRNO					
Kat. území: TUŘANY					
Mapový list: KMD.BRNO 7-312					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. viz. seznamsousednic					

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kvality	
530-2	594180,61	1166304,55	3	roh budovy
581-951	594154,38	1166311,80	3	barva na kom.
582-523	594139,36	1166310,39	3	barva na kom.
659-780	594199,86	1166312,58	6	barva na kom.
765-1	594142,57	1166268,14	3	barva na obrušniku
1111-1	594081,86	1166261,55	3	železný sloupek plotu
1111-5	594077,58	1166304,45	3	barva na plotě
1978-1	594136,55	1166267,49	3	původní znak z plastu
1978-3	594132,43	1166309,72	3	původní znak z plastu
2015-1	594100,50	1166303,23	3	původní znak z plastu
2015-2	594094,75	1166302,67	3	původní znak z plastu
2015-3	594094,42	1166306,07	3	původní znak z plastu
2015-4	594100,17	1166306,62	3	původní znak z plastu
1	594171,75	1166310,30	3	věcné břemeno
2	594172,46	1166310,08	3	věcné břemeno
3	594175,49	1166309,77	3	věcné břemeno
4	594176,62	1166310,23	3	věcné břemeno
5	594178,13	1166309,41	3	věcné břemeno
6	594180,17	1166309,98	3	věcné břemeno
7	594172,32	1166312,11	3	věcné břemeno
13	594179,98	1166312,24	3	znak z plastu (původní bod č.1978-7)



Územní plán



Informace k
vybranému bodu v
mapě

Stav plocha stabilizovaná

Kód plochy s
rozdílným
způsobem využití
(RZV)

Název RZV Veřejná prostranství všeobecná

Struktura zástavby —

Výšková úroveň
zástavby —

Podrobnější využití —

Využití p.č.741/5

Informace k
vybranému bodu v
mapě

Kód plochy s rozdílným sobem využití (RZV)	OS
---	----

Struktura zástavby stavebně omezená

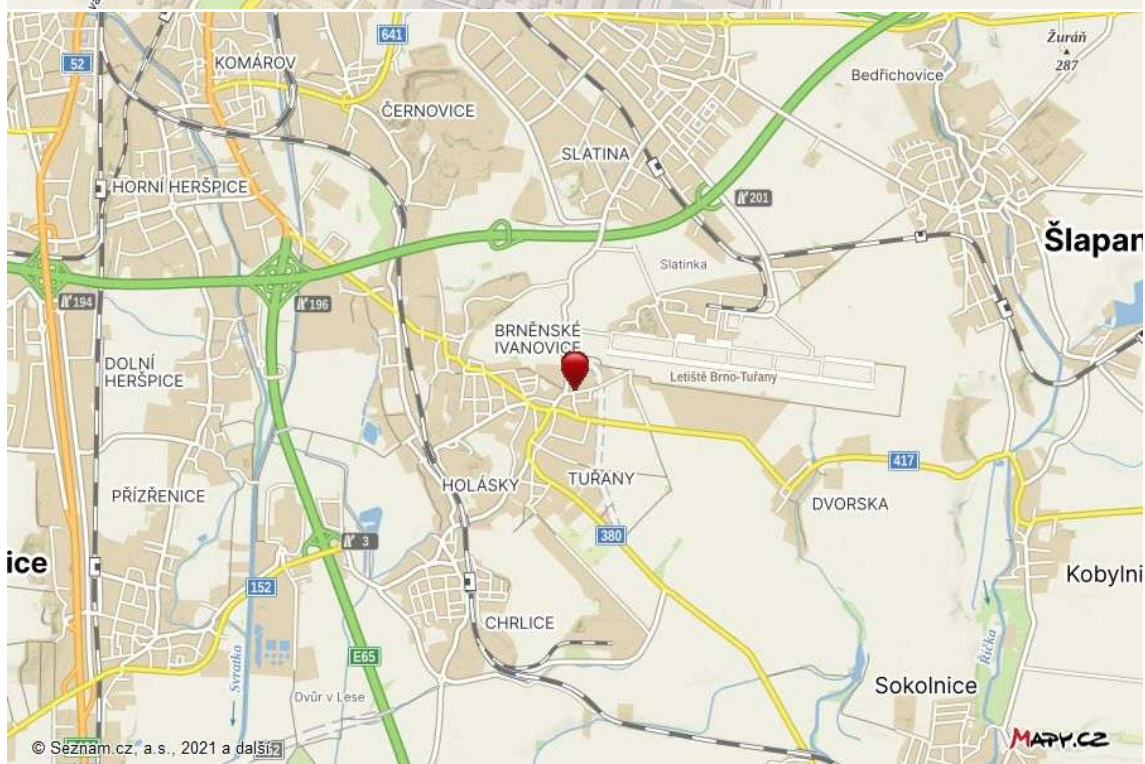
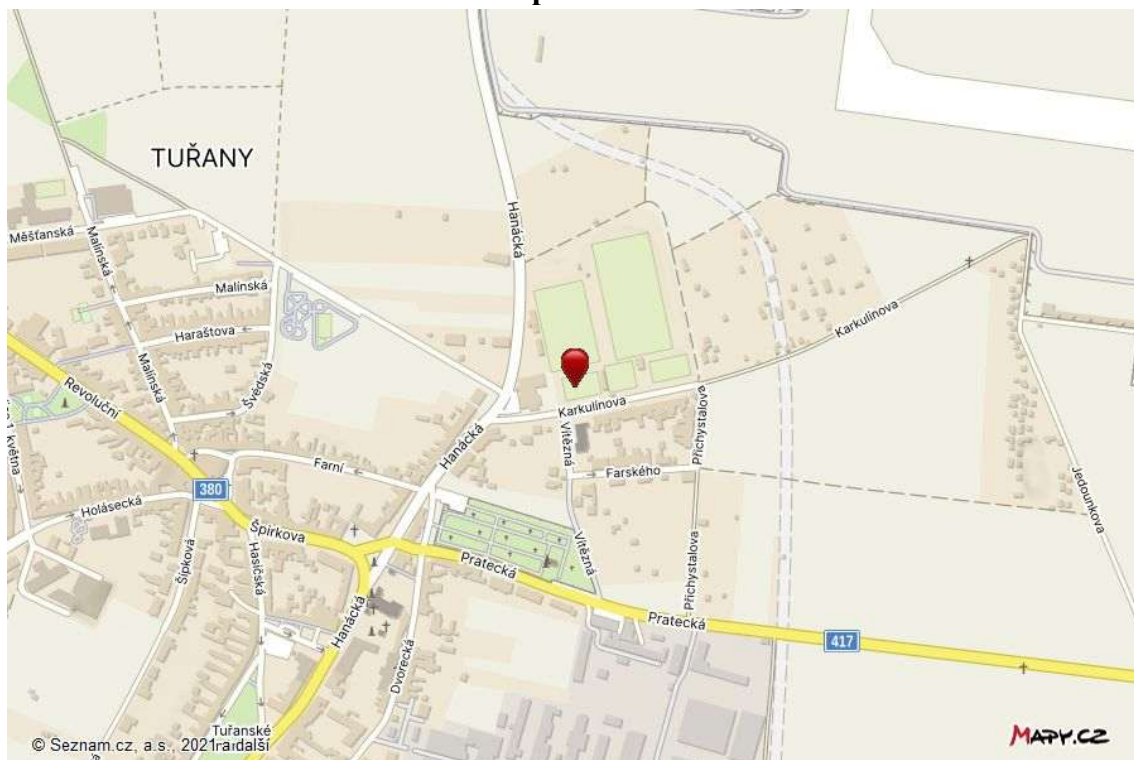
Výšková úroveň zástavby 3-7 m

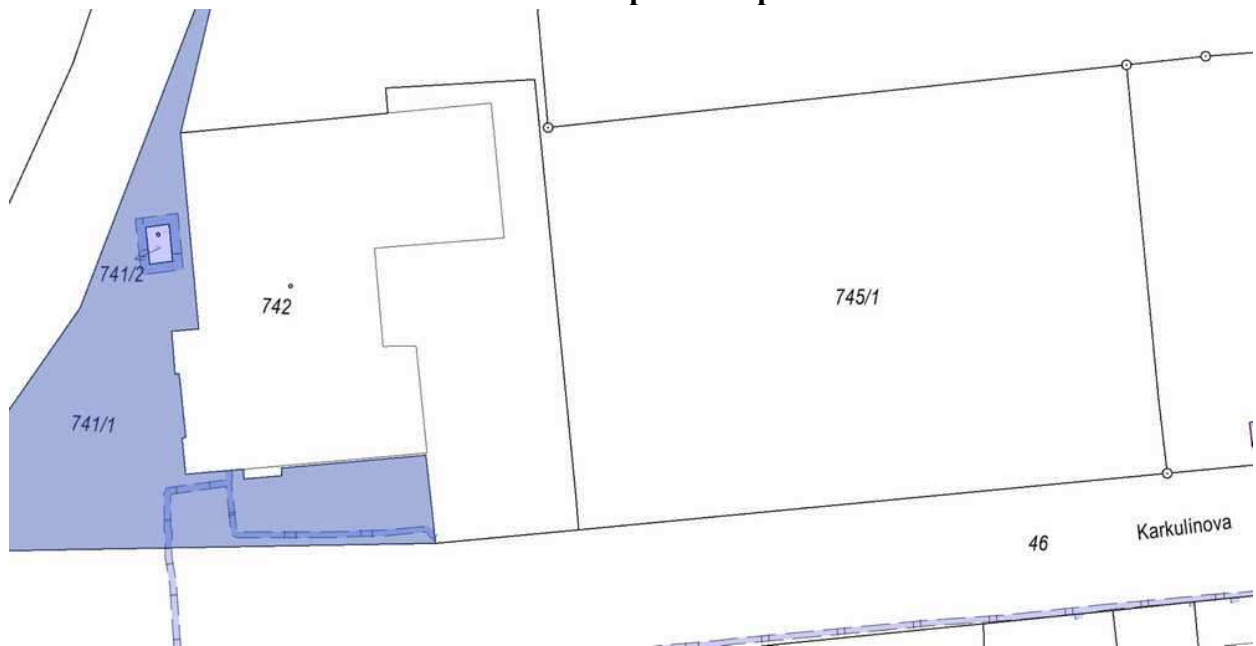
Podrobnější využití –

Zóna se shodným charakterem

- 32 -

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.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady nemovitostí) a obor stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové). Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem č. 62831/2026.

V Brně dne 30.7.2026

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