

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.12.2024

## 103. Návrh budoucí směny pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany za pozemky v k. ú. Černovice, Komín, Líšeň a Slatina a návrh budoucího prodeje pozemků v k. ú. Černovice

### Anotace

OBJEMNÝ MATERIÁL. Je předkládán k projednání návrh: - budoucí směny pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Černovice ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.; - budoucího prodeje pozemků v k. ú. Černovice do vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.; - budoucí směny části pozemku v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Komín, Líšeň a Slatina ve vlastnictví pana

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- dne 1. 8. 2022 byla uzavřena smlouva o spolupráci mezi statutárním městem Brnem, společností CTP Invest, spol. s r.o. a [redacted] jejímž předmětem je majetkoprávní vypořádání pozemků v lokalitě Pískovna Černovice;
- záměr budoucí směny a prodeje předmětných pozemků byl projednán na R9/103. schůzi Rady města Brna konané dne 23. 10. 2024.

##### 2. bere na vědomí - žádost společnosti CTP II, spol. s r.o. o budoucí směnu pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Černovice v jejím vlastnictví;

- žádost společnosti CTP II, spol. s r.o. o budoucí prodej pozemků v k. ú. Černovice;
- žádost [redacted] o budoucí směnu části pozemku p. č. 2615/56 v Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Komín, Líšeň a Slatina v jeho vlastnictví.

##### 3. bere na vědomí skutečnost, že Přílohy č. 2 smlouvy o smlouvě budoucí směnné a smlouvy o smlouvě budoucí kupní tvoří návrhy geometrických plánů, které dosud nebyly potvrzeny příslušným katastrálním úřadem.

##### 4. schvaluje

budoucí směnu:

- části pozemku p. č. 2616/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 59 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/72),
- části pozemku p. č. 2616/30, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 116 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/76),
- části pozemku p. č. 2616/34, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 554 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/74),
- části pozemku p. č. 2616/35, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 847 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/75),
- části pozemku p. č. 2616/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 342 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/77),
- části pozemku p. č. 2616/37, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 102 m<sup>2</sup> (v

návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/79),  
- části pozemku p. č. 2616/38, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 108 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/80),  
- části pozemku p. č. 2616/39, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 218 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/81),  
- části pozemku p. č. 2616/40, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 32 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/82),  
- části pozemku p. č. 2616/42, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 71 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/83),  
- části pozemku p. č. 2616/49, orná půda, o výměře 527 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/73),  
- části pozemku p. č. 2616/70, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 107 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/78),  
- části pozemku p. č. 2828/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 20.201 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2828/379),  
- části pozemku p. č. 2860/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 664 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2860/4),  
- části pozemku p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 20.981 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2861/5),  
- části pozemku p. č. 2861/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 6.265 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2861/7),  
- části pozemku p. č. 2984, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4.373 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2984/4),  
- pozemku p. č. 2987, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12.980 m<sup>2</sup>,  
- pozemku p. č. 2988, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41.187 m<sup>2</sup>,  
- části pozemku p. č. 2989, orná půda, o výměře 62.221 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2989/1),  
- části pozemku p. č. 2990, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6.340 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2990/1),  
vše v k. ú. Černovice;  
- části pozemku p. č. 3500/1, ostatní plocha, zeleň, o maximální výměře 2.539 m<sup>2</sup>,  
- části pozemku p. č. 3501/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o maximální výměře 2.477 m<sup>2</sup>,  
- pozemku p. č. 3503, orná půda, o výměře 7.000 m<sup>2</sup>,  
- části pozemku p. č. 3520/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 183 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 3520/4),  
- části pozemku p. č. 3521/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 328 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 3521/7),  
- části pozemku p. č. 3533, orná půda, o maximální výměře 4.415 m<sup>2</sup>,  
- části pozemku p. č. 3534/6, orná půda, o výměře 88 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 3534/10),  
vše v k. ú. Tuřany;  
ve vlastnictví statutárního města Brna

za:

- id. 5/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>,
- id. 5/16 pozemku p. č. 2719/9, orná půda, o výměře 7.761 m<sup>2</sup>,
- id. 5/16 pozemku p. č. 2719/14, orná půda, o výměře 6.497 m<sup>2</sup>,
- id. 5/16 pozemku p. č. 2767/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 48 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/23, orná půda, o výměře 4.804 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2712/176, orná půda, o výměře 11.122 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2719/11, orná půda, o výměře 2.266 m<sup>2</sup>,

- pozemek p. č. 2719/12, orná půda, o výměře 134 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2719/13, orná půda, o výměře 2.381 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2767/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 50 m<sup>2</sup>,
- id. 1/6 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>,
- id. 1/6 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>,
- část pozemku p. č. 2646/13, orná půda, o výměře 3.113 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2646/13),
- pozemek p. č. 2646/14, orná půda, o výměře 1.367 m<sup>2</sup>,
- část pozemku p. č. 2648/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 44 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2648/8),
- část pozemku p. č. 2711/5, orná půda, o výměře 21.089 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2711/5),
- pozemek p. č. 2767/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 15 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2767/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2767/11, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 29 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/70, orná půda, o výměře 1.938 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/82, orná půda, o výměře 4.507 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/84, orná půda, o výměře 21 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/85, orná půda, o výměře 5.676 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/95, orná půda, o výměře 7.044 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/97, orná půda, o výměře 16.176 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/134, orná půda, o výměře 8.241 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2632/4, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 416 m<sup>2</sup>,
- část pozemku p. č. 2615/52, orná půda, o výměře 336 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/139),
- část pozemku p. č. 2615/62, orná půda, o výměře 185 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/146),
- část pozemku p. č. 2615/64, orná půda, o výměře 192 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/147),
- část pozemku p. č. 2615/66, orná půda, o výměře 266 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/148),
- pozemek p. č. 2615/135, orná půda, o výměře 253 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/136, orná půda, o výměře 125 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Černovice,

ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec;

a dále za:

- pozemek p. č. 2222/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 217 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2222/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/10, orná půda, o výměře 10.569 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/44, orná půda, o výměře 6.977 m<sup>2</sup>,
- část pozemku p. č. 2615/47, orná půda, o výměře 578 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/137),
- část pozemku p. č. 2615/53, orná půda, o výměře 30 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/140),
- pozemek p. č. 2615/81, orná půda, o výměře 4.477 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/86, orná půda, o výměře 3.689 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/87, orná půda, o výměře 17 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/89, orná půda, o výměře 6.046 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2615/90, orná půda, o výměře 37 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2617, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.552 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2712/156, orná půda, o výměře 89 m<sup>2</sup>,
- id. 3/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>,

- id. 5/12 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>,  
- id. 1/6 pozemku p. č. 2719/19, orná půda, o výměře 3.474 m<sup>2</sup>,  
- id. 7/12 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice,  
za předpokladu, že se společnost CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, stane vlastníkem výše uvedených pozemků,  
a za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí směnné, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

## 5. schvaluje

budoucí prodej:

- části pozemku p. č. 2615/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 6.324 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/1),  
- části pozemku p. č. 2615/55, orná půda, o výměře 4.200 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/55),  
- části pozemku p. č. 2615/57, orná půda, o výměře 2.017 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/57),  
- části pozemku p. č. 2615/58, orná půda, o výměře 1.793 m<sup>2</sup>, (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/58),  
- části pozemku p. č. 2615/59, orná půda, o výměře 2.422 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/59),  
- části pozemku p. č. 2615/60, orná půda, o výměře 2.387 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/60),  
- části pozemku p. č. 2825/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 764 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2825/10),  
- části pozemku p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 9.166 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2861/4),  
vše v k. ú. Černovice,  
z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec,  
a za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí kupní, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

## 6. schvaluje

budoucí směnu části pozemku p. č. 2615/56, orná půda, o výměře 2.957 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/56) v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna  
za pozemky:  
- p. č. 1526/408, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 41 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komín,  
- p. č. 2540/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 401 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň,  
- p. č. 6238/24, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 271 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň,  
- p. č. 149/3, orná půda, o výměře 1.826 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina,  
- p. č. 3568/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 219 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina,  
ve vlastnictví [REDACTED]  
a za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí směnné, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

## Stanoviska

Materiál byl projednán Radou města Brna na **R9/108.** schůzi konané dne 27. 11. 2024.

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.12.2024 v 08:22

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

2.12.2024 v 14:20

## Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 5
Obsah materiálu	6 - 6
Důvodová zpráva	7 - 25
Příloha (mapka A.pdf)	26 - 26
Příloha (orto mapa A.pdf)	27 - 27
Příloha (mapka A2, C a K.pdf)	28 - 28
Příloha (orto mapa A2, C a K.pdf)	29 - 29
Příloha (mapka B.pdf)	30 - 30
Příloha (orto mapa B.pdf)	31 - 31
Příloha (mapka E.pdf)	32 - 32
Příloha (orto mapa E.pdf)	33 - 33
Příloha (mapka.pdf)	34 - 34
Příloha (UP.pdf)	35 - 35
Příloha (novy UP 2024.pdf)	36 - 36
Příloha (orto mapa SMB Cernovice.pdf)	37 - 37
Příloha (mapa SMB Cernovice.pdf)	38 - 38
Příloha (UP SMB Cernovice.pdf)	39 - 39
Příloha (novy UP 2024 SMB Cernovice.pdf)	40 - 40
Příloha (orto mapa Komin.pdf)	41 - 41
Příloha (mapa Komin.pdf)	42 - 42
Příloha (UP Komin.pdf)	43 - 43
Příloha (novy UP 2024 Komin.pdf)	44 - 44
Příloha (orto mapa Lisen 1.pdf)	45 - 45
Příloha (mapa Lisen 1.pdf)	46 - 46
Příloha (UP Lisen 1.pdf)	47 - 47
Příloha (novy UP 2024 Lisen 1.pdf)	48 - 48
Příloha (orto mapa Lisen 2.pdf)	49 - 49
Příloha (mapa Lisen 2.pdf)	50 - 50
Příloha (UP Lisen 2.pdf)	51 - 51
Příloha (novy UP 2024 Lisen 2.pdf)	52 - 52
Příloha (orto mapa Slatina.pdf)	53 - 53
Příloha (mapa Slatina.pdf)	54 - 54
Příloha (UP Slatina.pdf)	55 - 55
Příloha (novy UP 2024 Slatina.pdf)	56 - 56
Příloha k usnesení (smlouva o budoucí smenne smlouve SMB a CTP II Cernovice Turany_final_241113.pdf)	57 - 68
Příloha k usnesení (SmS priloha 1.pdf)	69 - 73
Příloha k usnesení (SmS priloha 2 GP plocha A2.pdf)	74 - 75
Příloha k usnesení (SmS priloha 2 GP plocha C.pdf)	76 - 79
Příloha k usnesení (SmS priloha 2 GP plocha E Cernovice.pdf)	80 - 84
Příloha k usnesení (SmS priloha 2 GP plocha E Turany.pdf)	85 - 87
Příloha k usnesení (budoucí KS prodej pozemku CTP II Cernovice_final_revCTP_241111.pdf)	88 - 92
Příloha k usnesení (KS priloha 1.pdf)	93 - 97
Příloha k usnesení (KS priloha 2 GP plocha C.pdf)	98 - 101
Příloha k usnesení (smlouva o budoucí smenne smlouve SMB a Cernovice Slatina (002) aktual (002).pdf)	102 - 108
Příloha k usnesení (SmS priloha 1.pdf)	109 - 113
Příloha k usnesení (SmS priloha 2 GP plocha C.pdf)	114 - 117
Informační dokument (ZP c. 60715_2024 Cernovice, lokalita A,B,K,Z, pdf)	118 - 200
Informační dokument (ZP c. 069971_2024 Cernovice a Turany, lokalita E, Stavexis.pdf)	201 - 261
Informační dokument (ZP c. 077655_2024 lokalita C, Stavexis.pdf)	262 - 314

# Důvodová zpráva

## Úvod

Je předkládán k projednání návrh:

- budoucí směny pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Černovice ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.;
- budoucího prodeje pozemků v k. ú. Černovice do vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.;
- budoucí směny části pozemku v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Komín, Líšeň a Slatina ve vlastnictví pana

Budoucí majetkoprávní vypořádání pozemků vychází ze smlouvy o spolupráci, kterou dne 1. 8. 2022 uzavřelo statutární město Brno, společnost CTP Invest, spol. s r.o. a pan

Záměr budoucí směny a prodeje předmětných pozemků byl odsouhlasen na R9/103. schůzi Rady města Brna konané dne 23. 10. 2024.

## Účel budoucího majetkoprávního vypořádání – smlouva o spolupráci

Dne 1. 8. 2022 uzavřeli dominantní vlastníci pozemků v lokalitě Pískovna Černovice, a to statutární město Brno, společnost CTP Invest, spol. s r.o. a pan smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem je majetkoprávní vypořádání pozemků v lokalitě Pískovna Černovice, označené jako zájmová území, za účelem dalšího rozvoje této lokality v souladu s připravovaným novým Územním plánem města Brna.

Smluvní strany se dohodly na spolupráci, podmínkách a postupu směřujícím k novému majetkovému uspořádání v rozvojových plochách označených A, A2, B, C, E a K.

Statutární město Brno má dlouhodobý zájem nabýt pozemky v plochách A, A2 a B, kde chce realizovat enviromentální opatření. V ploše K má pak zájem vybudovat komunikační propojení mezi plochami A a B. V ploše A se také nachází pozemky ve vlastnictví pana které tvoří dobývací prostor využívaný společností Pískovna Černovice, spol. s r.o. Statutární město Brno má zájem nabýt 100 % vlastnictví pozemků v dobývacím prostoru.

Společnost CTP II, spol. s r.o. má zájem v ploše E realizovat výstavbu rozšíření stávajícího CTParku Brno.

Před uzavřením smlouvy o spolupráci bylo vlastnictví pozemků v lokalitě Pískovna Černovice roztříštěné a plánované záměry statutárního města Brna tak nebylo možné realizovat. Společnost CTP Invest, spol. s r.o. se tak ve smlouvě o spolupráci zavázala, že bude vykupovat pozemky od ostatních vlastníků v této lokalitě, a to včetně pozemků v dobývacím prostoru. Společnost CTP Invest, spol. s r.o. vykoupla potřebný rozsah pozemků v roce 2023, čímž splnila podmínku danou ve smlouvě o spolupráci.

Dne 21. 6. 2023 byla mezi společností CTP II, spol. s r.o. a panem uzavřena smlouva o uzavření budoucí směnné smlouvy, jejímž předmětem je sjednání podmínek a závazku k uzavření budoucí směnné smlouvy týkající se směny pozemků v k. ú. Černovice v lokalitě Pískovna Černovice. Společnost CTP II, spol. s r.o. se zavázala, že pozemky získané od pana převede do vlastnictví statutárního města Brna formou směny.

## Vlastnictví pozemků

Pozemky:

- p. č. 2616/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 3.289 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/30, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.520 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/34, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.148 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/35, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.475 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.152 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/37, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 330 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/38, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 350 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/39, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 725 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,



- p. č. 2616/40, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 122 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/42, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 297 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/49, orná půda, o výměře 1.744 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2616/70, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 368 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2828/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 117.597 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2860/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1.814 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 101.286 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2861/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 21.923 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2984, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 33.203 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2987, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12.980 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2988, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41.187 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2989, orná půda, o výměře 70.445 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 2990, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6.488 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- p. č. 3500/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 3.915 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- p. č. 3501/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 4.170 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- p. č. 3503, orná půda, o výměře 7.000 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- p. č. 3520/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 244 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- p. č. 3521/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 430 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- p. č. 3533, orná půda, o výměře 16.820 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- p. č. 3534/6, orná půda, o výměře 1.943 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,

jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a nachází se v ploše E.

#### Pozemky:

- id. 5/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 5/16 pozemku p. č. 2719/9, orná půda, o výměře 7.761 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 5/16 pozemku p. č. 2719/14, orná půda, o výměře 6.497 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 5/16 pozemku p. č. 2767/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 48 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/23, orná půda, o výměře 4.804 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2712/176, orná půda, o výměře 11.122 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2719/11, orná půda, o výměře 2.266 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2719/12, orná půda, o výměře 134 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2719/13, orná půda, o výměře 2.381 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2767/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 50 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 1/6 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 1/6 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2646/13, orná půda, o výměře 8.665 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2646/14, orná půda, o výměře 1.367 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2648/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 262 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2711/5, orná půda, o výměře 22.958 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2767/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 15 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2767/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2767/11, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 29 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/70, orná půda, o výměře 1.938 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/82, orná půda, o výměře 4.507 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/84, orná půda, o výměře 21 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/85, orná půda, o výměře 5.676 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/95, orná půda, o výměře 7.044 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/97, orná půda, o výměře 16.176 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/134, orná půda, o výměře 8.241 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2632/4, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 416 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/52, orná půda, o výměře 6.642 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/62, orná půda, o výměře 6.449 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/64, orná půda, o výměře 7.626 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/66, orná půda, o výměře 3.877 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/135, orná půda, o výměře 253 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/136, orná půda, o výměře 125 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,

jsou ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o. a nachází se v plochách A, A2, B a K.

#### Pozemky:

- p. č. 2615/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 9.481 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,

- p. č. 2615/55, orná půda, o výměře 4.909 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/57, orná půda, o výměře 2.085 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/58, orná půda, o výměře 1.847 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/59, orná půda, o výměře 2.500 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/60, orná půda, o výměře 2.458 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2825/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.237 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 101.286 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a nachází se v ploše C.

Pozemek p. č. 2615/56, orná půda, o výměře 2.116 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice je ve vlastnictví statutárního města Brna a nachází se v ploše C.

Pozemky:

- p. č. 2222/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 217 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2222/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/10, orná půda, o výměře 10.569 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/44, orná půda, o výměře 6.977 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/47, orná půda, o výměře 12.582 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/53, orná půda, o výměře 1.074 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/81, orná půda, o výměře 4.477 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/86, orná půda, o výměře 3.689 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/87, orná půda, o výměře 17 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/89, orná půda, o výměře 6.046 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2615/90, orná půda, o výměře 37 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2617, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.552 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
- p. č. 2712/156, orná půda, o výměře 89 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
jsou ve vlastnictví pana [redacted] a nachází se v plochách A, B a K.

Pozemek p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice je v podílovém spoluvlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o. (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/8) a pana (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/8) a nachází se v ploše A.

Pozemek p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice je v podílovém spoluvlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o. (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6), pana (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6), paní (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9), pana (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/12) a paní (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12) a nachází se v ploše A.

Pozemek p. č. 2719/19, orná půda, o výměře 3.474 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice je v podílovém spoluvlastnictví pana (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6) a statutárního města Brna (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/6) a nachází se v bezprostřední blízkosti zájmového území.

Pozemek p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice je v podílovém spoluvlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o. (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6), pana (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6), pana (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/12) a paní (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12) a nachází se v ploše A.

Pozemky:

- p. č. 1526/408, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 41 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komín,  
- p. č. 2540/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 401 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň,  
- p. č. 6238/24, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 271 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň,  
- p. č. 149/3, orná půda, o výměře 1.826 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina,  
- p. č. 3568/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 219 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina,  
jsou ve vlastnictví

## Popis pozemků

Pozemky p. č. 2616/5, p. č. 2616/30, p. č. 2616/34, p. č. 2616/35, p. č. 2616/36, p. č. 2616/37, p. č. 2616/38, p. č. 2616/39, p. č. 2616/40, p. č. 2616/42, p. č. 2616/49, p. č. 2616/70, p. č. 2828/2, p. č. 2860/2, p. č. 2861/1, p. č. 2861/2, p. č. 2984, p. č. 2987, p. č. 2988, p. č. 2989 a p. č. 2990, vše v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna se nachází v ploše E mezi ulicí Průmyslová a plochou bývalé černovické skládky.

Část pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice o výměře 2.580 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví statutárního města Brna nacházející se v ploše E, je předmětem nájemní smlouvy č. 62032032 uzavřené se společností DUFONEV R.C., a.s. za účelem využití jako plocha pro vybudování centra využití odpadů v ploše bývalé skládky.

Části pozemků p. č. 2987, p. č. 2988, p. č. 2989 a p. č. 2990, vše v k. ú. Černovice, ve vlastnictví statutárního města Brna nacházející se v ploše E, jsou předmětem nájemní smlouvy č. 6207-2-002 uzavřené s panem [REDAKCE] za účelem využití pro zemědělskou výrobu (výpověď 1 rok). Část pozemku p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice o výměře 77 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví statutárního města Brna nacházející se v ploše E, je předmětem nájemní smlouvy č. 62 06 2 030 uzavřené se společností Telefonicou Czech Republic, a.s. (nyní společnost O2 Czech Republic a.s.) za účelem vybudování základnové stanice pro mobily.

Pozemek p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházející se v ploše E, je zatížen:

- věčným břemenem práva vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky NN ve prospěch společnosti Vodafone Czech Republic a.s.;
- věčným břemenem práva umístění kabelové přípojky NN ve prospěch společnosti CETIN a.s.;
- věčným břemenem zřizování a provozování vedení inženýrské sítě – podzemního komunikačního vedení ve prospěch společnosti CETIN a.s.

Pozemek p. č. 2861/2 v k. ú. Černovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházející se v ploše E, se nachází v dobývacím prostoru Černovice IV.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky situované v návrhové ploše krajinné zeleně a v ploše komunikací a prostranství místního významu.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) jsou předmětné pozemky součástí plochy přestavby, výroba všeobecná, občanská vybavenost komerční, plochy veřejného prostranství, přestavba ploch technické infrastruktury – nakládání s odpady, přestavba krajinná zeleň.

Pozemky p. č. 2990, p. č. 3500/1, p. č. 3501/1, p. č. 3503, p. č. 3520/2, p. č. 3521/2, p. č. 3533 a p. č. 3534/6, vše v k. ú. Tuřany, ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházející se v ploše E, jsou situované mezi dálnicí D1, ulicí Průmyslovou a plochou bývalé černovické skládky.

Části pozemků p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany jsou dotčeny VPS 49/06-II/E42 – rozšíření dálnice D1 na šestipruhové uspořádání.

Části pozemků p. č. 3501/1, p. č. 3533 a p. č. 3500/1, vše v k. ú. Tuřany jsou dotčeny VPS 49/06-II/E41 – rozšíření dálnice D1 na šestipruhové uspořádání.

Pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1, a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany jsou zatíženy věčným břemenem vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN ve prospěch společnosti EG.D, a.s.

Pozemky p. č. 3500/1 a p. č. 3501/1, oba v k. ú. Tuřany jsou zatíženy věčným břemenem vedení oprav a údržby plynovodu ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o.

Na pozemcích p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany je situována veřejně přístupná účelová komunikace, kterou na částech předmětných pozemků vybuvovala na základě nájemní smlouvy společnost DUFONEV R.C., a.s. V současné době se jedná o stavbu dočasnou za účelem přístupu k recyklační deponii společnosti. Městská část Brno-Tuřany a společnost DUFONEV R.C., a.s. budou usilovat o to, aby charakter komunikace byl změněn na trvalý. Záležitosti týkající se předmětné komunikace budou řešeny až v samotné směnné smlouvě, kde budou přesněji specifikovány převáděné výměry předmětných pozemků.

Pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany jsou zatíženy předkupními právy podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., veřejně prospěšná stavba VPS E/41 a VPS E/42 ve prospěch České republiky, Ředitelství silnic a dálnic s. p., IČO: 00000001-001, se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 (nyní Ředitelství silnic a dálnic s. p., IČO: 659 93 390, se sídlem Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha 4) zatěžující pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany.

Pozemky p. č. 2719/8, p. č. 2719/9, p. č. 2719/14, p. č. 2767/16, p. č. 2615/23, p. č. 2712/176, p. č. 2719/11, p. č. 2719/12, p. č. 2719/13, p. č. 2767/21, p. č. 2719/15, p. č. 2767/22, p. č. 2646/13, p. č. 2646/14, p. č. 2648/8, p. č. 2711/5, p. č. 2767/7, p. č. 2767/8, p. č. 2767/11, p. č. 2615/70, p. č. 2615/82, p. č. 2615/84, p. č. 2615/85, p. č. 2615/95, p. č. 2615/97, p. č. 2615/134, p. č. 2632/4, p. č. 2615/52, p. č. 2615/62, p. č. 2615/64, p. č. 2615/66, p. č. 2615/135 a p. č. 2615/136, vše v k. ú. Černovice, ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o., nacházející se v plochách A, A2, B a K, jsou situované mezi ulicí Černovickou, Průmyslovou a částečně v ploše bývalé černovické skládky.

Pozemky p. č. 2615/1, p. č. 2615/55, p. č. 2615/57, p. č. 2615/58, p. č. 2615/59 a p. č. 2615/60, vše v k. ú. Černovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, se nachází v dobývacím prostoru Černovice II.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky situované v návrhové ploše krajinné zeleně, návrhové ploše městské zeleně, ploše komunikací a prostranství místního významu, stabilizované ploše pro technickou vybavenost, stabilizované ploše pro těžbu, návrhové ploše pro těžbu a návrhové ploše pro dopravu.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) jsou předmětné pozemky situované v ploše přestavby občanská vybavenost komerční, zeleň krajinná, zeleň všeobecná, doprava všeobecná, technická infrastruktura – nakládání s odpady a v ploše stabilizované technické infrastruktury všeobecné.

Pozemky p. č. 2615/1, p. č. 2615/55, p. č. 2615/57, p. č. 2615/58, p. č. 2615/59, p. č. 2615/60, p. č. 2825/6 a p. č. 2861/1, vše v k. ú. Černovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, jsou situované částečně v zemědělsky obhospodařované ploše podél ulice Průmyslová a částečně v ploše Pískovny Černovice.

Dle platného Územního plánu města Brna je převážná část předmětných pozemků situovaná v návrhové ploše krajinné zeleně, malou částí v ploše komunikací a prostranství místního významu.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) jsou předmětné pozemky součástí plochy přestavby občanská vybavenost komerční, zeleně krajinné, výroby všeobecné a plochy veřejného prostranství.

Pozemek p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna se nachází v ploše Pískovny Černovice.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek situován částečně v ploše návrhové krajinné zeleně a částečně v ploše komunikací a prostranství místního významu.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je předmětný pozemek převážnou částí situován v ploše přestavby plochy občanské vybavení komerční a malou částí v ploše přestavby zeleně všeobecné.

Pozemky p. č. 2222/8, p. č. 2615/10, p. č. 2615/44, p. č. 2615/47, p. č. 2615/53, p. č. 2615/81, p. č. 2615/86, p. č. 2615/87, p. č. 2615/89, p. č. 2615/90, p. č. 2617, p. č. 2712/156, 2719/8, p. č. 2719/15, p. č. 2719/19 a p. č. 2767/22, vše v k. ú. Černovice jsou součástí plochy Pískovny Černovice.

Pozemek p. č. 2222/5 v k. ú. Černovice je součástí veřejné zeleně mezi ulicí Havraní a Černovickou.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 2222/5, p. č. 2222/8, p. č. 2615/10, p. č. 2615/44, p. č. 2615/47, p. č. 2615/53, p. č. 2615/81, p. č. 2615/86, p. č. 2615/87, p. č. 2615/89, p. č. 2615/90, p. č. 2617, p. č. 2712/156, 2719/8, p. č. 2719/15, p. č. 2719/19, p. č. 2767/22, vše v k. ú. Černovice situovány v plochách nestavební – volné, návrhové ploše krajinné zeleně, nestavební –

volné, stabilizované ploše pro těžbu, nestavební – volné, návrhové ploše pro těžbu, stavební, návrhové ploše pracovních aktivit, stavební, stabilizované ploše pro dopravu, komunikací a prostranství místního významu, stavební, návrhové ploše pro dopravu, nestavební – volné, návrhové ploše městské zeleně a stavební, návrhové ploše smíšené obchodu a služeb

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) jsou pozemky p. č. 2222/5, p. č. 2222/8, p. č. 2615/10, p. č. 2615/44, p. č. 2615/47, p. č. 2615/53, p. č. 2615/81, p. č. 2615/86, p. č. 2615/87, p. č. 2615/89, p. č. 2615/90, p. č. 2617, p. č. 2712/156, 2719/8, p. č. 2719/15, p. č. 2719/19, p. č. 2767/22, vše v k. ú. Černovice situovány v plochách návrhová plocha krajinné zeleně, návrhová plocha občanské vybavení komerční, návrhová plocha zeleně všeobecné, návrhová plocha doprava všeobecná, návrhová plocha výroba lehká a návrhová plocha veřejná prostranství všeobecná.

Pozemek p. č. 1526/408 v k. ú. Komín, ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_ je plochou zeleně podél ulice Kníničské.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy dopravy.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy doprava všeobecná.

Pozemek p. č. 2540/49 v k. ú. Líšeň, ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_, se nachází v místní komunikaci ulice Drčkova.

Pozemek p. č. 2540/49 v k. ú. Líšeň je zatížen věcným břemenem práva umístění a provozování podzemního vedení telekomunikační sítě ve prospěch společnosti CETIN a.s.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy dopravy.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy doprava všeobecná.

Pozemek p. č. 6238/24 v k. ú. Líšeň, ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_ je částí v místní komunikaci ulice Mifkova, částí v chodníku a částí v zeleni.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek převážně součástí stabilizované plochy pro dopravu a malá část je ve stabilizované ploše městské zeleně.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy doprava všeobecná.

Pozemek p. č. 149/3 v k. ú. Slatina, ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_ je zelení mezi ulicí Ostravskou a železniční tratí.

Dle platného Územního plánu města Brna je převážná část předmětného pozemku ve stabilizované ploše pro dopravu a malá část ve stabilizované ploše městské zeleně.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je předmětný pozemek částí stabilizovanou plochou doprava všeobecná a částí plochou přestavby doprava všeobecná.

Pozemek p. č. 3568/5 v k. ú. Slatina, ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_ je částí v tělese komunikace ulice Ostravská a částí v přilehlé ploše zeleně.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy dopravy.

Dle návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy doprava všeobecná.

## **Budoucí smlouvy**

Dle dohody mezi statutárním městem Brnem, společností CTP II, spol. s r.o. a panem budou uzavřeny následující smlouvy:

- smlouva o smlouvě budoucí směnné mezi statutárním městem Brnem a společností CTP II, spol. s r.o., jejímž předmětem bude budoucí směna pozemků v ploše E ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v plochách A, A2, B a K ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.;
- smlouva o smlouvě budoucí kupní mezi statutárním městem Brnem a společností CTP II, spol. s r.o., jejímž předmětem bude budoucí prodej pozemků v ploše C z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.;
- smlouva o smlouvě budoucí směnné mezi statutárním městem Brnem a panem jejímž předmětem bude budoucí směna části pozemku v k. ú. Líšeň ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky v k. ú. Komín, Líšeň a Slatina ve vlastnictví pan \_\_\_\_\_ které mají charakter veřejného prostranství.

## **Smlouva o smlouvě budoucí směnné uzavíraná mezi statutárním městem Brnem a společností CTP II, spol. s r.o.**

Předmětem smlouvy je budoucí směna pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany nacházející se v ploše E ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky, části pozemků a spoluvlastnické podíly na pozemcích v k. ú. Černovice nacházejících se v plochách A, A2, B a K.

Statutární město Brno a společnost CTP II, spol. s r.o. se ve smlouvě o smlouvě budoucí směnné zavázá, že uzavřou směnnou smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže uvedené podmínky:

- nabude účinnosti nový Územní plán města Brna nebo nabude účinnosti Změna Územního plánu města Brna B1/19-CM – městská část Brno–Černovice, k. ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch);
- budou vyhotoveny geometrické plány, které budou schváleny příslušným katastrálním úřadem a bude vydán souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků;
- společnost CTP II spol. s r.o. se stane vlastníkem vybraných pozemků v k. ú. Černovice. Pozemky budou převedeny z vlastnictví pana \_\_\_\_\_
- budou majetkoprávně vypořádána nebo zaniknou předkupní práva dle ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb. zatěžující pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany.

Vybudování dopravní a technické infrastruktury v lokalitě bude předmětem samostatné plánovací smlouvy a nebude podmínkou ani závazkem ve smlouvě o smlouvě budoucí směnné.

Smlouva o smlouvě budoucí směnné se uzavírá na dobu určitou do uzavření směnné smlouvy, nejdéle však do dne 31. 12. 2027.

## **Smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavíraná mezi statutárním městem Brnem a společností CTP II, spol. s r.o.**

Předmětem smlouvy je budoucí prodej částí pozemků p. č. 2615/1, p. č. 2615/55, p. č. 2615/57, p. č. 2615/58, p. č. 2615/59, p. č. 2615/60, p. č. 2825/6 a p. č. 2861/1, vše v k. ú. Černovice nacházejících se v ploše C z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o.

Statutární město Brno a společnost CTP II, spol. s r.o. se ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní zavázá, že uzavřou kupní smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže uvedené podmínky:

- nabude účinnosti nový Územní plán města Brna nebo nabude účinnosti Změna Územního plánu města Brna B1/19-CM – městská část Brno–Černovice, k. ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch);

- bude vyhotoven geometrický plán, který bude schválen příslušným katastrálním úřadem a bude vydán souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní se uzavírá na dobu určitou do uzavření kupní smlouvy, nejdéle však do dne 31. 12. 2027.

### **Smlouva o smlouvě budoucí směnné uzavíraná mezi statutárním městem Brnem a panem**

Předmětem smlouvy je budoucí směna části pozemku p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice nacházejícího se v ploše C ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina, pozemek p. č. 1526/408 v k. ú. Komín a pozemky p. č. 2540/49 a p. č. 6238/24, oba v k. ú. Líšeň ve vlastnictví pana

Statutární město Brno a pan se ve smlouvě o smlouvě budoucí směnné zavází, že uzavřou směnnou smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže uvedené podmínky:

- nabude účinnosti nový Územní plán města Brna nebo nabude účinnosti Změna Územního plánu města Brna B1/19-CM – městská část Brno–Černovice, k. ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch);

- bude vyhotoven geometrický plán, který bude schválen příslušným katastrálním úřadem a bude vydán souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků;

- mezi panem [REDAKCE] a společností CTP II, spol. s r.o. bude uzavřena směnná smlouva dle smlouvy o uzavření budoucí směnné smlouvy ze dne 21. 6. 2023.

Smlouva o smlouvě budoucí směnné se uzavírá na dobu určitou do uzavření směnné smlouvy, nejdéle však do dne 31. 12. 2027.

### **Závazky společností CTP vůči statutárnímu městu Brnu a městským částem**

Při projednání záměru budoucích směn a budoucího prodeje pozemků v Komisi majetkové RMB dne 10. 10. 2024 byl vznesen požadavek na doplnění materiálu o skutečnosti, zda mají společnosti CTP vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu a vůči městským částem, popřípadě jestli stávající závazky plní.

Vzhledem k výše uvedenému oslovil Majetkový odbor MMB jednotlivé odbory MMB a jednotlivé městské části.

Odbor dopravy MMB sdělil, že v současné době se společnostmi CTP spolupracují na dvou převodech vlastnického práva u staveb cizích investorů, kdy jsou stavby převáděny za symbolickou cenu ve výši 1.000,- Kč. Jiné závazky Odbor dopravy MMB neeviduje.

Odbor Investiční MMB sdělil, že se společnostmi CTP má aktivní smlouvu o vybudování dopravní a technické infrastruktury v rámci 2. etapy Vlněny. Společnosti CTP své závazky plní, plnění některých závazků se odvíjí od schválení studie Brněnské třídy.

Odbor životního prostředí MMB uvedl, že má se společností CTP uzavřenou smlouvu o spolupráci, ze které vyplývá závazek spolufinancovat realizaci Parku Škrobárenská ve výši max. 5.000.000,- Kč a zpracovat projektovou dokumentaci. Závazek spojený se zpracováním projektové dokumentace byl splněn. Finanční závazek zatím nemohl být splněn, jelikož nebyly splněny podmínky ze strany statutárního města Brna.

Níže uvedené městské části uvedly, že nemají žádné závazky sjednané se společnostmi CTP: městská část Brno-Bohunice, městská část Brno-Bosonohy, městská část Brno-Bystrc, městská část Brno-Černovice, městská část Brno-jih, městská část Brno-Kohoutovice, městská část Brno-sever, městská část Brno-střed, městská část Brno-Tuřany, městská část Brno-Útěchov, městská část Brno-Vinohrady, městská část Brno-Žabovřesky a městská část Brno-Žebětín.

Městská část Brno-Slatina má uzavřenu dohodu o spolupráci se společností CTP Invest, spol. s r.o., která byla schválena Zastupitelstvem městské části dne 22. 6. 2020. Předmětem dohody je spolupráce při výstavbě hal G2 a G4 na Černovické terase. Společnost CTP Invest, spol. s r.o. postupně plní závazky.

Finanční plnění bylo ze strany společnosti CTP Invest, spol. s r.o. splněno. Opatření spojená s ochranou Zeleného města jsou ze strany společnosti CTP Invest, spol. s r.o. splněny částečně. Dle vyjádření společnosti CTP Invest, spol. s r.o. budou opatření dořešena po výstavbě druhé haly, což není v rozporu s uzavřenou dohodou. Jedná se zejména o vybudování ochranného valu a na něm vysazení vzrostlé zeleně.

Na dotaz Majetkového odboru MMB neodpověděly všechny odbory MMB a městské části, pouze ty výše uvedené.

### **Správa pozemků**

Předmětné pozemky v k. ú. Černovice a Tuřany ve vlastnictví statutárního města Brna jsou ve správě Odboru správy majetku MMB.

U pozemků v k. ú. Černovice, které statutární město Brno nabyde do vlastnictví, bude vykonávat správu pozemků Odbor správy majetku MMB.

U pozemku p. č. 1526/408 v k. ú. Komín, který nabyde statutární město Brno do vlastnictví, bude správu vykonávat Odbor dopravy MMB.

U pozemku p. č. 2540/49 v k. ú. Líšeň, který nabyde statutární město Brno do vlastnictví, bude správu vykonávat Odbor dopravy MMB.

U pozemku p. č. 6238/24 v k. ú. Líšeň, který nabyde statutární město Brno do vlastnictví, bude správu vykonávat Odbor dopravy MMB.

U pozemku p. č. 149/3 v k. ú. Slatina, který nabyde statutární město Brno do vlastnictví, bude správu vykonávat městská část Brno-Slatina dle ustanovení čl. 22 Statutu města Brna.

U pozemku p. č. 3568/5 v k. ú. Slatina, který nabyde statutární město Brno do vlastnictví, by měl správu vykonávat Odbor dopravy MMB do doby majetkoprávního vypořádání pozemku.

### **Ocenění pozemků**

Na společných jednáních mezi statutárním městem Brnem a společností CTP Invest, spol. s r.o. bylo dohodnuto, že bez ohledu na aktuálně platný Územní plán města Brna a faktický stav předmětných pozemků, bude určena kupní cena pozemků jako cena v místě a čase obvyklá v hodnotách dle návrhu nového Územního plánu města Brna. Bude tedy stanovena kupní cena dle budoucího využití pozemků.

Byly zadány znalecké posudky týkající se ceny obvyklé pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna, společnosti CTP II, spol. s r.o. a pana ██████████. Na pozemky v jednotlivých plochách byly za účelem vyloučení pochybností současně zadány dva znalecké posudky, přičemž jako kupní cena bude sjednána cena vyšší dle znaleckého posudku.

Při uzavírání samotných směnných smluv a kupní smlouvy bude provedena aktualizace znaleckých posudků a kupní cena bude vycházet z této aktualizace.



## **Kupní cena – smlouva o smlouvě budoucí směnné uzavíraná se společností CTP II, spol. s r.o.**

### Posudek č. 1:

Dne 4. 9. 2024 vyhotovila společnost STAVEXIS, s.r.o. znalecký posudek č. 069971/2024 týkající se ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí, a to pozemků p. č. 2616/5, p. č. 2616/30, p. č. 2616/34, p. č. 2616/35, p. č. 2616/36, p. č. 2616/37, p. č. 2616/38, p. č. 2616/39, p. č. 2616/40, p. č. 2616/42, p. č. 2616/49, p. č. 2616/70, p. č. 2828/2, p. č. 2860/2, p. č. 2861/1, p. č. 2861/2, p. č. 2984, p. č. 2987, p. č. 2988, p. č. 2989 a p. č. 2990, vše v k. ú. Černovice a dále pozemků p. č. 3500/1, p. č. 3501/1, p. č. 3503, p. č. 3520/2, p. č. 3521/2, p. č. 3533 a p. č. 3534/6, vše v k. ú. Tuřany. Jedná se o pozemky situované v ploše E ve vlastnictví statutárního města Brna.

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **3.380 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle prvního znaleckého posudku za pozemky v k. ú. Černovice a Tuřany o celkové výměře 195.325 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **660.198.500,- Kč**.

*Výše uvedená kupní cena je uvedena bez DPH.*

### Posudek č. 2:

Dne 11. 10. 2024 vyhotovil pan \_\_\_\_\_ znalecký posudek č. 60714/2024 týkající se ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí, a to pozemků p. č. 2616/5, p. č. 2616/30, p. č. 2616/34, p. č. 2616/35, p. č. 2616/36, p. č. 2616/37, p. č. 2616/38, p. č. 2616/39, p. č. 2616/40, p. č. 2616/42, p. č. 2616/49, p. č. 2616/70, p. č. 2828/2, p. č. 2860/2, p. č. 2861/1, p. č. 2861/2, p. č. 2984, p. č. 2987, p. č. 2988, p. č. 2989 a p. č. 2990, vše v k. ú. Černovice a dále pozemků p. č. 3500/1, p. č. 3501/1, p. č. 3503, p. č. 3520/2, p. č. 3521/2, p. č. 3533 a p. č. 3534/6, vše v k. ú. Tuřany. Jedná se o pozemky situované v ploše E ve vlastnictví statutárního města Brna.

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **3.320 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle prvního znaleckého posudku za pozemky v k. ú. Černovice a Tuřany o celkové výměře 195.325 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **648.479.000,- Kč**.

*Výše uvedená kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

### Posudek č. 1:

Dne 11. 10. 2024 vyhotovil pan \_\_\_\_\_ znalecký posudek č. 60715/2024 týkající se ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí, a to pozemků p. č. 2719/8, p. č. 2719/9, p. č. 2767/16, p. č. 2615/23, p. č. 2712/176, p. č. 2719/11, p. č. 2719/12, p. č. 2719/13, p. č. 2767/21, p. č. 2719/8, p. č. 2767/22, p. č. 2615/10, p. č. 2615/44, p. č. 2712/156 (všechny pozemky v ploše A), p. č. 2646/13, p. č. 2646/14, p. č. 2648/8, p. č. 2711/5, p. č. 2767/7, p. č. 2767/8, p. č. 2767/11 (všechny pozemky v ploše A2), p. č. 2615/70, p. č. 2615/82, p. č. 2615/84, p. č. 2615/85, p. č. 2615/95, p. č. 2615/97, p. č. 2615/134, p. č. 2632/4, p. č. 2615/81, p. č. 2615/86, p. č. 2615/87, p. č. 2615/89, p. č. 2615/90, p. č. 2617 (všechny pozemky v ploše B), p. č. 2615/52, p. č. 2615/62, p. č. 2615/64, p. č. 2615/66, p. č. 2615/135, p. č. 2615/136, p. č. 2615/47, p. č. 2615/53 (všechny pozemky v ploše K), p. č. 2222/5, p. č. 2222/8 a p. č. 2719/19, vše v k. ú. Černovice. Jedná se o pozemky situované v plochách A, A2, B a K ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o., případně o pozemky, které společnost CTP II, spol. s r.o. teprve nabude do vlastnictví od pana \_\_\_\_\_

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **1.700 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle prvního znaleckého posudku za pozemky v k. ú. o celkové výměře 144.501 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **245.652.482,- Kč**.

*Výše uvedená kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

## **Kupní cena - smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavíraná se společností CTP II, spol. s r.o.**

### Posudek č. 1:

Dne 2. 10. 2024 vyhotovila společnost STAVEXIS, s.r.o. znalecký posudek č. 077686/2024 týkající se ceny obvyklé kromě jiného pozemku p. č. 2615/55 v k. ú. Černovice. Jedná se o pozemek situovaný v ploše C ve vlastnictví statutárního města Brna.

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **3.720 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle prvního znaleckého posudku za pozemek v k. ú. Černovice o celkové výměře 4.200 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **15.624.000,- Kč**.  
*Výše uvedená kupní cena je uvedena bez DPH.*

Posudek č. 2:

Dne 11. 10. 2024 vyhotovil pan \_\_\_\_\_ znalecký posudek č. 60712/2024 týkající se ceny obvyklé kromě jiného pozemku **p. č. 2615/55 v k. ú. Černovice**. Jedná se o pozemek situovaný v ploše C ve vlastnictví statutárního města Brna.

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **3.800 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle druhého znaleckého posudku za pozemek v k. ú. Černovice o celkové výměře 4.200 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **15.960.000,- Kč**.  
*Výše uvedená kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

Posudek č. 1:

Dne 2. 10. 2024 vyhotovila společnost STAVEXIS, s.r.o. znalecký posudek č. 077686/2024 týkající se ceny obvyklé kromě jiného pozemků nebo jejich částí, a to pozemků **p. č. 2615/1, p. č. 2615/56, p. č. 2615/57, p. č. 2615/58, p. č. 2615/59, p. č. 2615/60, p. č. 2825/6 a p. č. 2861/1, vše v k. ú. Černovice**. Jedná se o pozemky situované v ploše C ve vlastnictví statutárního města Brna.

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **3.870 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle prvního znaleckého posudku za pozemky v k. ú. Černovice o celkové výměře 24.873 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **96.258.510,- Kč**.  
*Výše uvedená kupní cena je uvedena bez DPH.*

### **Kupní cena – smlouva o smlouvě budoucí směnné uzavíraná s panem**

Posudek č. 1:

Dne 11. 10. 2024 vyhotovil pan \_\_\_\_\_ znalecký posudek č. 60717/2024 týkající se ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí, a to pozemku **p. č. 1526/408 v k. ú. Komín** a pozemků **p. č. 250/49 a p. č. 6238/24, oba v k. ú. Líšeň**. Jedná se o pozemky ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_

Cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši **2.170 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle znaleckého posudku za pozemky v k. ú. Komín a Líšeň o celkové výměře 713 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **1.547.210,- Kč**.  
*Výše uvedená kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

Posudek č. 1:

Dne 11. 10. 2024 vyhotovil pan \_\_\_\_\_ znalecký posudek č. 60716/2024 týkající se ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí, a to pozemku **p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice** (pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna) a pozemků **p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina** (pozemky ve vlastnictví pana \_\_\_\_\_)

Cena obvyklá pozemku p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice byla stanovena ve výši **3.800 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle znaleckého posudku za pozemek v k. ú. Černovice o celkové výměře 2.957 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **11.236.600,- Kč**.  
*Výše uvedená kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

Cena obvyklá pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina byla stanovena ve výši **2.170 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupní cena dle znaleckého posudku za pozemky v k. ú. Slatina o celkové výměře 2.045 m<sup>2</sup> činí částku ve výši **4.437.650,- Kč**.  
*Výše uvedená kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

Výměry jednotlivých částí pozemků se mohou lišit. Výměry ve znaleckých posudcích vychází ze zákresů dle smlouvy o spolupráci ze dne 1. 8. 2022. Oproti tomu výměry uvedené v záměru budoucí směny a budoucího prodeje pozemků (a v návrzích smluv o smlouvách budoucích) vychází z návrhů geometrických plánů, které tvoří přílohy jednotlivých smluv o smlouvách budoucích. Návrhy geometrických plánů dosud nebyly potvrzeny příslušným katastrálním úřadem.

### **Záměr budoucí směny a záměr budoucího prodeje pozemků**

Záměr budoucí směny a budoucího prodeje pozemků byl projednán **Komisí majetkovou RMB R9/KM/36.** konanou dne 10. 10. 2024, bod č. 40.

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

**Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčátek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejli	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Záměr budoucí směny a budoucího prodeje pozemků byl odsouhlasen **Radou města Brna na schůzi č. R9/103.** konané dne 23. 10. 2024, bod č. 3.

**Schváleno jednomyslně 10 členy.**

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

Záměr budoucí směny a budoucího prodeje pozemků byl zveřejněn ode dne 24. 10. 2024 do dne 8. 11. 2024 v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

### **Komise majetková a Rada města Brna**

Návrh budoucí směny a budoucího prodeje pozemků byl projednán **Komisí majetkovou RMB R9/KM/39.** konanou dne 21. 11. 2024, bod č. 43.

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

**Usnesení bylo přijato.**

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

Návrh budoucí směny a budoucího prodeje pozemků byl odsouhlasen **Radou města Brna na schůzi č. R9/108.** konané dne 27. 11. 2024, bod č. 67.

**Schváleno jednomyslně 8 členy.**

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

## Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je navrhováno schválit:

1) budoucí směnu nemovitých věcí, a to:

- části pozemku p. č. 2616/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 59 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/30, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 116 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/34, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 554 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/35, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 847 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 342 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/37, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 102 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/38, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 108 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/39, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 218 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/40, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 32 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/42, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 71 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/49, orná půda, o výměře 527 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2616/70, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 107 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2828/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 20.201 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2860/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 664 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 20.981 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2861/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 6.265 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2984, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4.373 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemku p. č. 2987, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12.980 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemku p. č. 2988, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41.187 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2989, orná půda, o výměře 62.221 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2990, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6.340 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 3500/1, ostatní plocha, zeleň, o maximální výměře 2.539 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- části pozemku p. č. 3501/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o maximální výměře 2.477 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- pozemku p. č. 3503, orná půda, o výměře 7.000 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- části pozemku p. č. 3520/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 183 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,

- části pozemku p. č. 3521/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 328 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- části pozemku p. č. 3533, orná půda, o maximální výměře 4.415 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,
- části pozemku p. č. 3534/6, orná půda, o výměře 88 m<sup>2</sup>, v k. ú. Tuřany,

ve vlastnictví statutárního města Brna

za:

- id. 5/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - id. 5/16 pozemku p. č. 2719/9, orná půda, o výměře 7.761 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - id. 5/16 pozemku p. č. 2719/14, orná půda, o výměře 6.497 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - id. 5/16 pozemku p. č. 2767/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 48 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/23, orná půda, o výměře 4.804 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2712/176, orná půda, o výměře 11.122 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2719/11, orná půda, o výměře 2.266 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2719/12, orná půda, o výměře 134 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2719/13, orná půda, o výměře 2.381 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2767/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 50 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - id. 1/6 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - id. 1/6 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2646/13, orná půda, o výměře 3.113 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2646/14, orná půda, o výměře 1.367 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2648/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 44 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2711/5, orná půda, o výměře 21.089 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2767/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 15 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2767/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2767/11, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 29 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/70, orná půda, o výměře 1.938 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/82, orná půda, o výměře 4.507 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/84, orná půda, o výměře 21 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/85, orná půda, o výměře 5.676 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/95, orná půda, o výměře 7.044 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/97, orná půda, o výměře 16.176 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/134, orná půda, o výměře 8.241 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2632/4, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 416 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2615/52, orná půda, o výměře 336 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2615/62, orná půda, o výměře 185 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2615/64, orná půda, o výměře 192 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - část pozemku p. č. 2615/66, orná půda, o výměře 266 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/135, orná půda, o výměře 253 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
  - pozemek p. č. 2615/136, orná půda, o výměře 125 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- ve vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec;

a dále za:

- pozemek p. č. 2222/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 217 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2222/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/10, orná půda, o výměře 10.569 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/44, orná půda, o výměře 6.977 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- část pozemku p. č. 2615/47, orná půda, o výměře 578 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- část pozemku p. č. 2615/53, orná půda, o výměře 30 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/81, orná půda, o výměře 4.477 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/86, orná půda, o výměře 3.689 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/87, orná půda, o výměře 17 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/89, orná půda, o výměře 6.046 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2615/90, orná půda, o výměře 37 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2617, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.552 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- pozemek p. č. 2712/156, orná půda, o výměře 89 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 3/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 5/12 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- id. 1/6 pozemku p. č. 2719/19, orná půda, o výměře 3.474 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,

- id. 7/12 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,  
za předpokladu, že se společnost CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec stane vlastníkem výše uvedených pozemků.

**2) budoucí prodej nemovitých věcí, a to:**

- části pozemku p. č. 2615/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 6.324 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2615/55, orná půda, o výměře 4.200 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2615/57, orná půda, o výměře 2.017 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2615/58, orná půda, o výměře 1.793 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2615/59, orná půda, o výměře 2.422 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2615/60, orná půda, o výměře 2.387 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2825/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 764 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,
- části pozemku p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 9.166 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice,

z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec.

**3) budoucí směnu nemovitých věcí, a to části pozemku p. č. 2615/56, orná půda, o výměře 2.957 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky:**

- p. č. 1526/408, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 41 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komín,
- p. č. 2540/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 401 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň,
- p. č. 6238/24, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 271 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň,
- p. č. 149/3, orná půda, o výměře 1.826 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina,
- p. č. 3568/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 219 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina,

ve vlastnictví [REDAKCE]

## Stanoviska dotčených orgánů

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB:**

Pozemky dle návrhu Územního plánu města Brna 2024, které jsou součástí veřejné infrastruktury, tj. pozemky a stavby sloužící veřejné potřebě (dopravní, technické, zeleně, občanského vybavení a veřejných prostranství) je žádoucí ponechat ve vlastnictví statutárního města Brna. Jedná se konkrétně o části pozemků, které jsou dle návrhu Územního plánu města Brna 2024 součástí stabilizovaných a zastavitelných ploch pro dopravu všeobecné (DU), zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), zastavitelných ploch krajinné zeleně (ZK) a zastavitelných ploch technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO). Dále pak části pozemku, které jsou součástí koridoru pro dopravu CPZ.DS10 (rozšíření dálnice D1).

Zcizení částí pozemků (prodejem, směnou) s funkčním využitím zastavitelná plocha občanského vybavení komerčního (OK), zastavitelná plocha výroby všeobecné (VU) a lehké výroby (VL) z vlastnictví města Brna lze z územního hlediska doporučit.

Pozemek p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice v ploše C je dle platného Územního plánu města Brna součástí návrhové plochy krajinné zeleně rekreační (KR), která je dotčena zvláštním režimem – golfové hřiště; část pozemku protíná plocha komunikací a prostranství místního významu.

Pozemek je dle návrhu Územního plánu města Brna 2024 z převažující části součástí zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního (OK), část je dotčena zastavitelnou plochou zeleně všeobecné (ZU).

Pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí stabilizované plochy pro dopravu, část pozemku zasahuje do stabilizované plochy městské zeleně (ZO).

Pozemky dle návrhu Územního plánu města Brna 2024 jsou součástí stabilizované a přestavbové plochy dopravy všeobecné (DU).

Nabytí pozemků p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina do vlastnictví města Brna lze doporučit.

Pozemek p. č. 1526/158 v k. ú. Komín je dle platného Územního plánu města Brna součástí stabilizované plochy pro dopravu.

Pozemek je dle návrhu Územního plánu města Brna 2024 součástí stabilizované plochy dopravy všeobecné (DU).

Pozemky p. č. 2540/49 a p. č. 6238/24, oba v k. ú. Líšeň jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí stabilizovaných ploch pro dopravu.

Pozemky jsou dle návrhu Územního plánu města Brna 2024 součástí stabilizovaných ploch dopravy všeobecné (DU).

Nabytí pozemku p. č. 1526/158 v k. ú. Komín a pozemků p. č. 2540/49 a p. č. 6238/24, oba v k. ú. Líšeň do vlastnictví města Brna lze doporučit.

#### **městská část Brno-Černovice:**

Zastupitelstvo městské části Brno-Černovice na 9. zasedání konaném dne 29. 4. 2024 přijalo toto usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-Černovice v souladu se Statutem města Brna a s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **doporučuje** na základě žádosti Majetkového odboru MMB ze dne 15. 4. 2024, Zastupitelstvu města Brna schválit navrhovaný postup statutárního města Brna pro uzavření budoucích směnných a kupních smluv za účelem rozvoje lokality „ČT II – Černovická Pískovna“ v k. ú. Černovice a Tuřany:

1) uzavření budoucí kupní smlouvy na prodej pozemků, případně částí pozemků, v ploše C z vlastnictví města Brna do vlastnictví CTP;

2) uzavření budoucí směnné smlouvy mezi městem Brnem a CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, jejímž předmětem bude směna pozemků nebo částí pozemků ve vlastnictví města Brna v plochách E a D, za pozemky ve vlastnictví CTP v plochách A, A2, B a K, které aktuálně vlastní a pozemků a spoluvlastnických podílů k pozemkům, které nabude v plochách A a B na základě smlouvy o uzavření budoucí směnné smlouvy z vlastnictví pana

3) uzavření budoucí směnné smlouvy mezi městem Brnem a panem na směnu částí pozemku p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice (vlastník město Brno) v ploše C, za pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina, dotčené stavbou Ostravské radiály;

4) uzavření budoucí kupní smlouvy s panem na výkup pozemků zastavěných komunikačními stavbami, a to pozemků p. č. 1526/158, ostatní plocha, silnice, o výměře 160 m<sup>2</sup> v k. ú. Komín, p. č. 2540/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 401 m<sup>2</sup> v k. ú. Líšeň a p. č. 6238/24, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 271 m<sup>2</sup> v k. ú. Líšeň, dle požadavku pana až po uzavření výše uvedených smluv.

#### **městská část Brno-Slatina:**

Rada městské části Brno-Slatina na IX/47/2024. schůzi konané dne 23. 10. 2024 **neměla připomínky** k nabytí pozemků p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina v rámci záměru budoucí směny pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany za pozemky v k. ú. Černovice, Komín, Líšeň a Slatina a **neměla připomínky** k záměru budoucího prodeje pozemků v k. ú. Černovice.

#### **městská část Brno-Tuřany:**

Zastupitelstvo městské části Brno-Tuřany **nesouhlasí** se směnou pozemků (jejich částí) p. č. 3500/1, p. č. 3501/1, p. č. 3503, p. č. 3520/2, p. č. 3521/2, p. č. 3533 a p. č. 3534/6, vše v k. ú. Tuřany. Neboť z návrhu není zřejmé dopravní řešení daného území.

#### **Odbor životního prostředí MMB, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí:**

Na části pozemků p. č. 2828/2 a p. č. 2828/203 v k. ú. Černovice je dle platného Územního plánu města Brna vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES) – biokoridor. Dle ustanovení § 3 odst.

1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a dle ustanovení § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody, je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu v krajině. Biocentra umožňují trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému a biokoridory slouží k migraci organismů mezi biocentra a vytvářejí tak z oddělených biocenter síť.

Pozemek p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice je navíc dotčen podmínkou (kompenzační opatření) vydaného rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí, č. j. JMK 140730/2023 ze dne 18. 10. 2023. Předmětným rozhodnutím byla žadateli CTP Invest, spol. s r.o. udělena výjimka ze zákazů a základních podmínek ochrany zvláště chráněných druhů živočichů podle ustanovení § 56 zákona o ochraně přírody v souvislosti s realizací stavby CTPark Brno G-Land.

Kompenzační opatření spočívají mimo jiné v sečení travních porostů v území průmyslové zóny tak, aby na počátku hnízdního období (v půlce března) byly všechny porosty co nejnižší. První seč má proběhnout až v polovině května a následná nejdříve po 40 dnech. Na větších plochách travníků má být pravidelně v mimohnízdním období (nejlépe na podzim) shrnut travní drn, alespoň na čtvrtině jejich rozlohy tak, aby byl vytvořený holý substrát. V dalším roce má dojít ke stržení drnu na čtvrtině plochy na jiném místě než v roce předchozím. Část ploch bude ponechána ladem, respektive bude pouze jednou za několik let na vybraných malých plochách sečena mimo hnízdní období a budou zde odstraňovány náletové dřeviny.

OŽP MMB upozorňuje, že daný pozemek je třeba spravovat v souladu s výše uvedenou podmínkou rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Uvedenými opatřeními nedojde k omezení funkčnosti vymezeného ÚSES.

OŽP MMB si v roce 2021 nechal zpracovat Zoologický a entomologický průzkum území Černovické terasy, který zahrnuje i pozemky, které jsou součástí směny, a to pozemky p. č. 2828/203, p. č. 2828/204, p. č. 2861/1, p. č. 2861/2, p. č. 2987 a p. č. 2989, vše v k. ú. Černovice. Vzhledem k nalezeným druhům (luňák červený, ťuhák obecný, dudek chocholatý, krkavec velký, kavka obecná, ještěrka obecná, ropucha obecná, ropucha zelená, kudlanka nábožná, majka obecná, mravenec otročí, svižník polní, zlatohlávek tmavý a další) se jedná o plochu s vysokou biodiverzitou. OŽP MMB doporučuje na těchto pozemcích ponechat trvalý travní porost, který bude kosen formou mozaikové seče. Pozemky budou rozděleny na několik ploch, které se budou sekat střídavě v průběhu roku. Nesmí dojít k pokosení celé plochy najednou.

V rámci zpracovaného zoologického průzkumu byl také na některých plochách navržen vzhledem ke zjištěným druhům živočichů vhodný management. Jedná se o plochu pod retenční nádrží, která zahrnuje také pozemky p. č. 3533 a p. č. 3534/6, oba v k. ú. Tuřany, které jsou součástí navržené dispozice. Ze zvláště chráněných druhů byly na dané lokalitě zjištěny svižník polní, prskavec menší, majka obecná, zlatohlávek tmavý, zlatohlávek huňatý, otakárek ovocný, otakárek fenyklový, čmelák rolní, čmelák zemní, mravenec otročí, ještěrka obecná, bramborníček hnědý, kavka obecná, moták pochop, luňák červený, ťuhák šedý a další. Jedná se o zemědělsky obhospodařovanou plochu, která zahrnuje i travnatý pás pod poldrem. Dle navrženého managementu dané plochy je třeba postupně omezovat kosení ploch pouze na jednou až dvakrát ročně a zavést mozaikovou seč. První kosení by mělo proběhnout až začátkem července. Při seči by mělo být vždy ponecháno alespoň 20 % nepokoseného – zbytek je možné pokosit v druhé seči nebo až v druhém roce. Pokosenou hmotu je nutné sklídit a odvézt mimo území. Nutná je každoroční kontrola a likvidace invazivních rostlin. Doporučená je instalace hromad kamení.

Z výše uvedených důvodů by bylo vhodné předmětné pozemky ponechat v majetku města.

OŽP MMB dále upozorňuje na skutečnost, že na části pozemků p. č. 2615/135, p. č. 2646/13, p. č. 2646/14, p. č. 2648/8, p. č. 2711/5, p. č. 2615/52 a p. č. 2615/64, vše v k. ú. Černovice se nachází registrovaný významný krajinný prvek Pískovcová stěna, jehož důvodem ochrany jsou kvartérní sedimenty tuřanské terasy s tercierními brněnskými písky. Veškeré zásahy do registrovaného významného krajinného prvku je nezbytné projednat s orgánem ochrany přírody, tj. OŽP MMB, který rozhodne, zda je nutné ke konkrétnímu zásahu udělení souhlasu v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody.



Pozemky p. č. 2611/6, p. č. 2615/93, p. č. 2615/85, p. č. 2615/82, p. č. 2615/86, p. č. 2615/87, p. č. 2615/89, p. č. 2615/90, p. č. 2615/93, p. č. 2615/95, p. č. 2615/97, p. č. 2615/184 a p. č. 2617, vše v k. ú. Černovice, ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví CTP, doporučuje OŽP MMB odkoupit do vlastnictví města Brna, a to z důvodu ponechání biologické cenné plochy bez zásahu.

OŽP MMB upozorňuje, že zájmové území je silně ovlivněno dlouhodobým dobýváním a následným ukládáním různorodých odpadů. Veškeré plánované aktivity je nutné navrhovat v souladu s limity daného území (navážky, znečištění podzemních vod, v části území není vyvinut neogenní ani kvartérní izolátor), které by měly být nabyvatelem pozemků respektovány a dodržovány.

V plochách s výskytem skládek je nutné:

- důsledně ověřovat základové poměry (riziko prosedání skládky, různorodý charakter podloží);
- vyloučit možnost negativních dopadů na zdraví obyvatel;
- vyloučit výskyt skládkových plynů;
- nepropojovat zvodně, aby nedošlo ke kontaminaci terciární (artéské) zvodně;
- srážkové vody nevsakovat do kontaminovaného prostředí;
- nevyužívat kontaminované podzemní vody;
- v případě provádění technické rekultivace území umožnit její provedení;

Vzhledem ke stávající zátěži území a ochrannému pásmu artéských zvodní, dále nezvyšovat riziko znečištění a neumisťovat rizikové provozy.

OŽP MMB dále upozorňuje, že v prostoru aktivních dobývacích prostor není možná výstavba, které nesouvisí s dobýváním nerostných surovin.

#### **Odbor správy majetku MMB:**

Některé z předmětných pozemků jsou aktuálně dotčeny platnou nájemní smlouvou. Jedná se o pozemky p. č. 2861/2 a p. č. 2828/203 v k. ú. Černovice – nájemní smlouva č. 6323030552, pozemek p. č. 2989 v k. ú. Černovice – nájemní smlouva č. 62072002.

OSM MMB jako správce všech dotčených pozemků **nemá výhrady** k žádné z navrhovaných variant.

Vzhledem k tomu, že směnou pozemků by muselo OSM MMB začít udržovat nově získané parcely, přiklání se k variantě prodeje.

V případě, že by se uskutečnila směna pozemků, je třeba OSM MMB neprodleně informovat, aby mohlo dojít k předání uzavřených nájemních smluv novému vlastníkovi, případně ze strany statutárního města Brna tyto smlouvy ukončit. A dále pokud by došlo k nabytí nových pozemků, je třeba zahrnout tyto pozemky do plánu údržby na další vegetační období.

#### **Odbor dopravy MMB:**

U pozemku p. č. 1526/158 v k. ú. Komín je situována komunikace II. a III. třídy **doporučuje** k nabytí pouze část pozemku, a to kde je situována zeleň.

K nabytí dalších pozemků p. č. 2540/49 a p. č. 6238/24, oba v k. ú. Líšeň **nemá námitek**.

V současnosti je uzavřena smlouva o uzavření budoucí směnné smlouvy mezi CTP a panem

Dále je navrhováno:

- uzavření budoucí kupní smlouvy na prodej pozemků konkrétně specifikované v žádosti,
- uzavření budoucí směnné smlouvy mezi SMB a CTP na pozemky konkrétně specifikované v žádosti,
- uzavření budoucí směnné smlouvy mezi SMB a \_\_\_\_\_ na směnu části pozemku p. č. 2615/56 (k. ú. Černovice), za pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5 (k. ú. Slatina) dotčené stavbou Ostravské radiály,
- uzavření budoucí kupní smlouvy s \_\_\_\_\_ na výkup pozemků zastavěných komunikačními stavbami, a to p. č. 1526/158 (k. ú. Komín), p. č. 2540/49 a p. č. 6238/24 (k. ú. Líšeň).

Společnou podmínkou pro uzavření smluv bude schválení změny Územního plánu města Brna nebo schválení nového Územního plánu města Brna.

**Z hlediska koncepce dopravy souhlasí OD MMB s navrženým postupem dispozice s předmětnými pozemky.**

**Odbor investiční MMB:**

Vyjádření týkající se uzavření budoucí směnné smlouvy mezi statutárním městem Brnem a panem na části pozemku p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice (vlastník statutární město Brno) za pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina (vlastník pan [REDACTED]) – k uzavření výše specifikované budoucí smlouvy **nemá připomínky**.

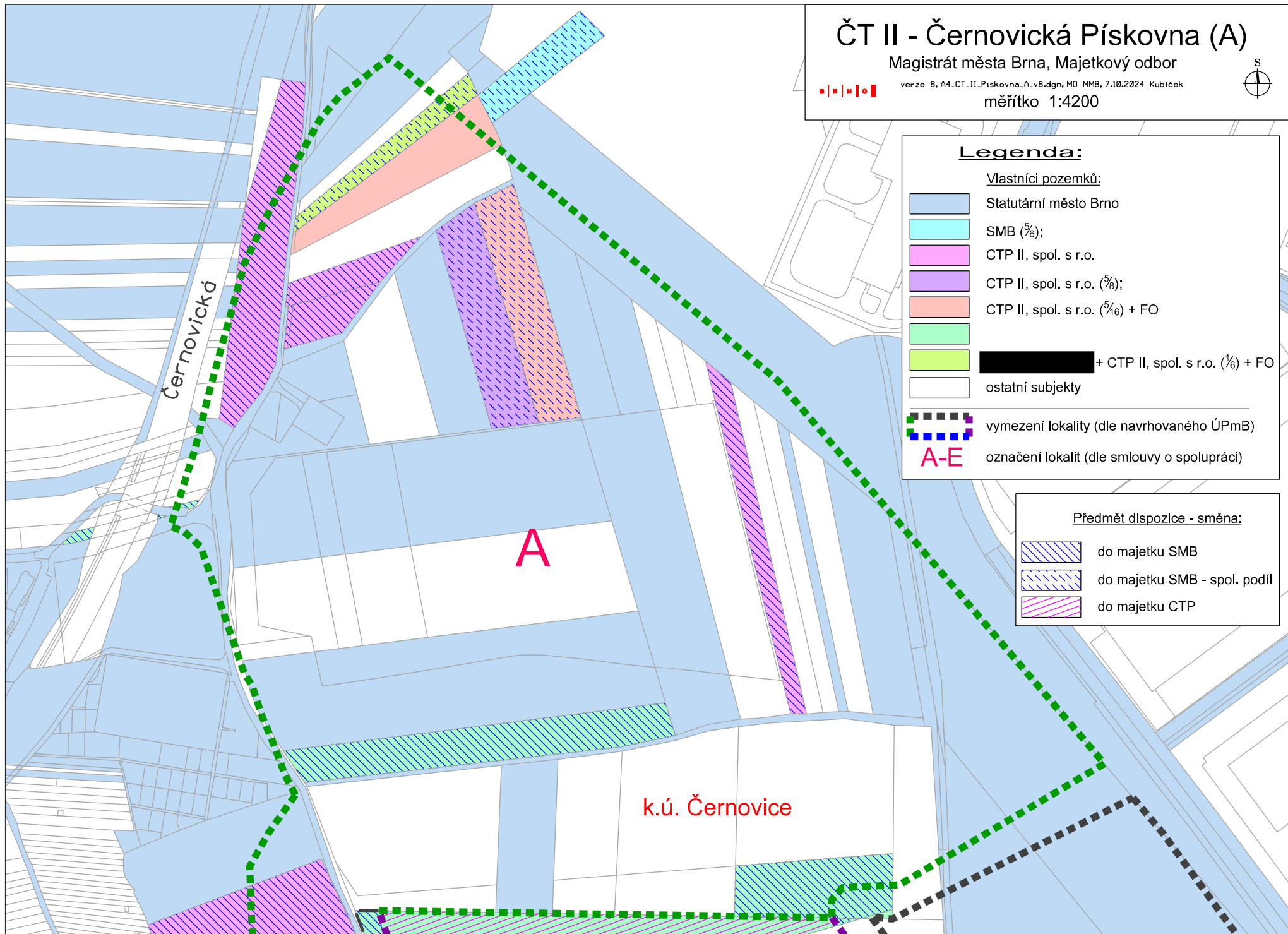
# ČT II - Černovická Pískovna (A)

Magistrát města Brno, Majetkový odbor



verze 8, A4\_CT\_II\_Piskovna\_A-v8.dgn, MO MMB, 7.10.2024 Kubicek

měřítko 1:4200



## Legenda:

### Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- SMB ( $\frac{5}{6}$ );
- CTP II, spol. s r.o.
- CTP II, spol. s r.o. ( $\frac{5}{6}$ );
- CTP II, spol. s r.o. ( $\frac{5}{6}$ ) + FO
- + CTP II, spol. s r.o. ( $\frac{1}{6}$ ) + FO
- ostatní subjekty

■ vymezení lokality (dle navrhovaného ÚPmB)

A-E označení lokalit (dle smlouvy o spolupráci)

### Předmět dispozice - směna:

- do majetku SMB
- do majetku SMB - spol. podíl
- do majetku CTP

# ČT II - Černovická Pískovna (A)

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

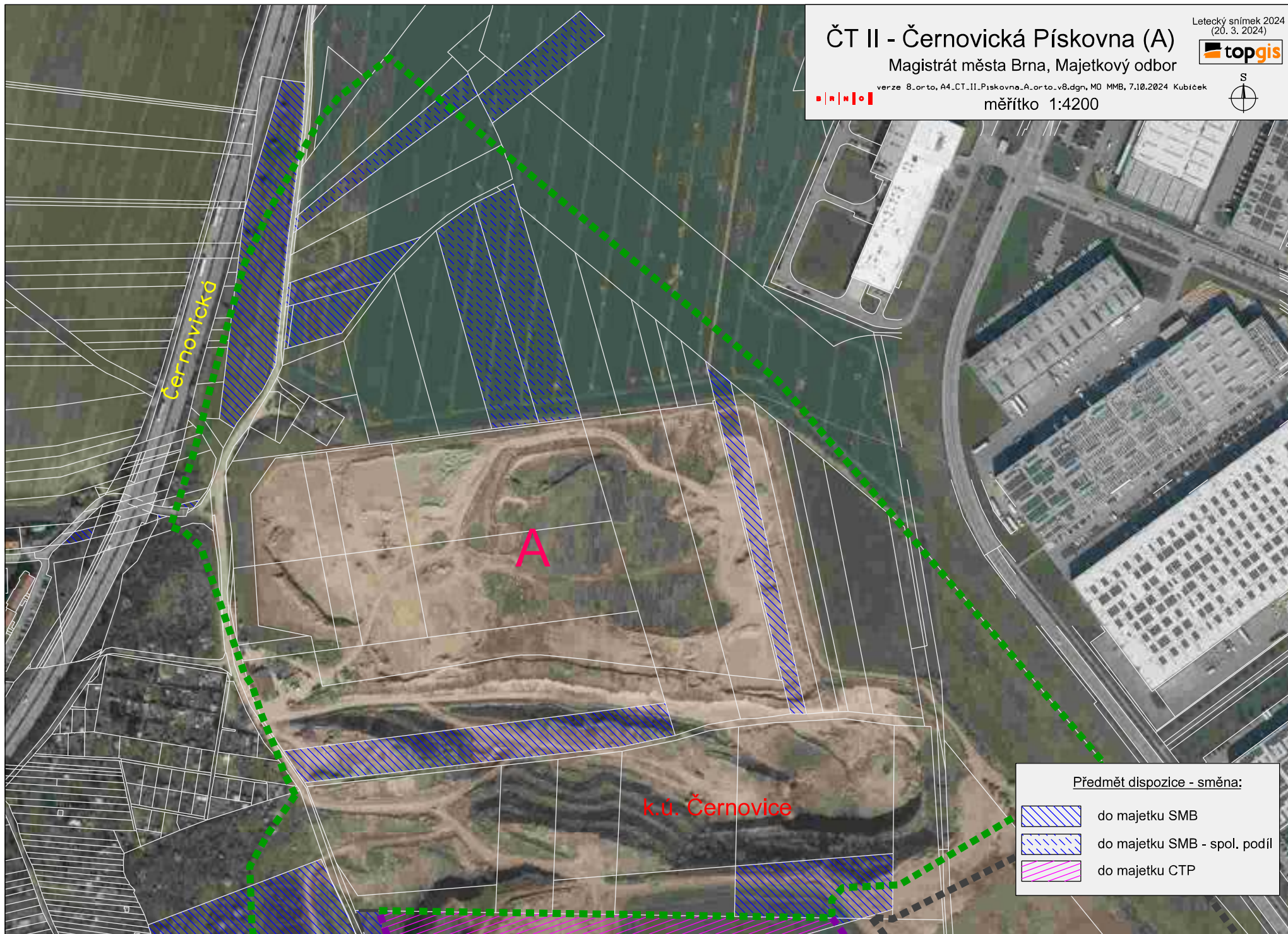
Letecký snímek 2024  
(20. 3. 2024)



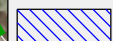
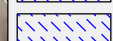

verze 8\_oro, A4\_CT.II.Piskovna.A.orto.v8.dgn, MO MMB, 7.10.2024 Kubiček



měřítko 1:4200



### Předmět dispozice - směna:

-  do majetku SMB
-  do majetku SMB - spol. podíl
-  do majetku CTP

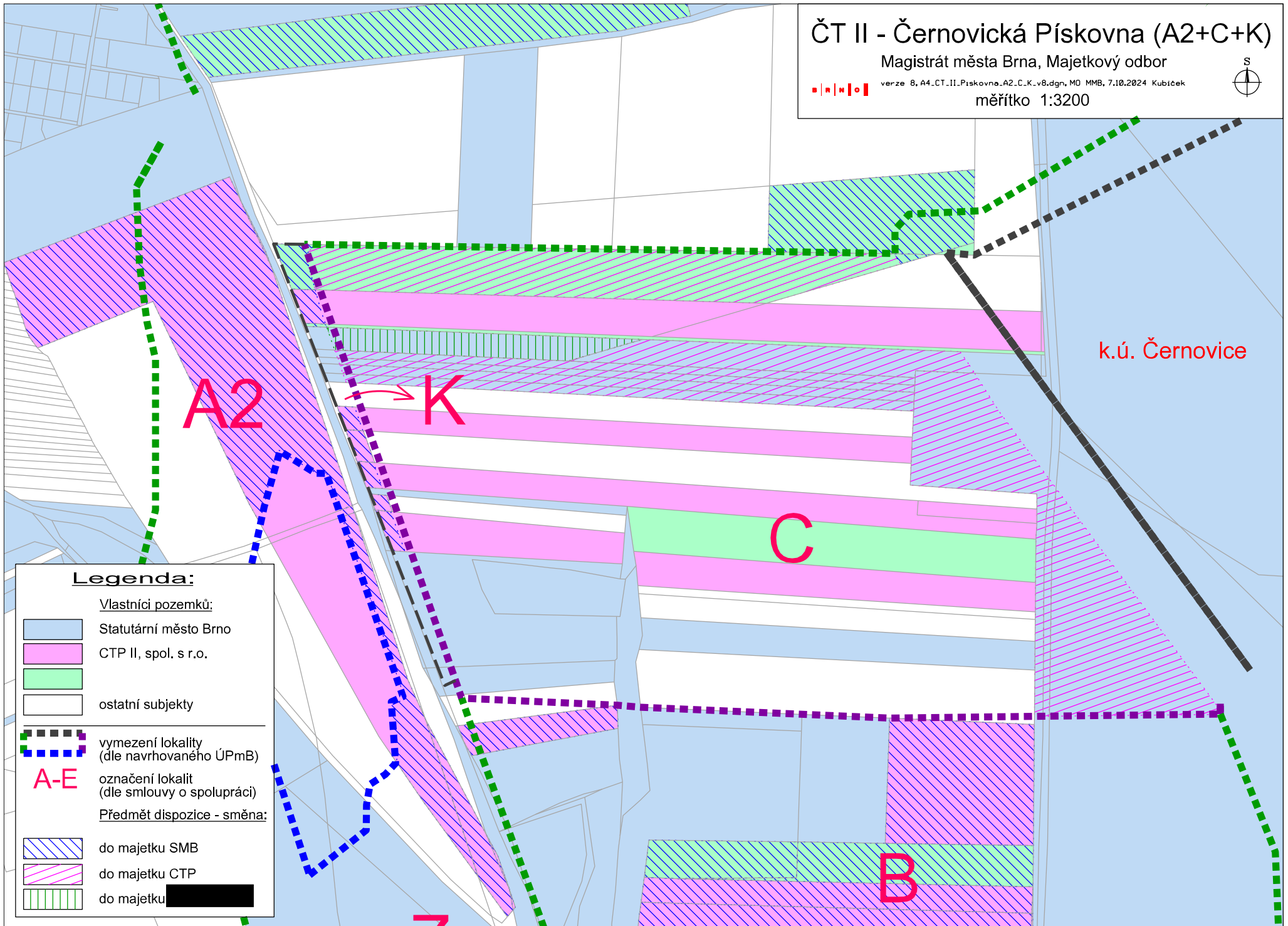
# ČT II - Černovická Pískovna (A2+C+K)

Magistrát města Brno, Majetkový odbor



verze 8, A4.CT.II.Piskovna\_A2\_C\_K.v8.dgn, M0 MMB, 7.10.2024 Kubiček


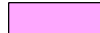


měřítko 1:3200




k.ú. Černovice

## Legenda:





### Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  CTP II, spol. s r.o.
-  ostatní subjekty
- 

 vymezení lokality (dle navrhovaného ÚPmB)

**A-E** označení lokalit (dle smlouvy o spolupráci)

### Předmět dispozice - směna:

-  do majetku SMB
-  do majetku CTP
-  do majetku 

# ČT II - Černovická Pískovna (A2+C+K)

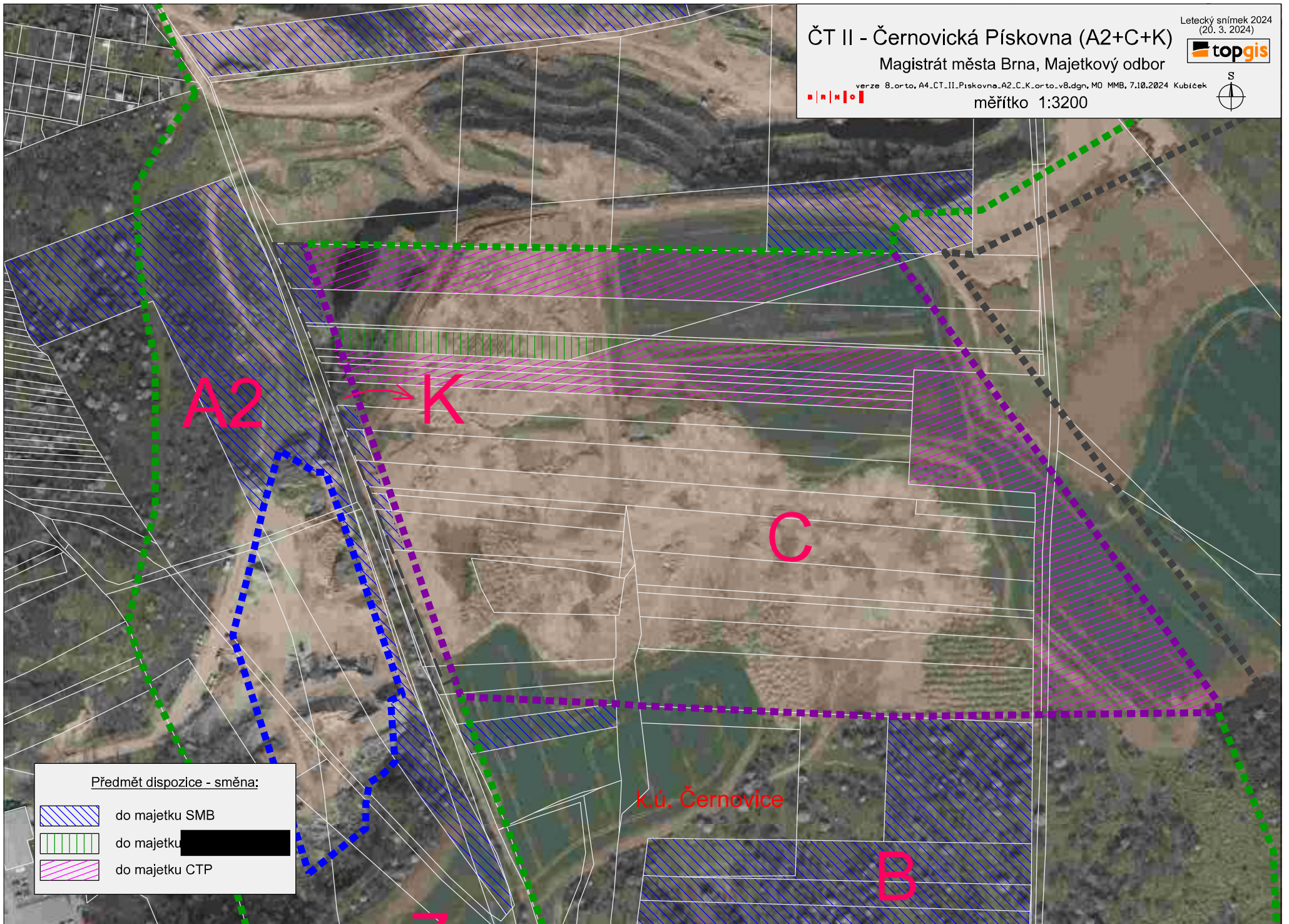
Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 8\_oroto, A4\_CT\_II\_Piskovna\_A2\_C\_K\_oroto\_v8.dgn, MO MMB, 7.10.2024 Kubiček






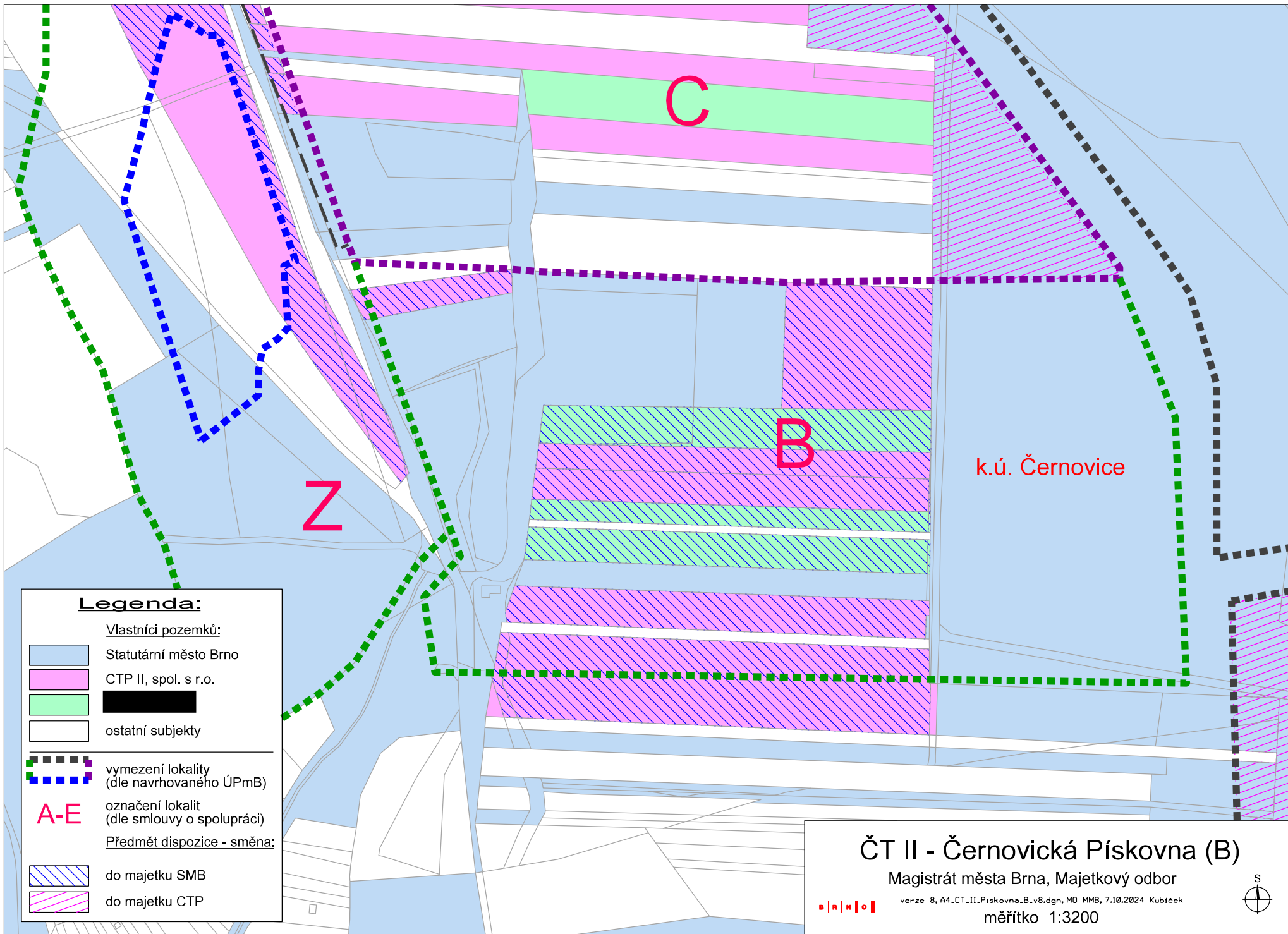
měřítko 1:3200

Letecký snímek 2024  
(20. 3. 2024)



Předmět dispozice - směna:

-  do majetku SMB
-  do majetku ██████████
-  do majetku CTP



**Legenda:**

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- CTP II, spol. s r.o.
- ██████████
- ostatní subjekty

vymezení lokality  
(dle navrhovaného ÚPmB)

**A-E** označení lokalit  
(dle smlouvy o spolupráci)

Předmět dispozice - směna:

- do majetku SMB
- do majetku CTP

**ČT II - Černovická Pískovna (B)**

Magistrát města Brno, Majetkový odbor



verze 8, A4\_CT.II.Pískovna.B.v8.dgn, M0 MMB, 7.10.2024 Kubiček

měřítko 1:3200



# ČT II - Černovická Pískovna (B)

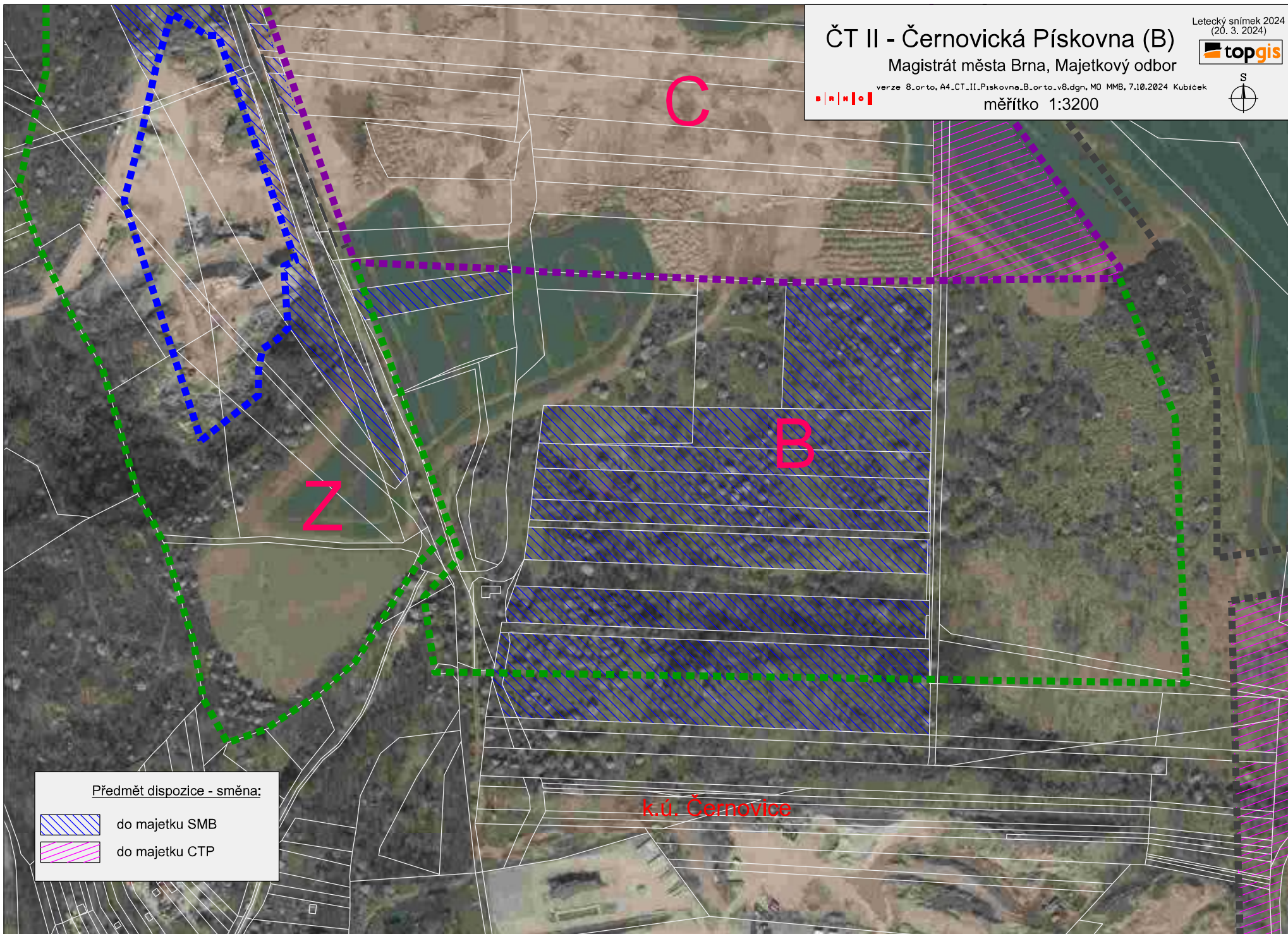
Magistrát města Brna, Majetkový odbor

Letecký snímek 2024  
(20. 3. 2024)



verze 8\_orto, A4\_CT.II.Piskovna.B.orto\_v8.dgn, MO MMB, 7.10.2024 Kubiček

měřítko 1:3200



Předmět dispozice - směna:



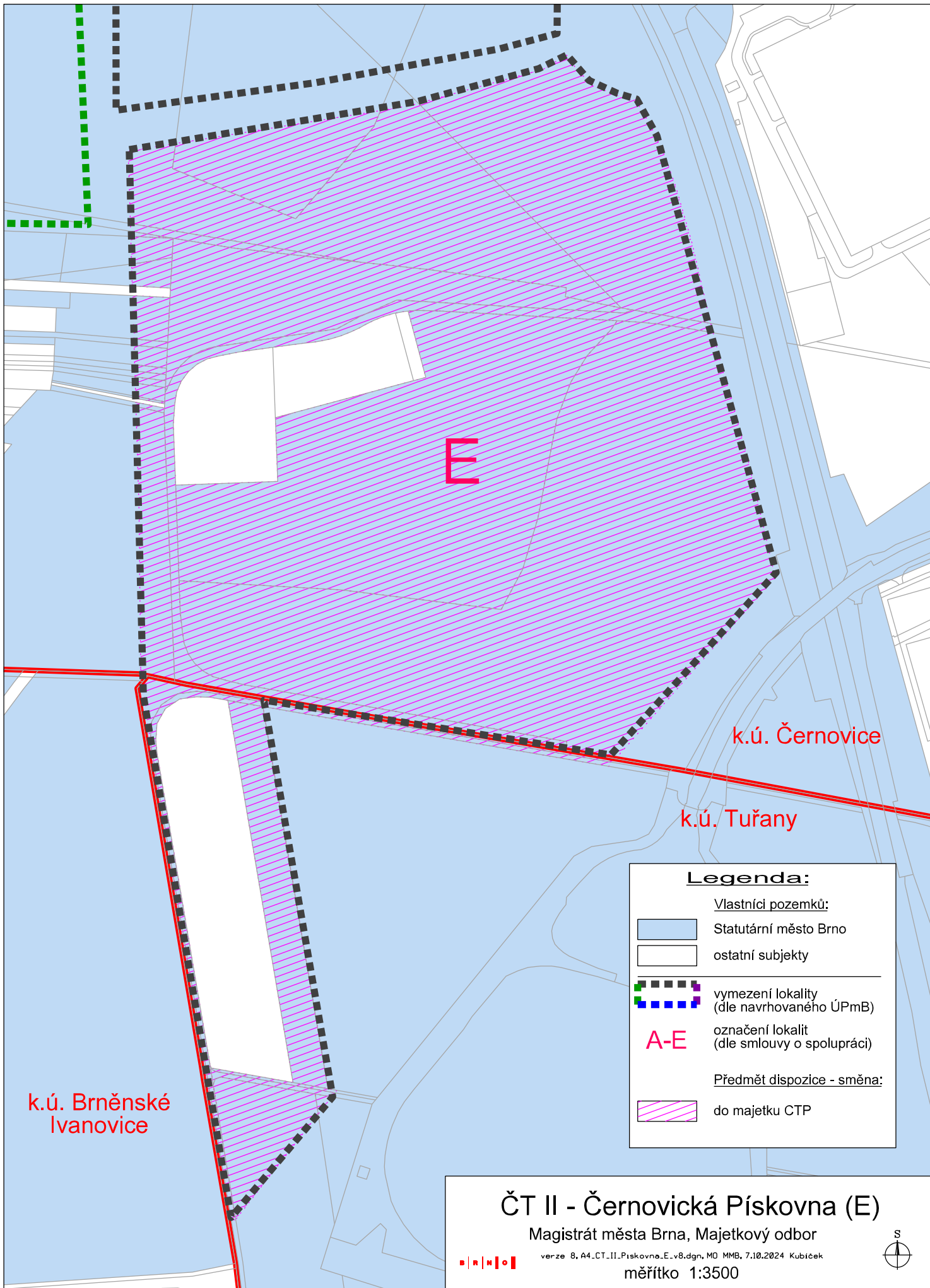
do majetku SMB



do majetku CTP



k.ú. Černovice







**Legenda:**


Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  ostatní subjekty

-  vymezení lokality (dle navrhovaného ÚPmB)
-  označení lokalit (dle smlouvy o spolupráci)

- A-E**

Předmět dispozice - směna:

-  do majetku CTP

**ČT II - Černovická Pískovna (E)**

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 8, A4.CT.II.Piskovna.E.v8.dgn, MO MMB, 7.10.2024 Kubíček

měřítko 1:3500






k.ú. Brněnské Ivanovice

k.ú. Černovice

k.ú. Tuřany

Předmět dispozice - směna:

 do majetku CTP

### ČT II - Černovická Pískovna (E)

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

Letecký snímek 2024  
(20. 3. 2024)



verze 8\_or.to, A4\_CT.II.Piskovna\_E\_or.to\_v8.dgn, MO MMB, 7.10.2024 Kubiček



měřítko 1:3500



# ČT II - Černovická Pískovna

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

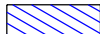



verze 9, A4.CT.II.Piskovna\_v9.dgn, MO MMB, 22.4.2024 Kubiček

měřítko 1:8000


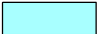



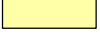




## Předmět dispozice - směna:


-  do majetku SMB
-  do majetku CTP

## Legenda:

### Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  SMB (5%)
-  skupina CTP
-  skupina CTP (5%);
-  skupina CTP (5/16) + FO
-  Pískovna Černovice, spol. s r.o.
-  skupina CTP + FO
-  ostatní subjekty

 vymezení lokality (dle navrhovaného ÚPmB)

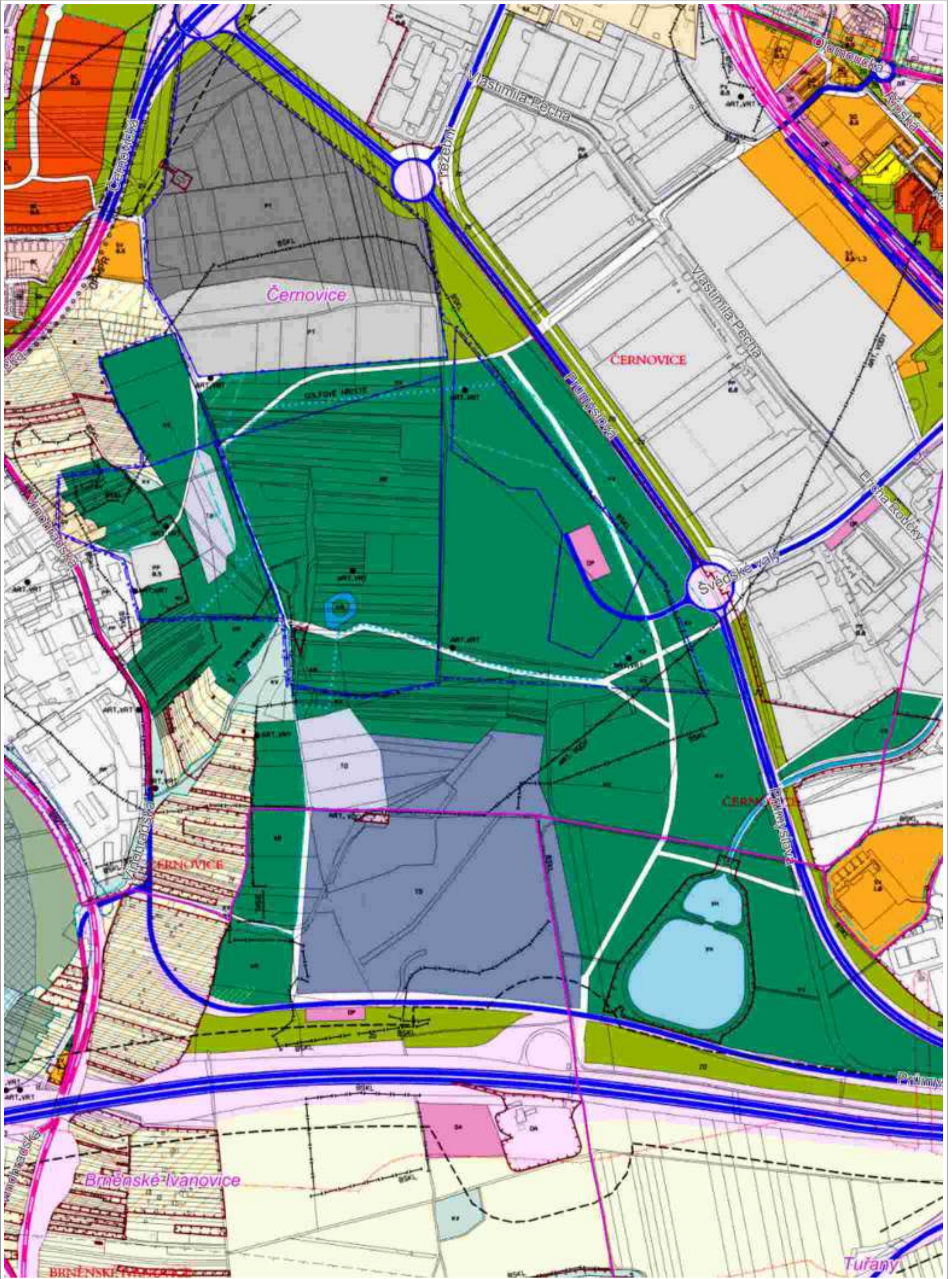
 označení lokalit (dle smlouvy o spolupráci)

A-E

k.ú. Černovice

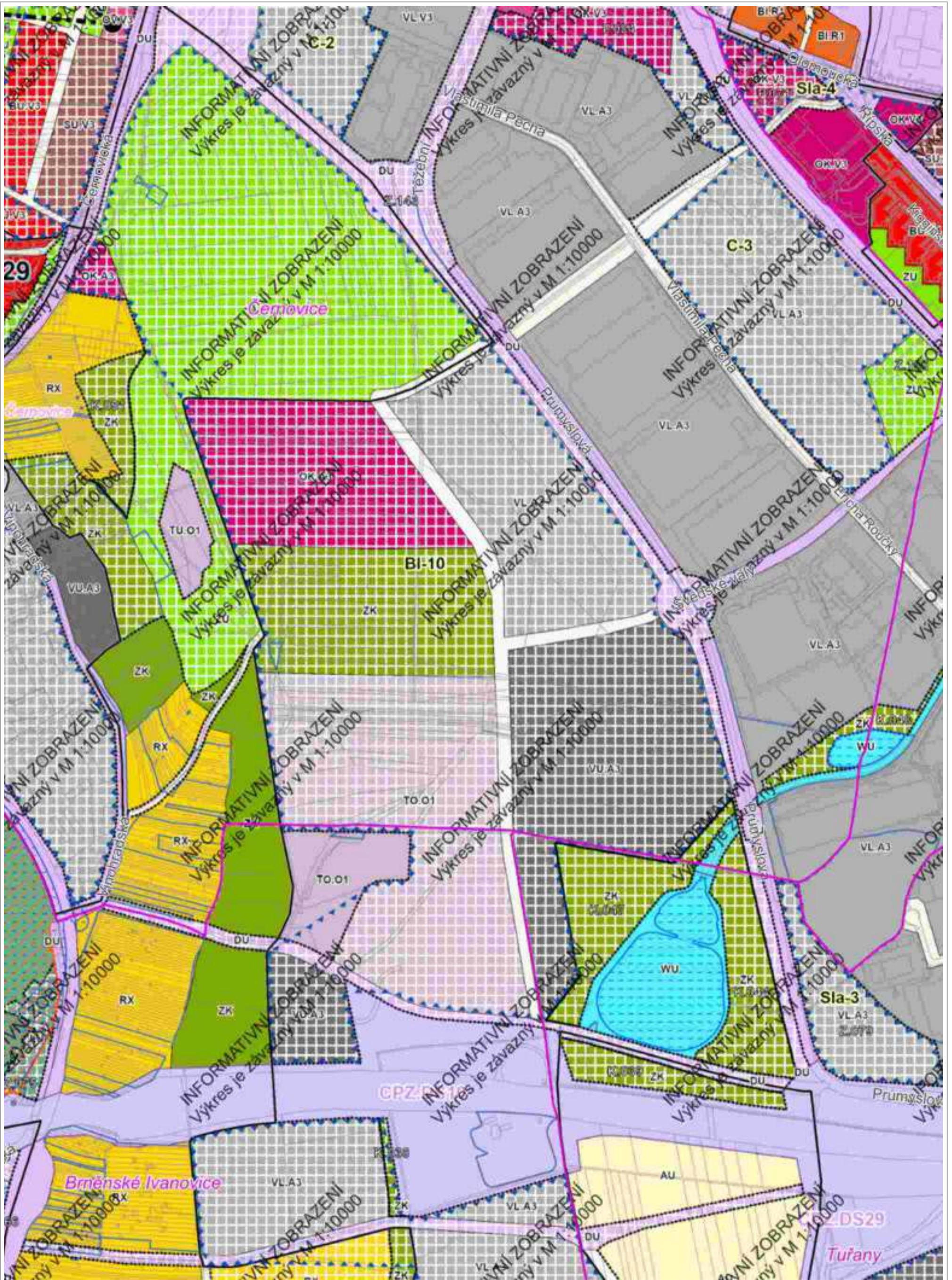
k.ú. Tuřany

k.ú. Brn. Ivanovice



0 250 m 500 m

© Spinbox T-MAPY, ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 250 m 500 m

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



# Pozemek p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice

8. 10. 2024

Petra Vinterová



0 50 m 100 m

1 : 2 377

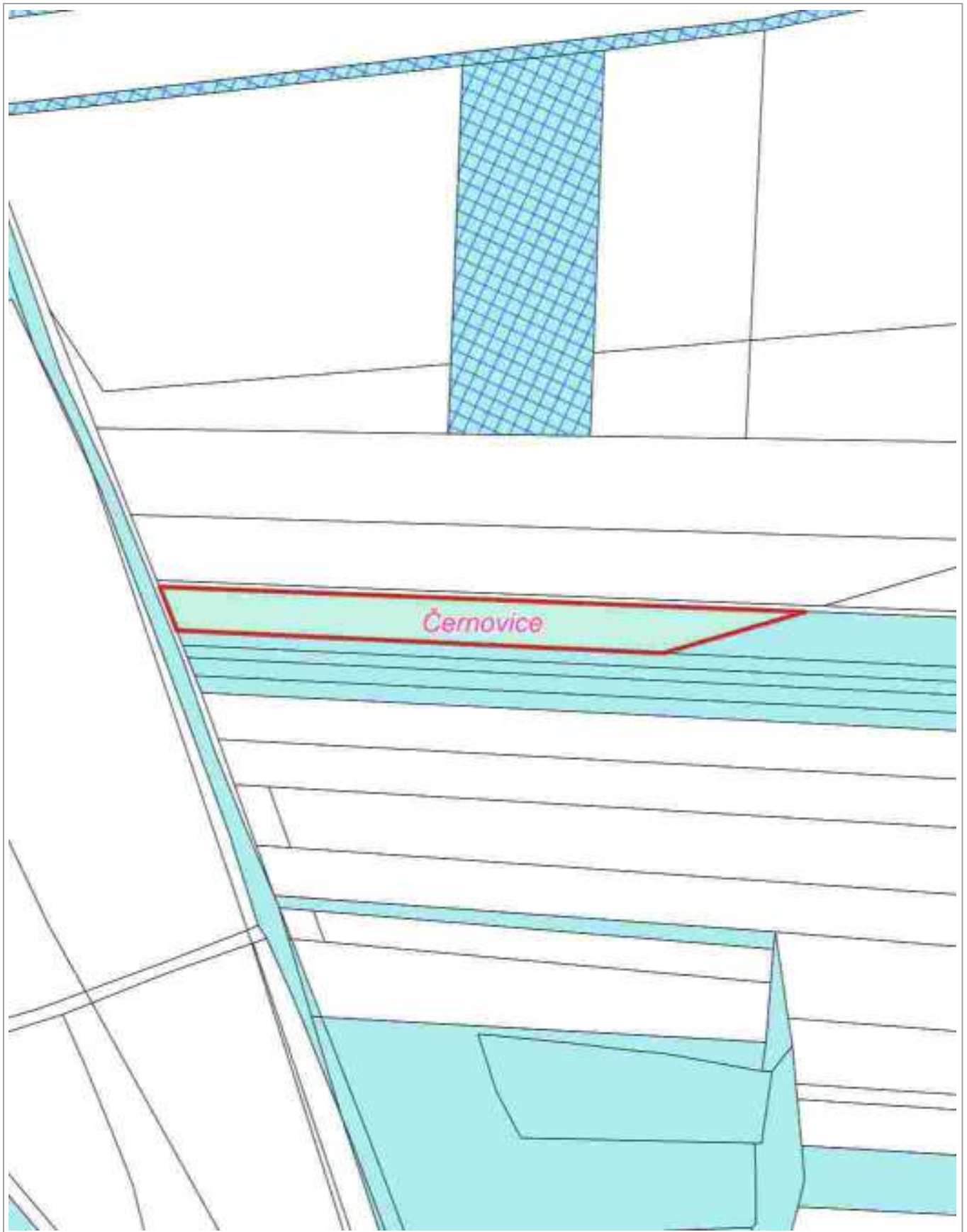
© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



# Pozemek p. č. 2615/56 v k. ú. Černovice

8. 10. 2024

Petra Vinterová



0 50 m 100 m

1 : 1 887

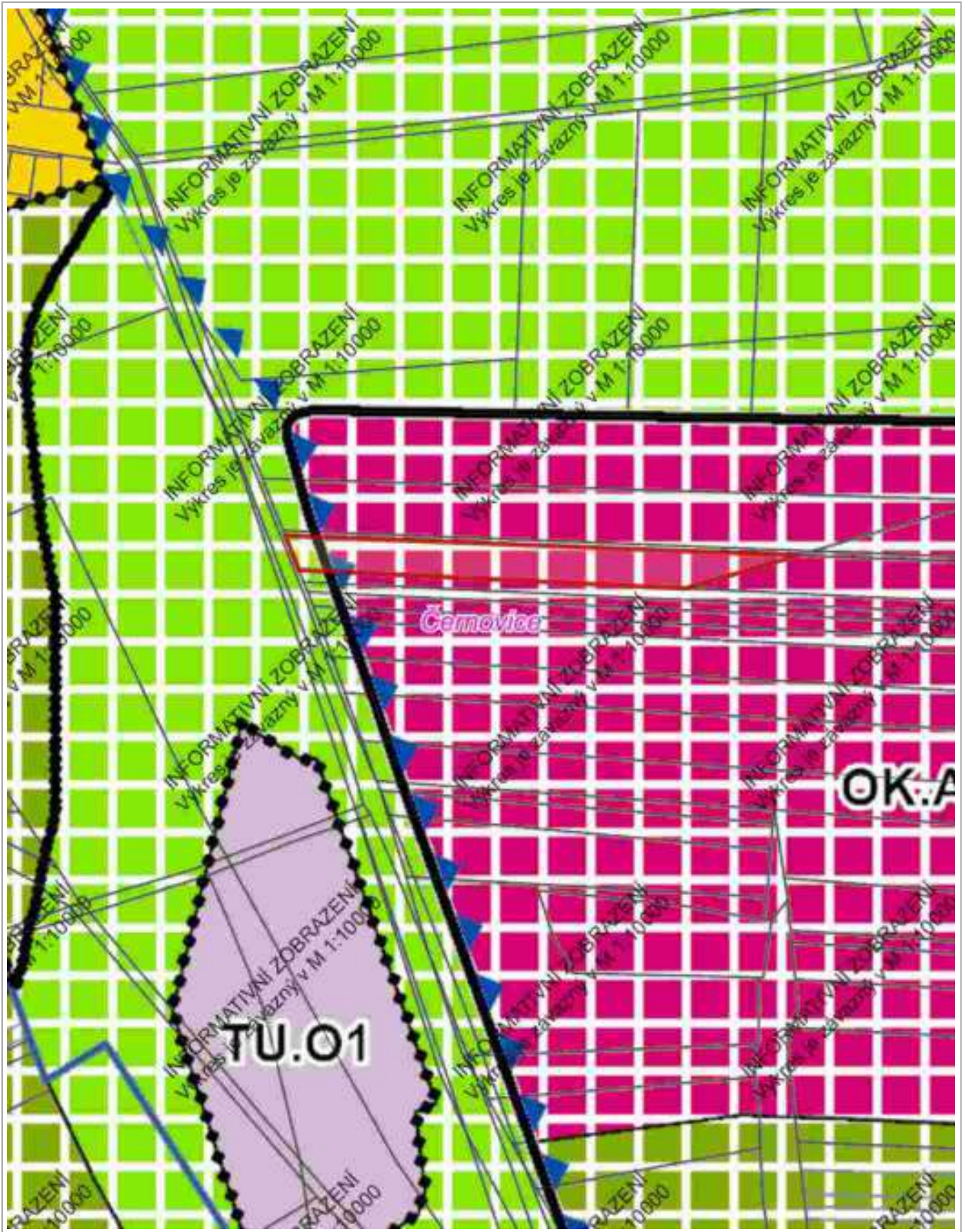
© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 50 m 100 m

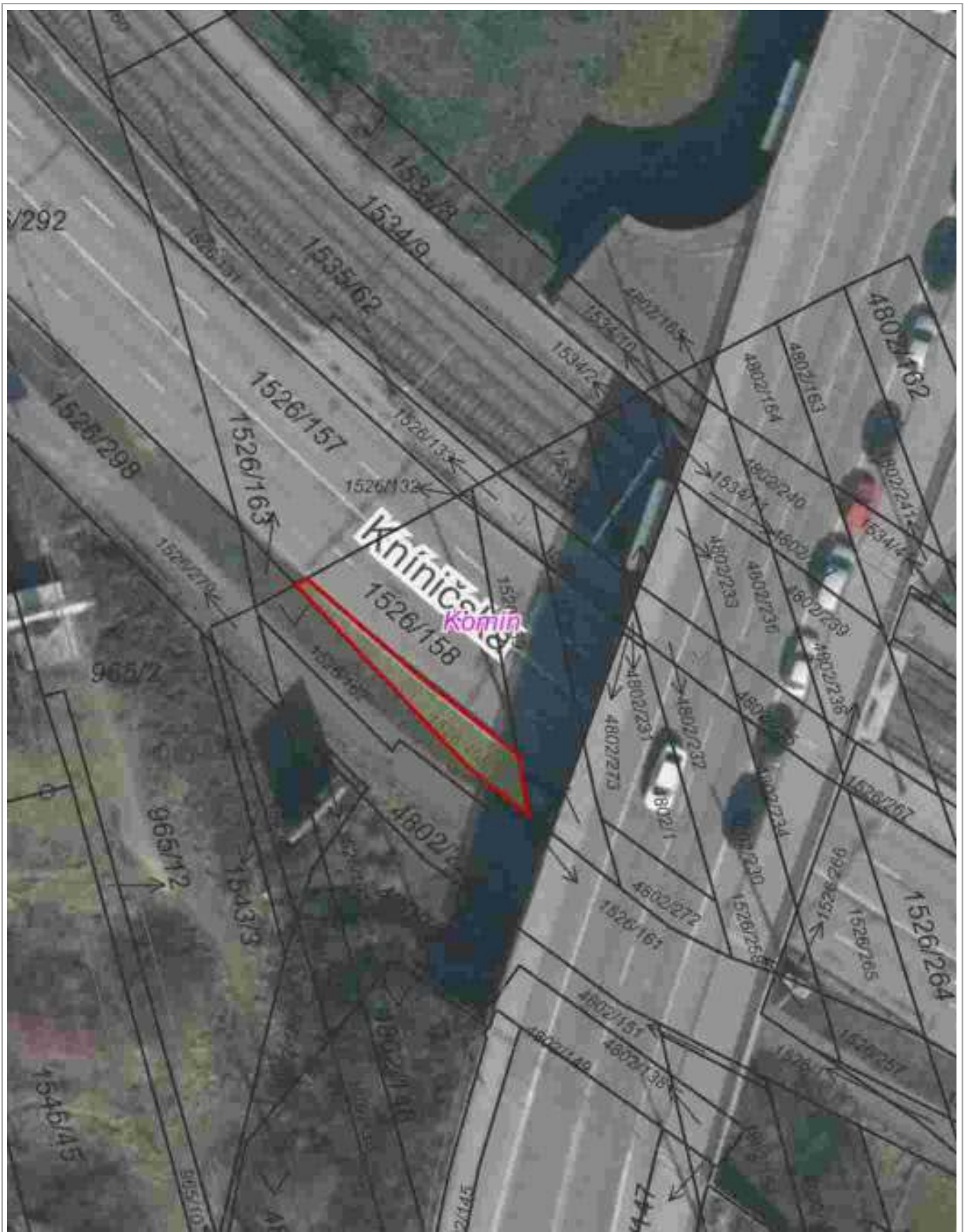
1 : 2 377





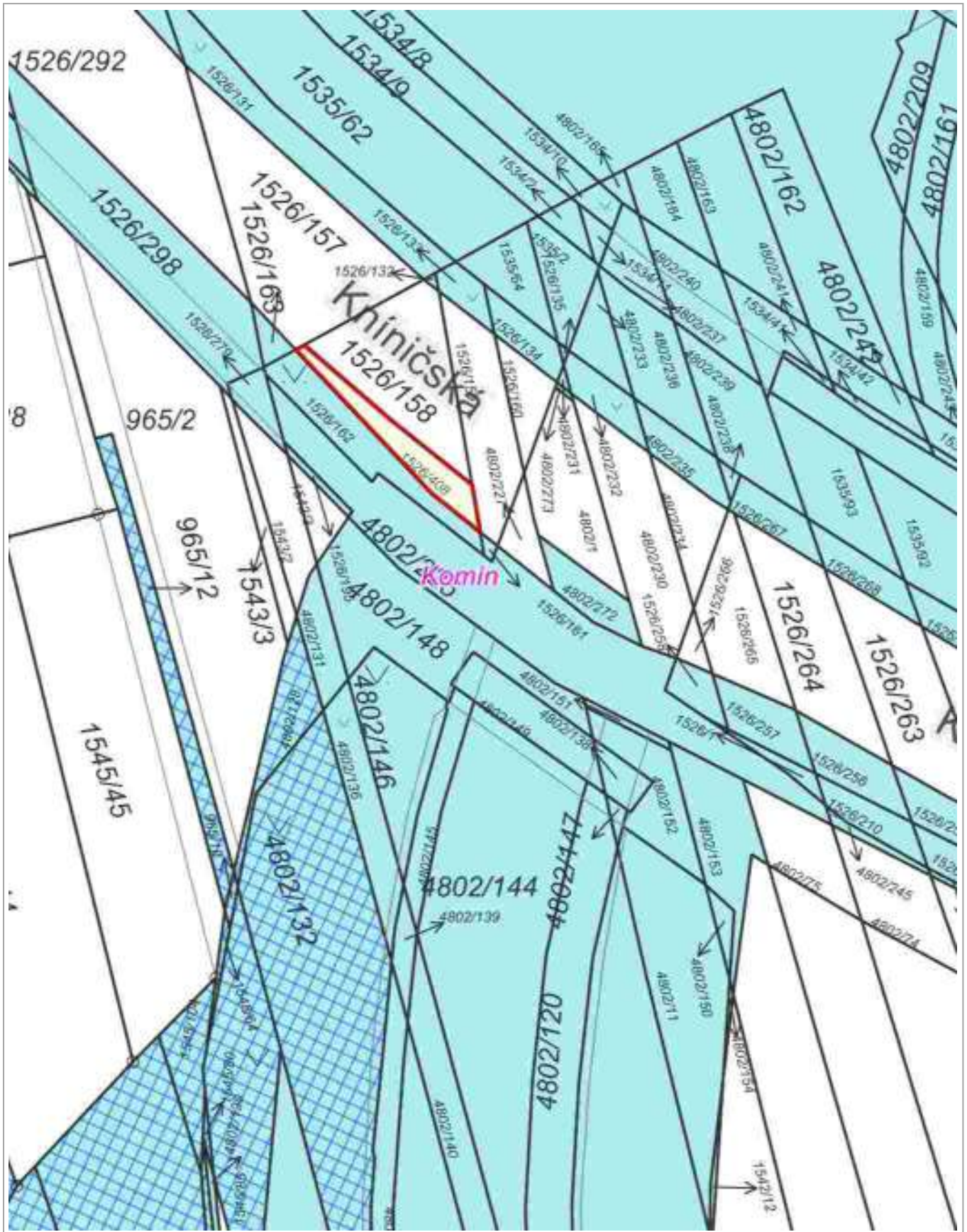
0 50 m 100 m

1 : 2 377



0 10 m 20 m

1 : 375



0 10 m 20 m

1 : 472

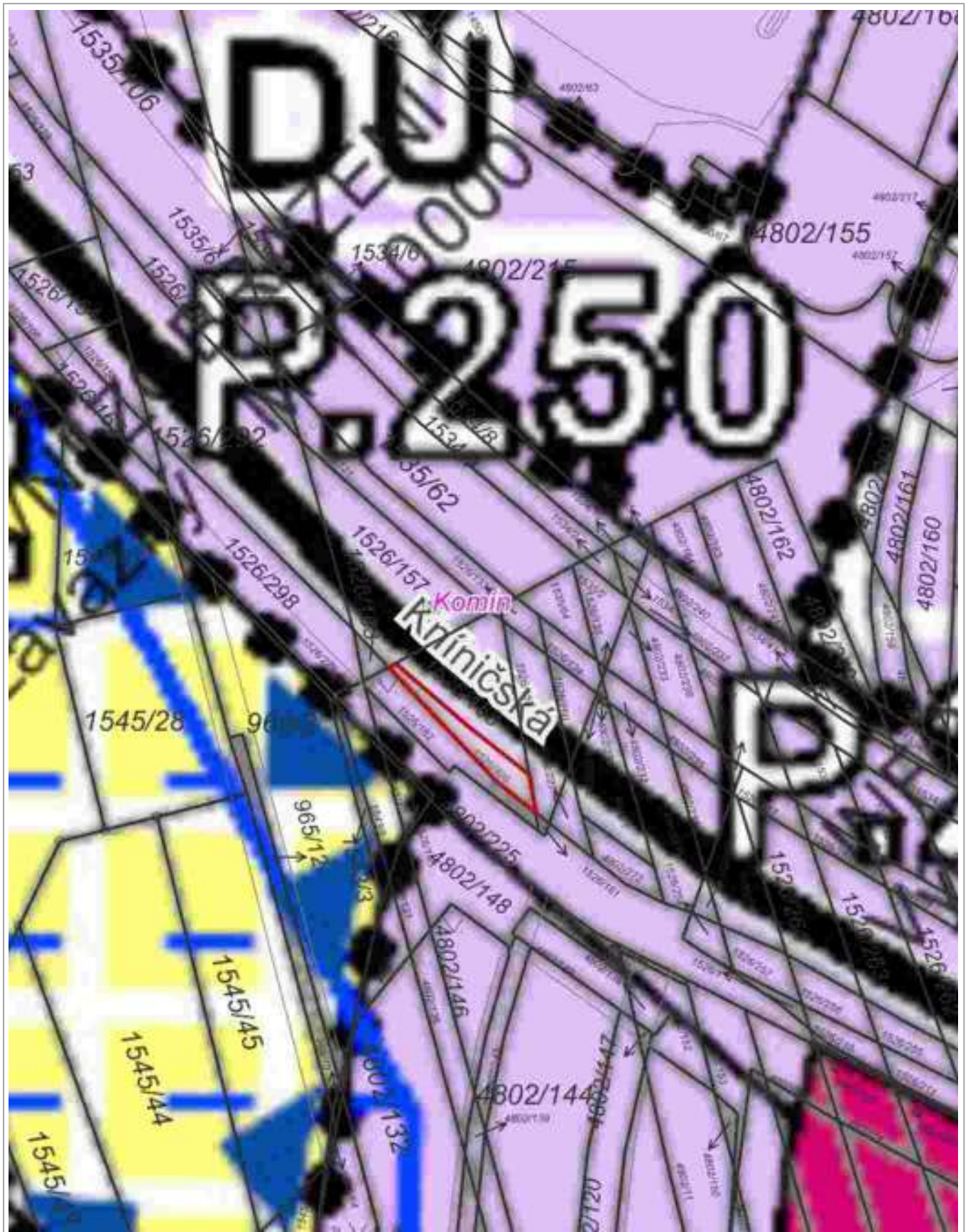
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 375

ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 594

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



# Pozemek p. č. 2540/49 v k. ú. Líše

7. 10. 2024

Petra Vinterová



0 25 m 50 m

1 : 750

© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



# Pozemek p. č. 2540/49 v k. ú. Líše

7. 10. 2024

Petra Vinterová



0 25 m 50 m

1 : 749

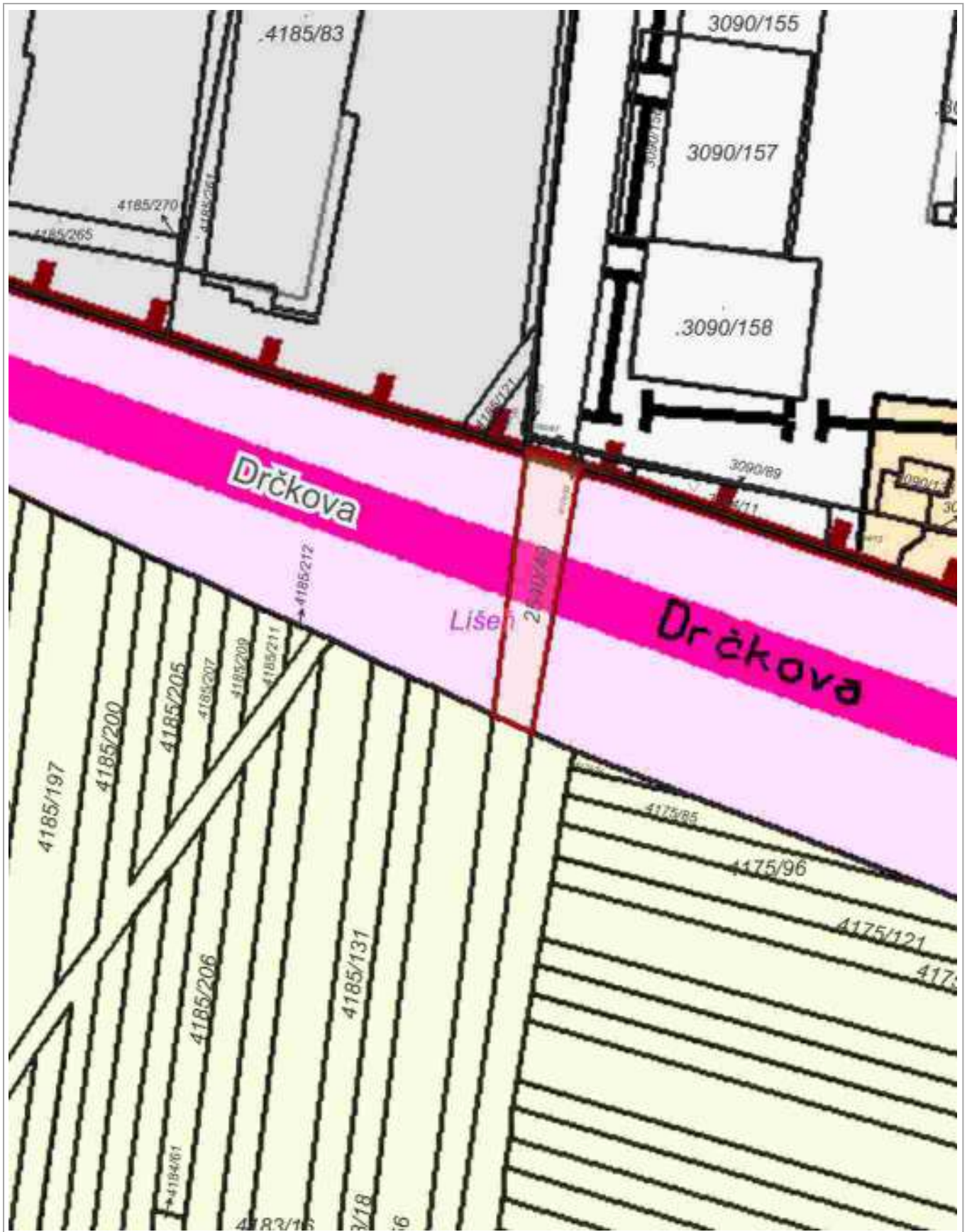
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



# Pozemek p. č. 2540/49 v k. ú. Líše

7. 10. 2024

Petra Vinterová

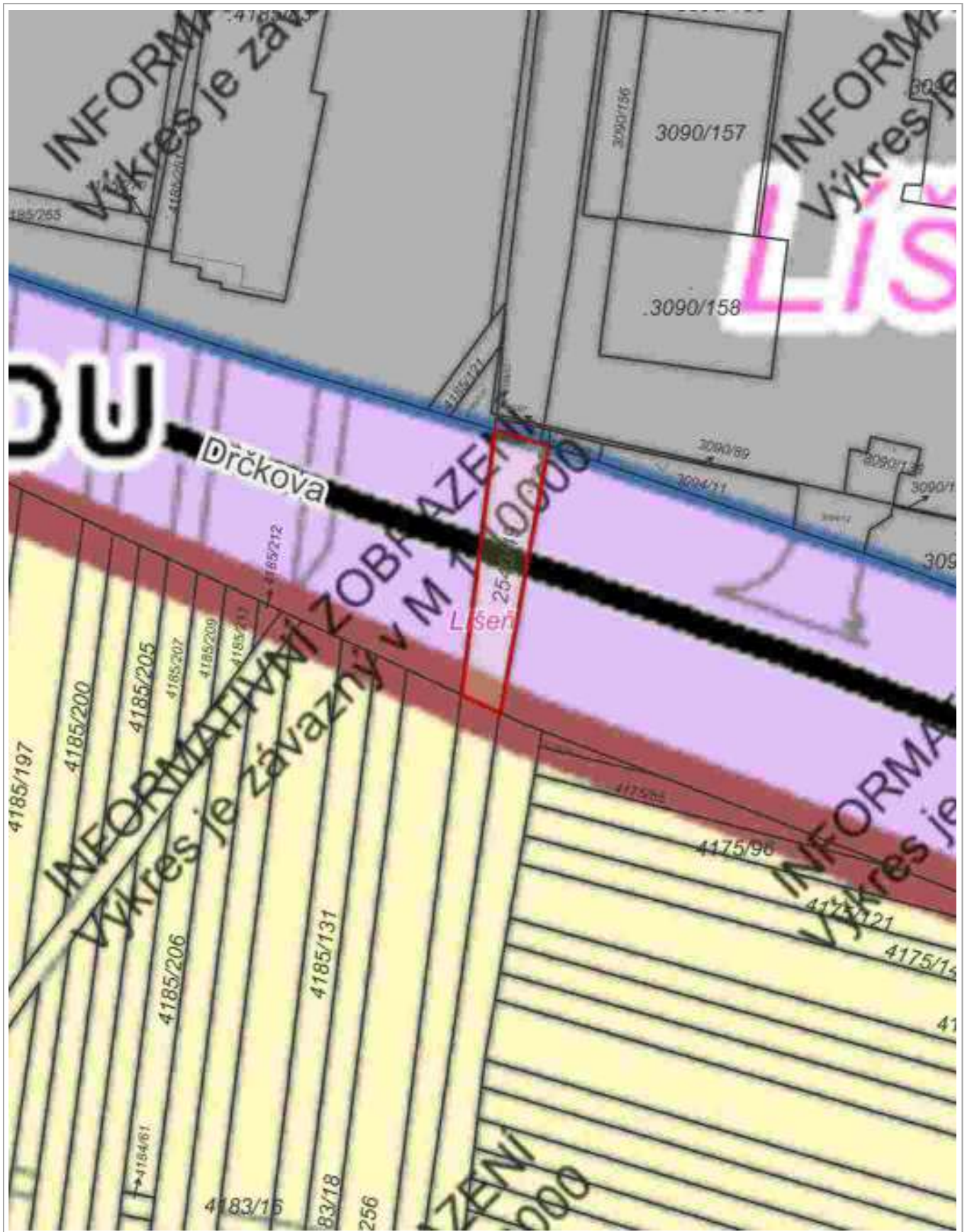


0 25 m 50 m

1 : 944

ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

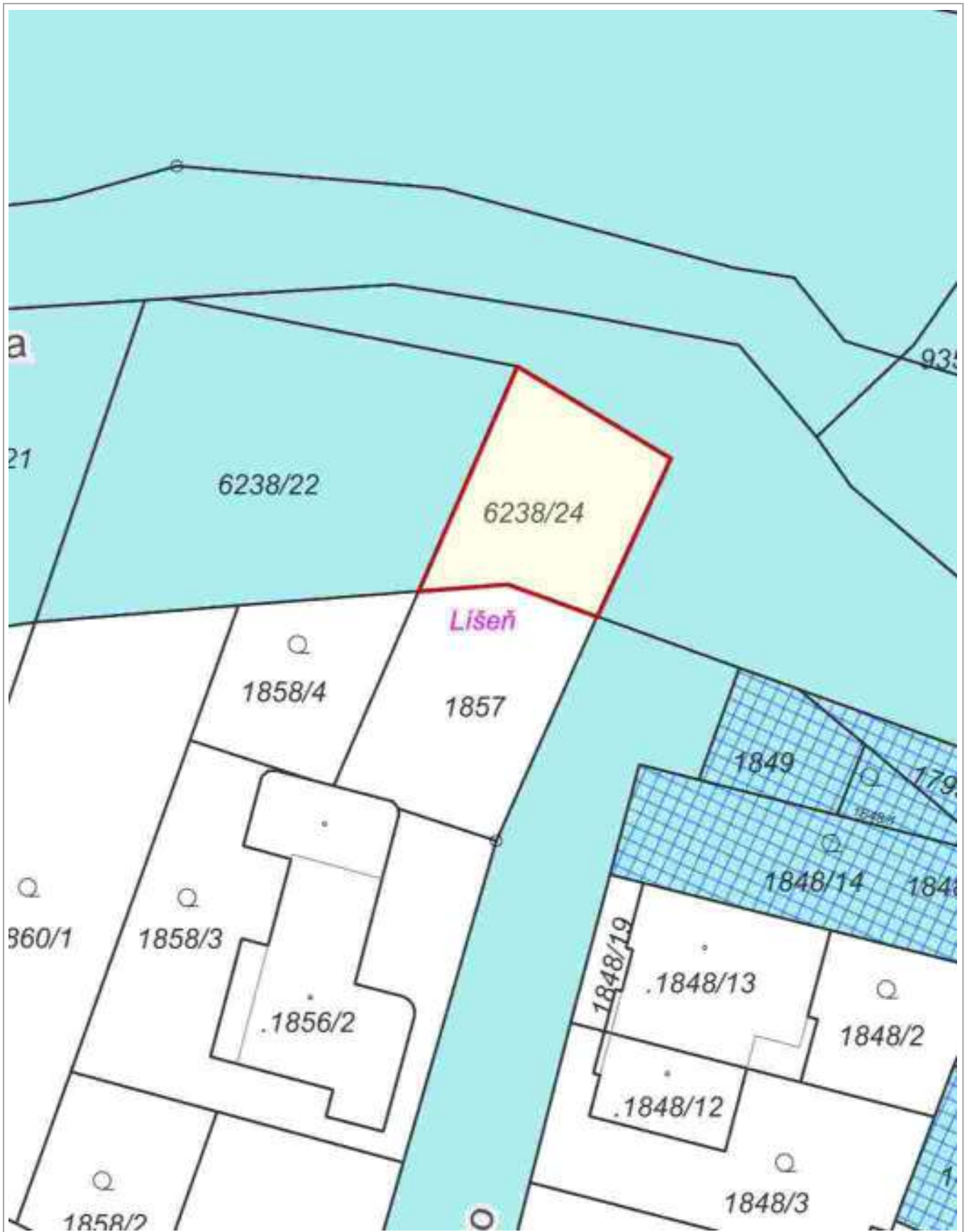




0 25 m 50 m

1 : 944

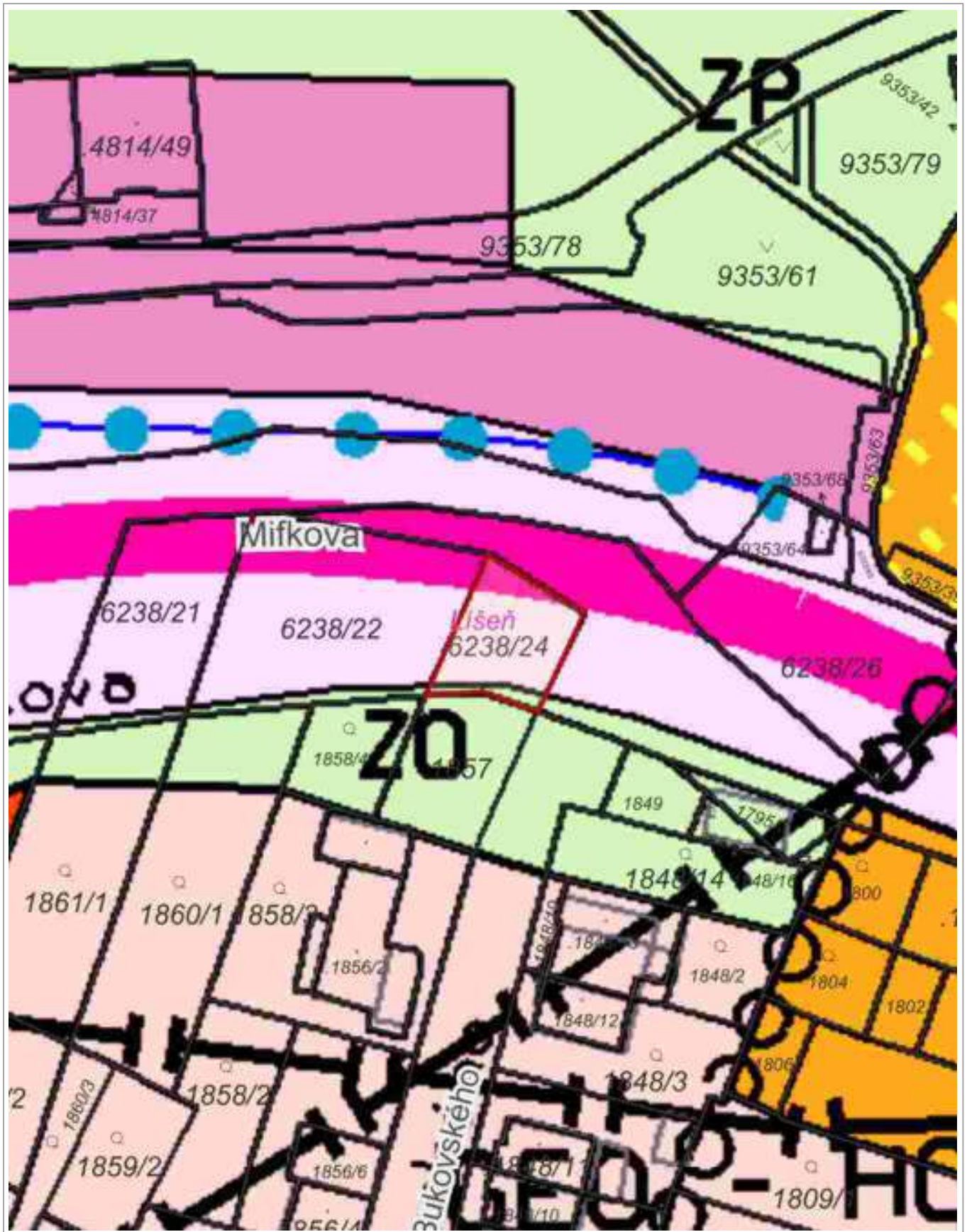




0 10 m 20 m

1 : 472

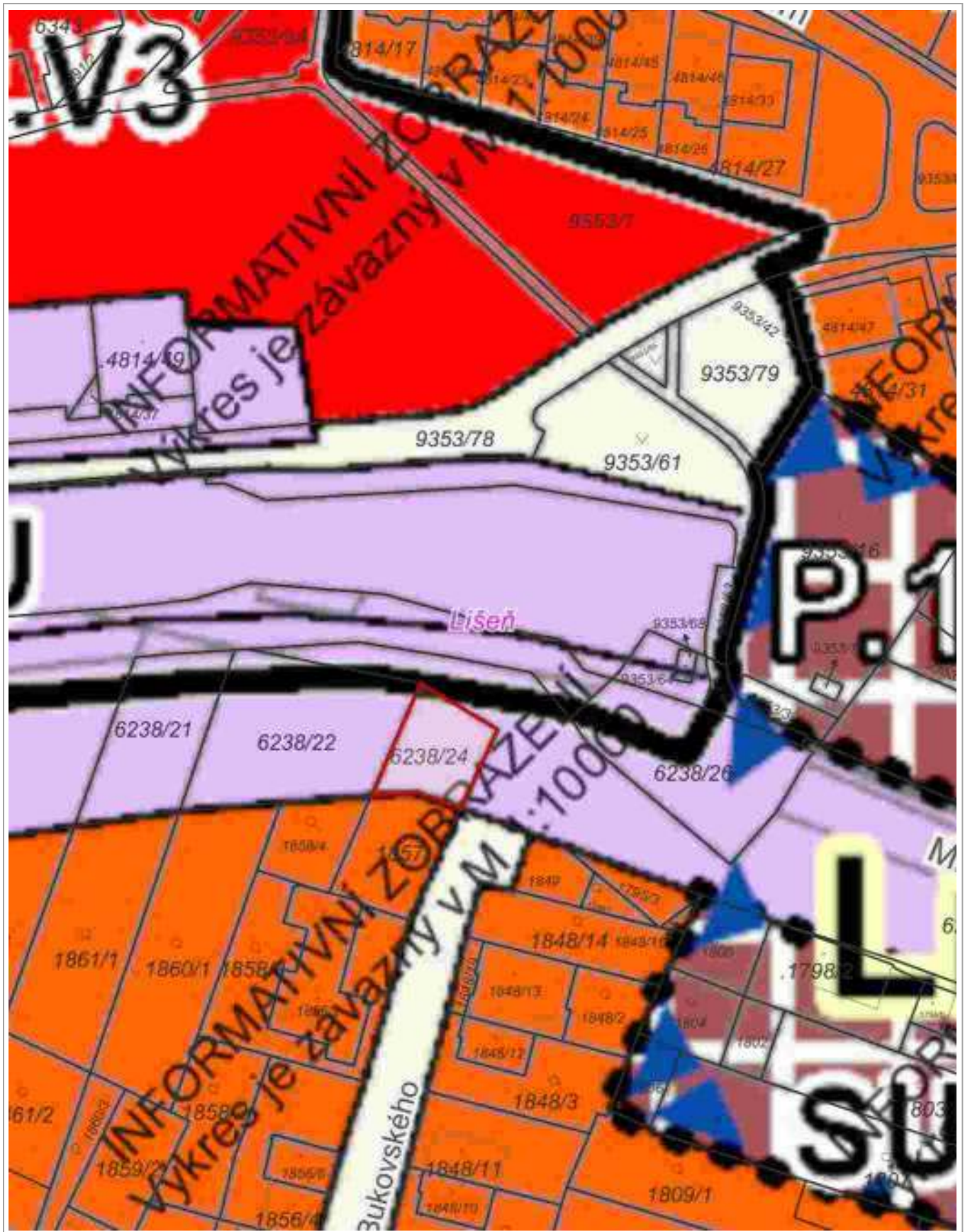
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 749

ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 944

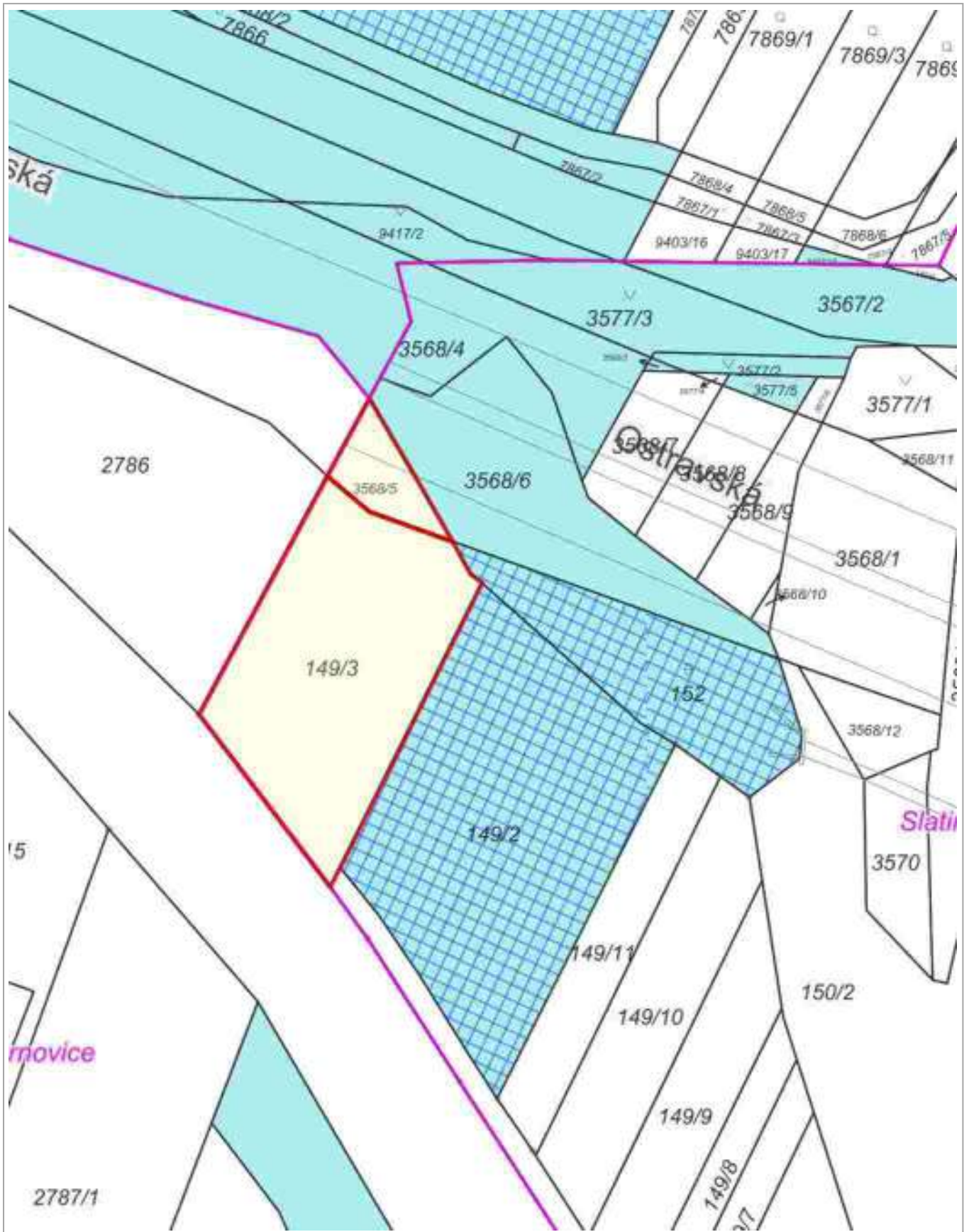




# Pozemky p. č. 149/3 a p. č. 3568/5, oba v k. ú. Slatina

7. 10. 2024

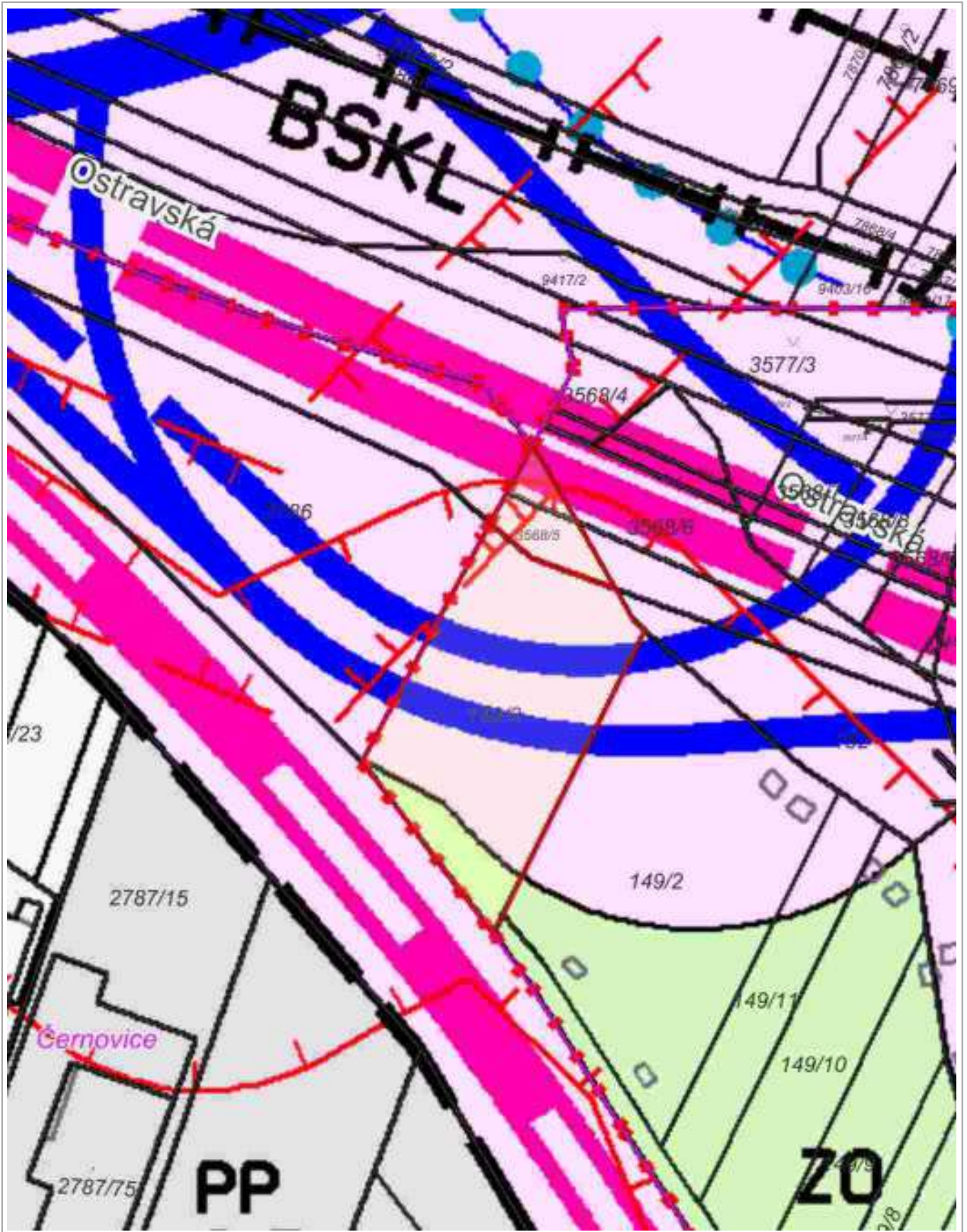
Petra Vinterová



0 25 m 50 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

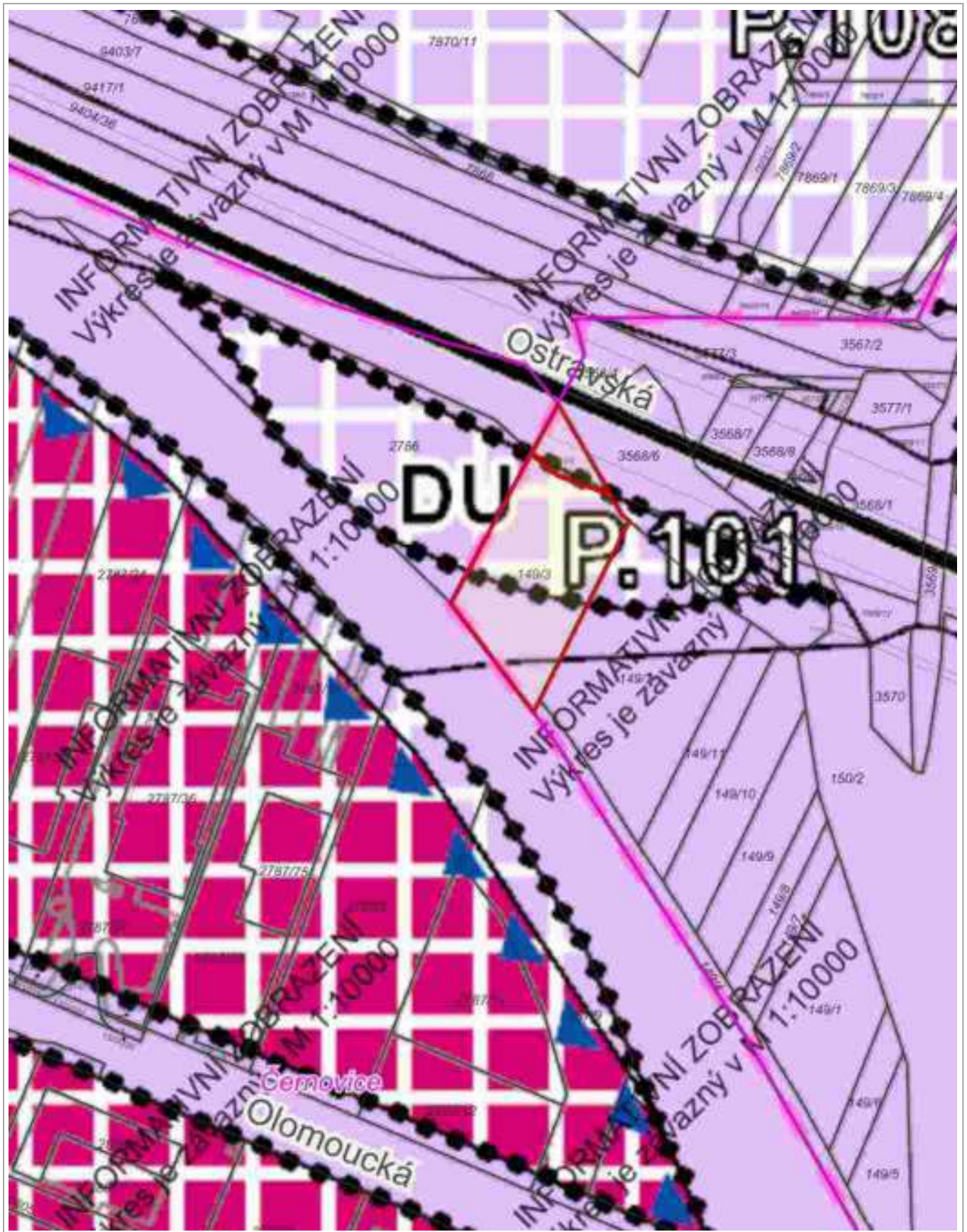


0 25 m 50 m

1 : 944

ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





0 25 m 50 m

1 : 1 498

smlouva č. ....

Statutární město Brno  
IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

(dále jako „město Brno“)

a

CTP II, spol. s r.o.  
IČO: 281 44 023  
se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec  
zastoupená [REDACTED]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 20188

(dále jako „CTP II“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanoveními § 1785 a násl. a v souladu s ustanoveními § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ SMĚNNÉ

I.

1. Město Brno je vlastníkem pozemků:

- p. č. 2616/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 3.289 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/30, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.520 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/34, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.148 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/35, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.475 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.152 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/37, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 330 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/38, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 350 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/39, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 725 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/40, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 122 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/42, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 297 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/49, orná půda, o výměře 1.744 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2616/70, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 368 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2828/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 117.597 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2860/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1.814 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 101.286 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2861/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 21.923 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2984, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 33.203 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2987, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12.980 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2988, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41.187 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2989, orná půda, o výměře 70.445 m<sup>2</sup>,
- p. č. 2990, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6.488 m<sup>2</sup>,





- p. č. 2615/66, orná půda, o výměře 3.877 m<sup>2</sup>,  
- p. č. 2615/135, orná půda, o výměře 253 m<sup>2</sup>,  
- p. č. 2615/136, orná půda, o výměře 125 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány na LV č. 1828 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pozemky jsou situovány v ploše K v k. ú. Černovice.

12. CTP II se stane na základě směnné smlouvy uzavřené na základě smlouvy o uzavření budoucí směnné smlouvy, která byla uzavřena dne 21. 6. 2023 mezi CTP II a  
vlastníkem pozemků:

- p. č. 2615/47, orná půda, o výměře 12.582 m<sup>2</sup>,  
- p. č. 2615/53, orná půda, o výměře 1.074 m<sup>2</sup>,  
oba v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány na LV č. 51 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pozemky jsou situovány v ploše K v k. ú. Černovice.

13. CTP II se stane na základě směnné smlouvy uzavřené na základě smlouvy o uzavření budoucí směnné smlouvy, která byla uzavřena dne 21. 6. 2023 mezi CTP II a  
vlastníkem pozemků:

- p. č. 2222/5, ostatní plocha, zezeň, o výměře 217 m<sup>2</sup>,  
- p. č. 2222/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 18 m<sup>2</sup>,  
oba v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány na LV č. 51 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pozemky jsou situovány v bezprostřední blízkosti Zájmového území.

14. CTP II se stane na základě směnné smlouvy uzavřené na základě smlouvy o uzavření budoucí směnné smlouvy, která byla uzavřena dne 21. 6. 2023 mezi CTP II a

vlastníkem id. 1/6 pozemku p. č. 2719/19, orná půda, o výměře 3.474 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán na LV č. 1860 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pozemek je situován v bezprostřední blízkosti Zájmového území.

15. Předmětem převodu z vlastnictví CTP II do vlastnictví města Brna v rámci směny budou pozemky nebo jejich části uvedené v odst. 1. až 14. tohoto článku smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

### III.

1. Tato smlouva je uzavírána v návaznosti na smlouvu o spolupráci ze dne 1. 8. 2022 uzavřenou mezi městem Brnem, společností CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 261 66 453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec a

2. Pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy byly oceněny společností STAVEXIS s.r.o. na základě znaleckého posudku č. 069971/2024 ze dne 4. 9. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 660.198.500,- Kč (slovy: šest set šedesát milionů sto devadesát osm tisíc pět set korun českých), tj. 3.380 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 195.325 m<sup>2</sup>. Znalecký posudek nechalo vyhotovit město Brno. Před schválením směnné smlouvy v orgánech města Brna nechá město Brno vypracovat aktualizaci znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy a cena pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy bude ve směnné smlouvě stanovena na základě aktualizace znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy, přičemž výše ceny bude minimálně činit částku dle znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy.

3. Pozemky uvedené v čl. II. odst. 1. až 14. této smlouvy byly oceněny [redacted] na základě znaleckého posudku č. 60715/2024 ze dne 16. 9. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 240.731.900,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet milionů sedm set třicet jedna tisíc devět set korun českých), tj. 1.700 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 141.607 m<sup>2</sup>. Znalecký posudek nechalo vyhotovit město Brno. Před schválením směnné smlouvy v orgánech města Brna nechá město Brno vypracovat aktualizaci znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy a cena pozemků uvedených v čl. II. odst. 1. až 14. této smlouvy bude ve směnné

smlouvě stanovena na základě aktualizace znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy.

4. Znalecké posudky uvedené v odst. 2. a 3. tohoto článku smlouvy byly zadány a vypracovány stejnou metodikou a stejně bude postupováno u jejich aktualizace.

5. Město Brno a CTP II se zavazují uzavřít mezi sebou směnnou smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže sjednané podmínky:

a) nabude účinnosti nový Územní plán města Brna, ve kterém budou funkční plochy označeny jako na výřezu mapy, která společně se základními podmínkami využití území tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, nebo nabude účinnosti Změna Územního plánu města Brna B1/19-CM – městská část Brno–Černovice, k. ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch) se stejnými parametry, jak jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy;

b) budou vyhotoveny geometrické plány vztahující se k pozemkům uvedeným v čl. I. a II. této smlouvy, které budou schváleny příslušným katastrálním úřadem a bude vydán souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků. Návrhy geometrických plánů tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy;

c) CTP II se stane vlastníkem či spoluvlastníkem pozemků uvedených v čl. II. odst. 5., 7., 10., 12., 13. a 14. této smlouvy.

d) v souladu s čl. V. odst. 4. této smlouvy budou majetkově vypořádána nebo zaniknou předkupní práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. zatěžující pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany.

6. Směnná smlouva bude obsahovat níže uvedené náležitosti, na kterých se smluvní strany dohodly:

a) Předmět směny představují níže uvedené pozemky nebo části pozemků, které budou odděleny geometrickými plány v souladu s podmínkami uvedenými v ustanovení čl. III. odst. 5. písm. b) této smlouvy, ve vlastnictví města Brna (dále jako „pozemky města Brna“) a nebude se zásadně lišit od rozsahu uvedeného v Příloze č. 2 této smlouvy, kterou tvoří návrhy geometrických plánů, a to:

aa)

- část pozemku p. č. 2616/5, ostatní plocha, zezeň, o výměře 59 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/72),
- část pozemku p. č. 2616/30, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 116 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/76),
- část pozemku p. č. 2616/34, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 554 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/74),
- část pozemku p. č. 2616/35, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 847 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/75),
- část pozemku p. č. 2616/36, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 342 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/77),
- část pozemku p. č. 2616/37, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 102 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/79),
- část pozemku p. č. 2616/38, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 108 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/80),
- část pozemku p. č. 2616/39, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 218 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/81),
- část pozemku p. č. 2616/40, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 32 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/82),
- část pozemku p. č. 2616/42, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 71 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/83),
- část pozemku p. č. 2616/49, orná půda, o výměře 527 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/73),
- část pozemku p. č. 2616/70, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 107 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2616/78),
- část pozemku p. č. 2828/2, ostatní plocha, zezeň, o výměře 20.201 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2828/379),

- část pozemku p. č. 2860/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 664 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2860/4),
  - část pozemku p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 20.981 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2861/5),
  - část pozemku p. č. 2861/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 6.265 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2861/7),
  - část pozemku p. č. 2984, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4.373 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2984/4),
  - pozemek p. č. 2987, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12.980 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p. č. 2988, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41.187 m<sup>2</sup>,
  - část pozemku p. č. 2989, orná půda, o výměře 62.221 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2989/1),
  - část pozemku p. č. 2990, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6.340 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2990/1),
- vše v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemky jsou situovány v ploše E v k. ú. Černovice.

ab)

- část pozemku p. č. 3500/1, ostatní plocha, zeleň, o maximální výměře 2.539 m<sup>2</sup>,
  - část pozemku p. č. 3501/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o maximální výměře 2.477 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p. č. 3503, orná půda, o výměře 7.000 m<sup>2</sup>,
  - část pozemku p. č. 3520/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 183 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 3520/4),
  - část pozemku p. č. 3521/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 328 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 3521/7),
  - část pozemku p. č. 3533, orná půda, o maximální výměře 4.415 m<sup>2</sup>,
  - část pozemku p. č. 3534/6, orná půda, o výměře 88 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 3534/10),
- vše v k. ú. Tuřany, obec Brno.

Pozemky jsou situovány v ploše E v k. ú. Tuřany.

Přesná výměra převáděných částí pozemků p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany bude uvedena ve směnné smlouvě s tím, že geometrický plán na rozdělení těchto pozemků bude vyhotoven po geodetickém zaměření vybudované účelové komunikace umístěné na těchto pozemcích. Předmětem převodu pak budou ty části pozemků, na kterých nebude situována vybudovaná účelová komunikace, tj. dojde ke zmenšení částí převáděných pozemků, jak jsou vyznačeny v návrhu geometrického plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

Předmětem převodu z vlastnictví města Brna do vlastnictví CTP II v rámci směny budou pozemky města Brna, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

b) Předmět směny představují níže uvedené pozemky nebo části pozemků, které budou odděleny geometrickými plány v souladu s podmínkami ujednanými uvedenými v ustanovení čl. III. odst. 5. písm. b) této smlouvy, ve vlastnictví CTP II (dále jako „pozemky CTP II“) a nebude se zásadně lišit od rozsahu uvedeného v Příloze č. 2 této smlouvy, kterou tvoří návrhy geometrických plánů, a to:

ba)

- id. 5/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice, obec Brno.
- Pozemek je situován v ploše A v k. ú. Černovice.

bb)

- id. 5/16 pozemku p. č. 2719/9, orná půda, o výměře 7.761 m<sup>2</sup>,
  - id. 5/16 pozemku p. č. 2719/14, orná půda, o výměře 6.497 m<sup>2</sup>,
  - id. 5/16 pozemku p. č. 2767/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 48 m<sup>2</sup>,
- vše v k. ú. Černovice, obec Brno.

Pozemky jsou situovány v ploše A v k. ú. Černovice.

bc)

- pozemek p. č. 2615/23, orná půda, o výměře 4.804 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2712/176, orná půda, o výměře 11.122 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2719/11, orná půda, o výměře 2.266 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2719/12, orná půda, o výměře 134 m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 2719/13, orná půda, o výměře 2.381 m<sup>2</sup>,

- pozemek p. č. 2767/21, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 50 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemky jsou situovány v ploše A v k. ú. Černovice.

bd)

- id. 1/6 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemek je situován v ploše A v k. ú. Černovice.

be)

- id. 5/12 pozemku p. č. 2719/15, orná půda, o výměře 2.950 m<sup>2</sup>,  
- id. 3/8 pozemku p. č. 2719/8, orná půda, o výměře 7.698 m<sup>2</sup>,  
- id. 7/12 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemky jsou situovány v ploše A v k. ú. Černovice.

bf)

- id. 1/6 pozemku p. č. 2767/22, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m<sup>2</sup>, v k. ú.  
Černovice, obec Brno.  
Pozemek je situován v ploše A v k. ú. Černovice.

bg)

- pozemek p. č. 2615/10, orná půda, o výměře 10.569 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/44, orná půda, o výměře 6.977 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2712/156, orná půda, o výměře 89 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemky jsou situovány v ploše A v k. ú. Černovice.

bh)

- část pozemku p. č. 2646/13, orná půda, o výměře 3.113 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je  
tato část pozemku označena jako p. č. 2646/13),  
- pozemek p. č. 2646/14, orná půda, o výměře 1.367 m<sup>2</sup>,  
- část pozemku p. č. 2648/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 44 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického  
plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2648/8),  
- část pozemku p. č. 2711/5, orná půda, o výměře 21.089 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je  
tato část pozemku označena jako p. č. 2711/5),  
- pozemek p. č. 2767/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 15 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2767/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2767/11, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 29 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemky jsou situovány v ploše A2 v k. ú. Černovice.

bi)

- pozemek p. č. 2615/70, orná půda, o výměře 1.938 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/82, orná půda, o výměře 4.507 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/84, orná půda, o výměře 21 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/85, orná půda, o výměře 5.676 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/95, orná půda, o výměře 7.044 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/97, orná půda, o výměře 16.176 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/134, orná půda, o výměře 8.241 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2632/4, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 416 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno.  
Pozemky jsou situovány v ploše B v k. ú. Černovice.

bj)

- pozemek p. č. 2615/81, orná půda, o výměře 4.477 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/86, orná půda, o výměře 3.689 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/87, orná půda, o výměře 17 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/89, orná půda, o výměře 6.046 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2615/90, orná půda, o výměře 37 m<sup>2</sup>,  
- pozemek p. č. 2617, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.552 m<sup>2</sup>,  
vše v k. ú. Černovice, obec Brno.



Pozemky jsou situovány v ploše B v k. ú. Černovice.

bk)

- část pozemku p. č. 2615/52, orná půda, o výměře 336 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/139),
  - část pozemku p. č. 2615/62, orná půda, o výměře 185 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/146),
  - část pozemku p. č. 2615/64, orná půda, o výměře 192 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/147),
  - část pozemku p. č. 2615/66, orná půda, o výměře 266 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/148),
  - pozemek p. č. 2615/135, orná půda, o výměře 253 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p. č. 2615/136, orná půda, o výměře 125 m<sup>2</sup>,
- vše v k. ú. Černovice, obec Brno.

Pozemky jsou situovány v ploše K v k. ú. Černovice.

bl)

- část pozemku p. č. 2615/47, orná půda, o výměře 578 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/137),
  - část pozemku p. č. 2615/53, orná půda, o výměře 30 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/140),
- oba v k. ú. Černovice.

Pozemky jsou situovány v ploše K v k. ú. Černovice.

bm)

- pozemek p. č. 2222/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 217 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p. č. 2222/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- oba v k. ú. Černovice. Pozemky jsou situovány v bezprostřední blízkosti Zájmového území.

bn)

- id. 1/6 pozemku p. č. 2719/19, orná půda, o výměře 3.474 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice, obec Brno.
- Pozemek je situován v bezprostřední blízkosti Zájmového území.

Předmětem převodu z vlastnictví CTP II do vlastnictví města Brna v rámci směny budou pozemky CTP II, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

c) Hodnota pozemků města Brna bude stanovena znaleckým posudkem, kterým bude určena cena v místě a čase obvyklá za pozemky města Brna a který nechá vyhotovit město Brno na náklady CTP II, které budou následně vyfakturovány CTP II samostatně. Daň z přidané hodnoty bude řešena dle právní úpravy účinné ke dni směnné smlouvy.

d) Hodnota pozemků CTP II bude stanovena znaleckým posudkem, kterým bude určena cena v místě a čase obvyklá za pozemky CTP II a který nechá vyhotovit město Brno na náklady CTP II, které budou následně vyfakturovány CTP II samostatně. Daň z přidané hodnoty bude řešena dle platné právní úpravy účinné ke dni směnné smlouvy.

e) Případný doplatek směny bude ze strany CTP II uhrazen po schválení směny v Zastupitelstvu města Brna v celé výši na bankovní účet města Brna před uzavřením směnné smlouvy.

f) Město Brno a CTP II ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, výslovně prohlásí, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

g) CTP II vezme na vědomí, že pozemek p. č. 2861/2 v k. ú. Černovice se nachází v dobývacím prostoru Černovice IV a vezme na vědomí všechny důsledky, které z této skutečnosti plynou z příslušných právních předpisů.

h) Správní poplatek za návrh na vklad na zahájení vkladového řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí uhradí CTP II.

i) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí podá město Brno, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti směnné smlouvy.

j) Protokolární předání pozemků města Brna a pozemků CTP II nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí pozemků města Brna a pozemků CTP II bude považován den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle směnné smlouvy, ke stejnému okamžiku přejde na město Brno nebezpečí škody na pozemcích CTP II a na CTP II nebezpečí škody na pozemcích města Brna.

k) CTP II vezme na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

l) Pro případ, že směnná smlouva bude podléhat uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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, bude směnná smlouva uveřejněna v registru smluv ve smyslu citovaného zákona. Město Brno zašle směnnou smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti dnů od uzavření směnné smlouvy.

m) Skutečnosti uvedené ve směnné smlouvě nebudou považovány za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a bude uděleno svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

n) CTP II vezme na vědomí, že v pozemcích města Brna mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí CTP II. Pro případ, že k pozemkům města Brna budou muset být zřízeny služebnosti týkající se umístění, vedení a provozování inženýrských sítí, CTP II souhlasí s tím, že nejpozději se směnnou smlouvou budou současně uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti.

#### IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že směnnou smlouvu uzavřou po splnění podmínek uvedených v čl. III. odst. 5. této smlouvy na základě písemné výzvy CTP II k uzavření směnné smlouvy, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení této výzvy městu Brnu.
2. Tato smlouva o smlouvě budoucí směnné se uzavírá na dobu určitou do uzavření směnné smlouvy, nejdéle však do dne 31. 12. 2027.

#### V.

1. Město Brno výslovně upozorňuje CTP II, že ke dni uzavření této smlouvy jsou zřízena níže uvedená věcná břemena:
  - věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky NN v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007 ve prospěch společnosti Vodafone Czech Republic a.s., IČO: 257 88 001, se sídlem náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5 zatěžující pozemek p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice;
  - věcné břemeno (podle listiny) právo umístění kabelové přípojky NN v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007 ve prospěch společnosti CETIN a.s., IČO: 040 84 063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha zatěžující pozemek p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice;
  - věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě – podzemního komunikačního vedení dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GP 1947-67/2020 ve prospěch společnosti CETIN a.s., IČO: 040 84 063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha zatěžující pozemek p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice;
  - věcné břemeno (podle listiny) vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl. III smlouvy v rozsahu dle geom. plánu zák. č. 855, 880, 1501-8738/2006 ve prospěch společnosti EG.D, a.s., IČO: 280 85 400, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno zatěžující pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Černovice;

- věcné břemeno vedení oprav a údržby plynovodu dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1117-354/2011 ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o., IČO: 272 95 567, se sídlem Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem zatěžující pozemky p. č. 3500/1 a p. č. 3501/1, oba v k. ú. Černovice.

2. Město Brno výslovně upozorňuje CTP II, že v pozemcích města Brna mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí CTP II.
3. Město Brno výslovně upozorňuje CTP II, že pozemek p. č. 2861/2 v k. ú. Černovice se nachází v dobývacím prostoru Černovice IV.
4. Město Brno výslovně upozorňuje CTP II, že ke dni uzavření této smlouvy jsou zřízena níže uvedená předkupní práva:

- předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., veřejně prospěšná stavba VPS E/41 ve prospěch České republiky, Ředitelství silnic a dálnic s. p., IČO: 00000001-001, se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 zatěžující pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany;

- předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., veřejně prospěšná stavba VPS E/42 ve prospěch České republiky, Ředitelství silnic a dálnic s. p., IČO: 00000001-001, se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 zatěžující pozemky p. č. 3500/1, p. č. 3501/1 a p. č. 3533, vše v k. ú. Tuřany.

Město Brno se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy podniknout veškeré kroky vůči oprávněnému z předkupních práv, které povedou, buď k majetkovému vypořádání a převodu příslušných částí pozemků na oprávněného z předkupních práv, anebo k zániku těchto předkupních práv. Město Brno se dále zavazuje na vyžádání informovat CTP II o učiněných krocích vůči oprávněnému z předkupních práv a jejich výsledku.

5. Město Brno výslovně upozorňuje CTP II, že v k. ú. Černovice probíhá revize katastru nemovitostí a může tak dojít ke změně číslování jednotlivých pozemkových parcel, případně ke změně jejich výměr. Případné změny v katastru nemovitostí provedené na základě probíhající revize katastru nemovitostí nebudou mít vliv na vymezení předmětu směny dle této smlouvy, tj. smluvní strany případně předmět směnné smlouvy upraví tak, aby co nejvíce odpovídal stavu při uzavření této smlouvy.

## VI.

1. Nebude-li za sjednaných podmínek a v dohodnutém termínu uzavřena směnná smlouva s výše dohodnutými podstatnými náležitostmi z důvodu nečinnosti jedné ze smluvních stran, má druhá smluvní strana možnost domáhat se u soudu, aby obsah budoucí smlouvy určil soud. Smluvní strany se zavazují učinit vše, co lze po nich spravedlivě požadovat, aby došlo k uzavření směnné smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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. Smluvní strany se dohodly, že město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti dnů od uzavření této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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.
5. Smluvní strany se prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6. CTP II bere na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
7. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
9. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.
12. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž město Brno obdrží dvě vyhotovení a CTP II obdrží jedno vyhotovení.
13. CTP II podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů ze strany města Brna seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje budoucí město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

Přílohy:

Příloha č. 1: Připravovaný Územní plán města Brna – NÁVRH pro veřejné projednání (2024)

Příloha č. 2: Návrhy geometrických plánů č. 2520-5972/2024, č. 2521-5972/2024, č. 2522-5972/2024 a č. 2010-5972/2024

Doložka

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

Záměr obce směniti pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne ..... do dne .....

Budoucí směny pozemků dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/.... konaném dne .....

V Brně dne .....

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

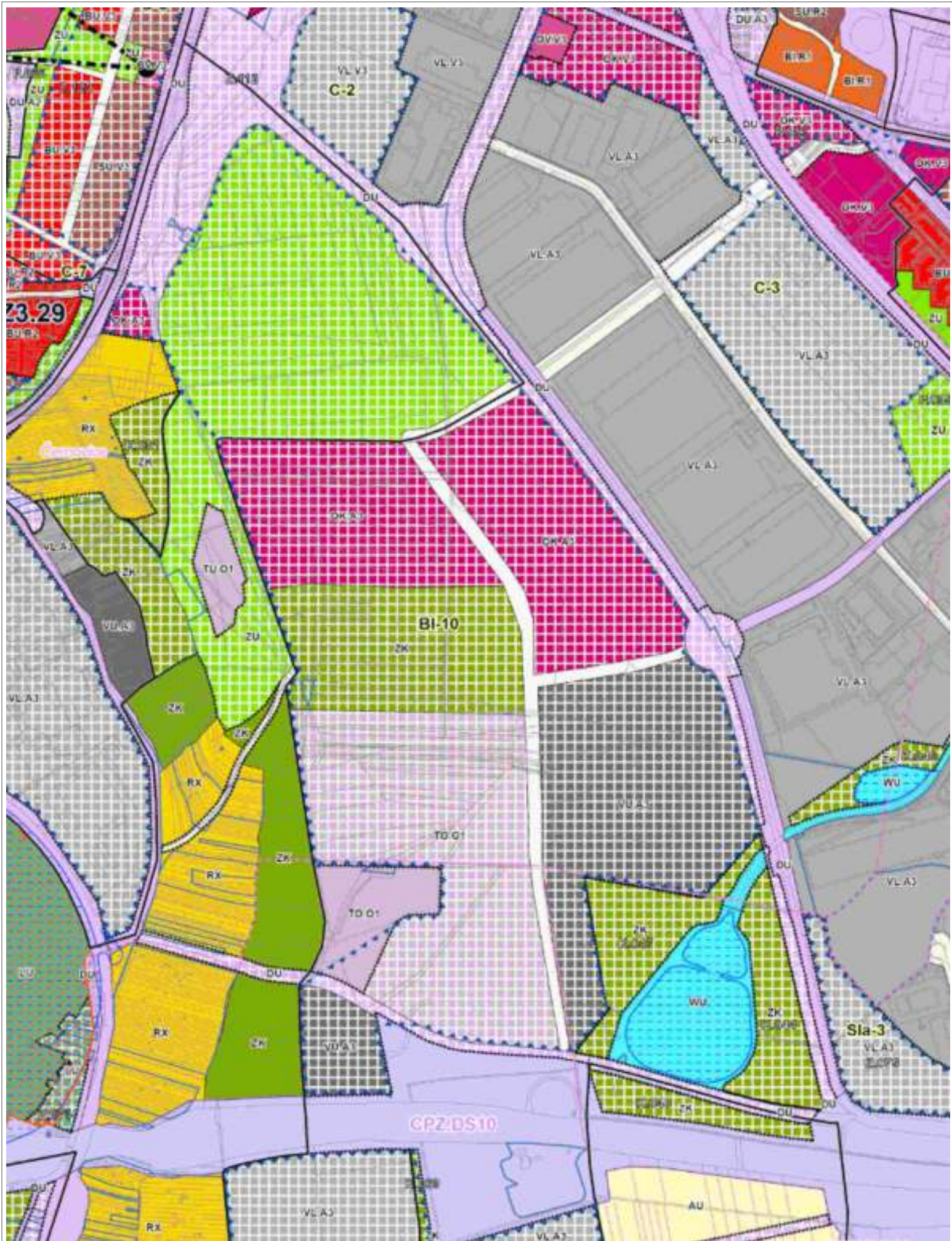
.....  
za statutární město Brno

.....  
za CTP II, spol. s r.o.

primátorka  
JUDr. Markéta Vaňková



# Připravovaný Územní plán města Brna – NÁVRH pro veřejné projednání (2024)



### 6.3.2.9 VÝROBA VŠEOBECNÁ – VU

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, a skladování.
- **Přípustné** je využití pro vědu a výzkum, pro nakládání s odpady (včetně zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů) a další využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní využití, nebo využití, které je obdobné přípustnému využití, a zároveň neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru využití plochy.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

#### ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V plochách výroby všeobecné je preferováno využívání adaptačních opatření, týkající se zejména střešních konstrukcí, a to v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod,

nebo jejich kombinace.

### 6.3.2.5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy na objekt;
  - ubytování;
  - stravování;
  - nerušící výrobu a služby;
  - vědu a výzkum;
  - administrativu;
  - výstavnictví;
  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží;
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX), s výjimkou výstavnictví.

#### ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v občanském vybavení komerčním je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr pro zeleně na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleně na terénu využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo



- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

#### ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V občanském vybavení komerčním je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

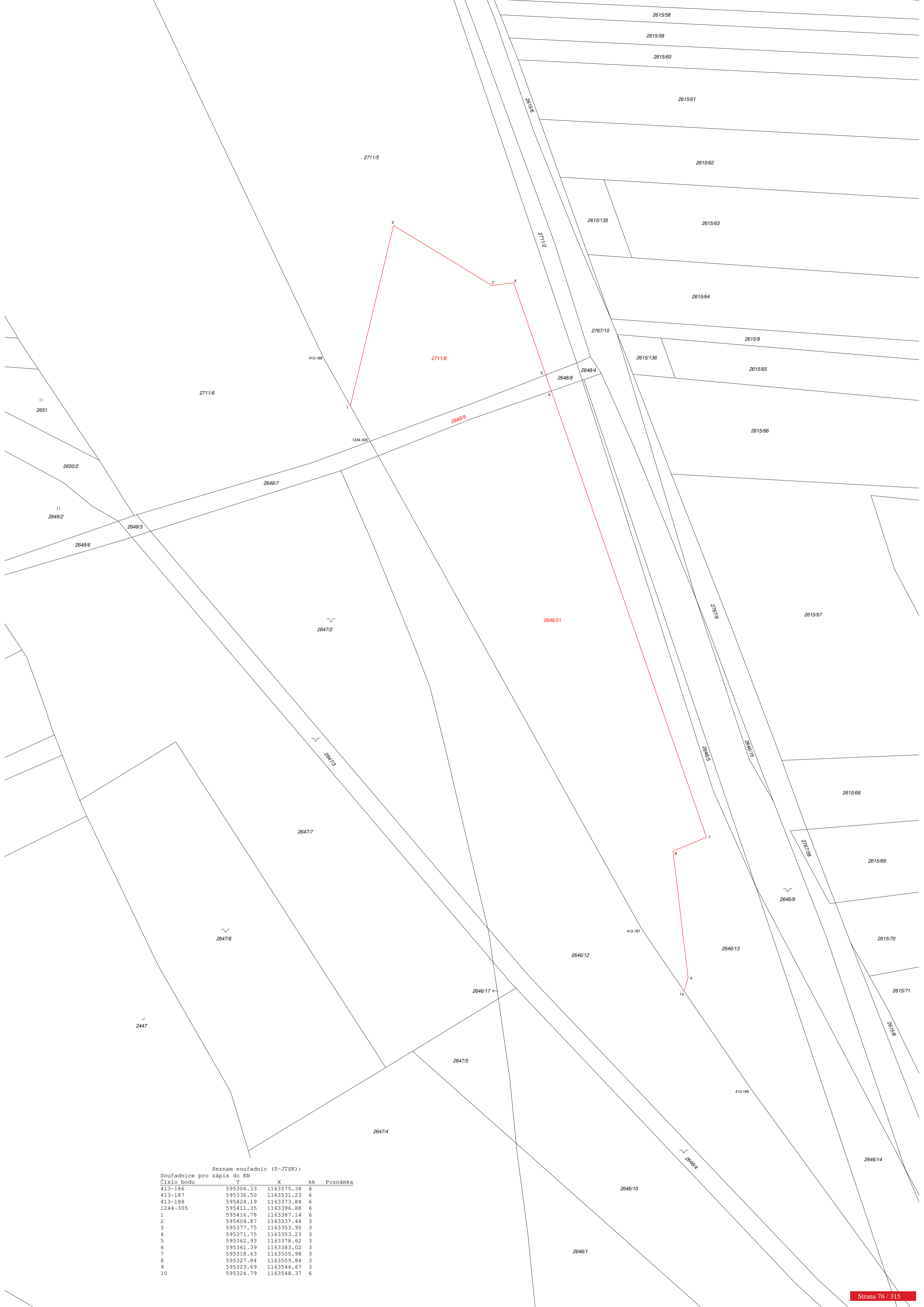
- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod,

nebo jejich kombinace.

**BI-10 Černovická pískovna**

<b>Charakteristika lokality</b>	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
<b>Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot</b>	- zachovat pěší prostupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecné zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy  Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.
<b>Veřejná vybavenost</b>	
<b>Veřejná prostranství</b>	
<b>Sídelní zeleň</b>	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
<b>Doprava</b>	Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné.  Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaménky (lokality C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havrani – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí.  V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umísťovat příjezdové komunikace obsluhující pískovnu.
<b>Kanalizace</b>	---
<b>Vodovod</b>	---
<b>Plyn</b>	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
<b>Teplo</b>	---
<b>El. energie</b>	---
<b>Spoje</b>	---
<b>PPO</b>	---





Seznam souřadnic (S-JTSK):  
 Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	y	x	kk	Poznámka
413-186	595306.33	1163575.38	6	
413-187	595336.50	1163531.23	6	
413-188	595424.19	1163373.84	6	
1244-305	595411.35	1163396.88	6	
1	595416.78	1163387.14	6	
2	595404.87	1163337.44	3	
3	595377.75	1163353.95	3	
4	595371.75	1163353.23	3	
5	595362.93	1163378.62	3	
6	595361.39	1163383.02	3	
7	595318.63	1163505.98	3	
8	595327.84	1163509.84	3	
9	595323.69	1163544.67	3	
10	595324.79	1163548.37	6	

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [REDACTED]	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 2490	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů
	Dne: Číslo: /2024	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o. Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 2521-5972/2024		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Černovice		
Mapový list: Brno 8-1/42,44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  <b>viz seznam souřadnic</b>		

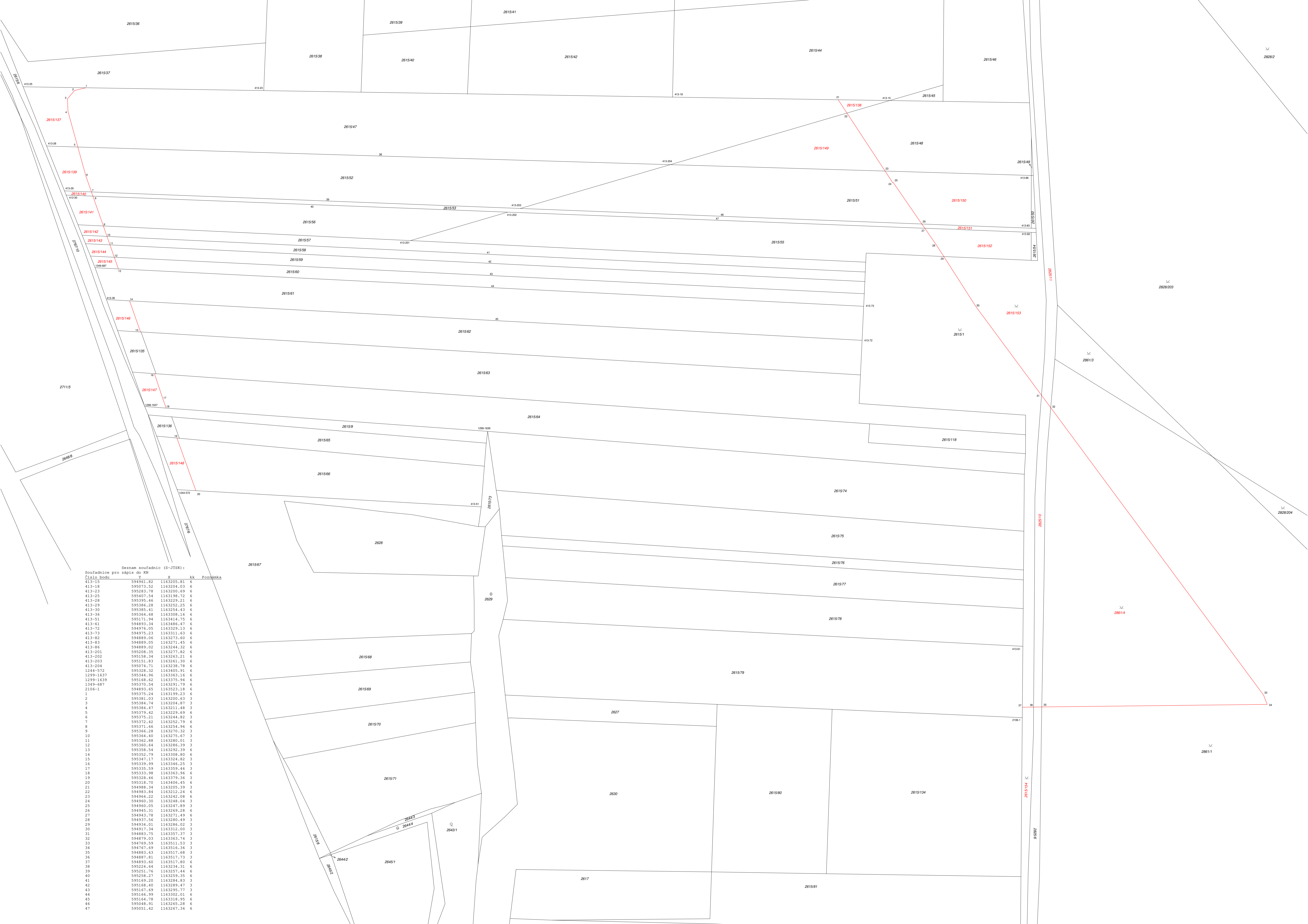
## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m <sup>2</sup>		Označení dílu
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
2615/1	94 : 81	ostat. pl. zeleň	2615/1	63 : 24	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	63 : 24		
			2615/153	22 : 83	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	22 : 83		
			2615/154	8 : 74	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	8 : 74		
2615/47	1 : 25 : 82	orná půda	2615/47	1 : 19 : 14	orná půda		0	2615/47		51	1 : 19 : 14		
			2615/137	5 : 78	orná půda		0	2615/47		51	5 : 78		
			2615/138	90	orná půda		0	2615/47		51	90		
2615/48	47 : 27	orná půda	2615/48	31 : 11	orná půda		0	2615/48		3388	31 : 11		
			2615/149	16 : 16	orná půda		0	2615/48		3388	16 : 16		
2615/51	58 : 70	orná půda	2615/51	41 : 06	orná půda		0	2615/51		1828	41 : 06		
			2615/150	17 : 64	orná půda		0	2615/51		1828	17 : 64		
2615/52	66 : 42	orná půda	2615/52	63 : 06	orná půda		0	2615/52		1828	63 : 06		
			2615/139	3 : 36	orná půda		0	2615/52		1828	3 : 36		
2615/53	10 : 74	orná půda	2615/53	9 : 19	orná půda		0	2615/53		51	9 : 19		
			2615/140	30	orná půda		0	2615/53		51	30		
			2615/151	1 : 25	orná půda		0	2615/53		51	1 : 25		
2615/55	49 : 09	orná půda	2615/55	42 : 00	orná půda		0	2615/55		10001	42 : 00		
			2615/152	7 : 09	orná půda		0	2615/55		10001	7 : 09		
2615/56	31 : 59	orná půda	2615/56	29 : 57	orná půda		0	2615/56		10001	29 : 57		
			2615/141	2 : 02	orná půda		0	2615/56		10001	2 : 02		
2615/57	20 : 85	orná půda	2615/57	20 : 17	orná půda		0	2615/57		10001	20 : 17		
			2615/142	68	orná půda		0	2615/57		10001	68		
2615/58	18 : 47	orná půda	2615/58	17 : 93	orná půda		0	2615/58		10001	17 : 93		
			2615/143	54	orná půda		0	2615/58		10001	54		
2615/59	25 : 00	orná půda	2615/59	24 : 22	orná půda		0	2615/59		10001	24 : 22		
			2615/144	78	orná půda		0	2615/59		10001	78		
2615/60	24 : 58	orná půda	2615/60	23 : 87	orná půda		0	2615/60		10001	23 : 87		
			2615/145	71	orná půda		0	2615/60		10001	71		
2615/62	64 : 49	orná půda	2615/62	62 : 64	orná půda		0	2615/62		1828	62 : 64		
			2615/146	1 : 85	orná půda		0	2615/62		1828	1 : 85		
2615/64	76 : 26	orná půda	2615/64	74 : 34	orná půda		0	2615/64		1828	74 : 34		
			2615/147	1 : 92	orná půda		0	2615/64		1828	1 : 92		
2615/66	38 : 77	orná půda	2615/66	36 : 11	orná půda		0	2615/66		1828	36 : 11		
			2615/148	2 : 66	orná půda		0	2615/66		1828	2 : 66		
2825/6	32 : 37	ostat. pl. jiná plocha	2825/6	12 : 88	ostat. pl. jiná plocha		0	2825/6		10001	12 : 88		
			2825/10	7 : 64	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/6		10001	7 : 64		
			2825/11	11 : 85	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/6		10001	11 : 85		
2861/1	10 : 12 : 86	ostat. pl. zeleň	2861/1	9 : 21 : 21	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	9 : 21 : 21		
			2861/4	91 : 66	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	91 : 66		
*1)	17 : 98 : 09			17 : 98 : 10									

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

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2	
2615/47			20401	1		19	14				
2615/48		20401		31	11						
2615/51		20401		41	06						
2615/52		20401		63	06						
2615/53		20401		9	19						
2615/55		20401		42	00						
2615/56		20401		29	57						
2615/57		20401		20	17						
2615/58		20401		17	93						
2615/59		20401		24	22						
2615/60		20401		20	87						
2615/62		20401		22	82						
2615/64		20401		21	75						
2615/66		20401		25	12						
2615/137		20401		5	78						
2615/138		20401			90						
2615/139		20401		3	36						
2615/140		20401			30						
2615/141		20401		2	02						
2615/142		20401			68						
2615/143		20401			54						
2615/144		20401			78						
2615/145		20401			71						
2615/146		20401		1	85						
2615/147		20401		1	92						
2615/148		20401		2	66						
2615/149		20401		16	16						
2615/150		20401		17	64						
2615/151		20401		1	25						
2615/152		20401		7	09						



Seznam souřadnic (S-JTSK):  
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
413-15	594961.82	1163205.81	6	
413-18	595073.52	1163204.03	6	
413-23	595283.78	1163200.69	6	
413-25	595407.54	1163196.72	6	
413-28	595395.46	1163225.21	6	
413-29	595386.28	1163252.25	6	
413-30	595385.41	1163254.43	6	
413-36	595364.68	1163305.16	6	
413-51	595171.94	1163414.75	6	
413-61	594893.34	1163486.47	6	
413-72	594876.05	1163322.13	6	
413-73	594975.23	1163311.63	6	
413-82	594889.06	1163273.60	6	
413-83	594889.05	1163271.45	6	
413-86	594889.02	1163244.32	6	
413-201	595208.35	1163273.60	6	
413-202	595158.34	1163263.21	6	
413-203	595151.83	1163261.30	6	
413-204	595074.71	1163236.78	6	
1244-572	595328.32	1163405.91	6	
1299-1637	595344.96	1163363.16	6	
1299-1639	595168.62	1163375.94	6	
1349-487	595370.54	1163291.79	6	
2106-1	594893.65	1163523.18	6	
1	595375.24	1163199.23	6	
2	595381.03	1163200.63	3	
3	595384.74	1163204.87	3	
4	595384.47	1163211.48	3	
5	595379.42	1163225.69	6	
6	595375.21	1163244.82	3	
7	595372.42	1163252.79	6	
8	595371.66	1163254.96	6	
9	595366.28	1163270.32	3	
10	595364.40	1163275.67	3	
11	595362.88	1163280.01	3	
12	595360.64	1163286.39	3	
13	595358.54	1163292.39	6	
14	595352.79	1163305.80	6	
15	595347.17	1163324.82	3	
16	595339.99	1163346.25	3	
17	595335.59	1163355.46	3	
18	595333.98	1163363.96	6	
19	595328.46	1163376.36	3	
20	595318.70	1163405.45	6	
21	594988.34	1163205.39	3	
22	594983.84	1163212.24	6	
23	594964.22	1163245.08	6	
24	594960.30	1163248.04	3	
25	594960.05	1163248.89	3	
26	594945.31	1163265.26	6	
27	594943.78	1163271.49	6	
28	594937.56	1163280.49	3	
29	594934.01	1163285.02	3	
30	594917.34	1163312.00	3	
31	594883.75	1163357.37	3	
32	594879.03	1163363.74	3	
33	594769.59	1163511.53	3	
34	594767.69	1163514.36	3	
35	594883.63	1163517.68	3	
36	594887.81	1163517.73	3	
37	594893.60	1163517.80	6	
38	595254.64	1163251.31	6	
39	595251.76	1163257.44	6	
40	595258.27	1163259.35	6	
41	595169.20	1163284.83	3	
42	595168.40	1163289.47	3	
43	595167.69	1163295.77	3	
44	595166.99	1163302.01	6	
45	595164.78	1163318.95	6	
46	595048.91	1163265.28	6	
47	595051.42	1163267.34	6	



<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: ██████████	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 2490	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů
	Dne: ██████████ Číslo: /2024	Dne: ██████████ Číslo: ██████████
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o. Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 2522-5972/2024		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Černovice		
Mapový list: Brno 7-1/33,34		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  <b>viz seznam souřadnic</b>		

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
												ha	m <sup>2</sup>			
2616/5	32	89	ostat. pl. zeleň	2616/5	32	30	ostat. pl. zeleň		0	2616/5	10001	32	30			
				2616/72		59	ostat. pl. zeleň		2	2616/5	10001			59		
2616/30	15	20	ostat. pl. jiná plocha	2616/30	14	04	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/30	10001	14	04			
				2616/76	1	16	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/30	10001			1	16	
2616/34	11	48	ostat. pl. jiná plocha	2616/34	5	94	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/34	10001	5	94			
				2616/74	5	54	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/34	10001			5	54	
2616/35	24	75	ostat. pl. jiná plocha	2616/35	16	28	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/35	10001	16	28			
				2616/75	8	47	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/35	10001			8	47	
2616/36	11	52	ostat. pl. jiná plocha	2616/36	8	10	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/36	10001	8	10			
				2616/77	3	42	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/36	10001			3	42	
2616/37	3	30	ostat. pl. jiná plocha	2616/37	2	28	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/37	10001	2	28			
				2616/79	1	02	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/37	10001			1	02	
2616/38	3	50	ostat. pl. jiná plocha	2616/38	2	42	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/38	10001	2	42			
				2616/80	1	08	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/38	10001			1	08	
2616/39	7	25	ostat. pl. jiná plocha	2616/39	5	07	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/39	10001	5	07			
				2616/81	2	18	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/39	10001			2	18	
2616/40	1	22	ostat. pl. jiná plocha	2616/40		90	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/40	10001		90			
				2616/82		32	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/40	10001				32	
2616/42	2	97	ostat. pl. jiná plocha	2616/42	2	27	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/42	10001	2	27			
				2616/83		71	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/42	10001				71	
2616/49	17	44	orná půda	2616/49	12	17	orná půda		0	2616/49	10001	12	17			
				2616/73	5	27	orná půda		2	2616/49	10001			5	27	
2616/70	3	68	ostat. pl. jiná plocha	2616/70	2	61	ostat. pl. jiná plocha		0	2616/70	10001	2	61			
				2616/78	1	07	ostat. pl. jiná plocha		2	2616/70	10001			1	07	
2828/2	11	75	ostat. pl. zeleň	2828/2	9	73	ostat. pl. zeleň		2	2828/2	10001	9	73	97		
				2828/379	2	02	ostat. pl. zeleň		2	2828/2	10001			2	02	01
2860/2	18	14	ostat. pl. ostat. komunikace	2860/2	11	50	ostat. pl. ostat. komunikace		2	2860/2	10001	11	50			
				2860/4	6	64	ostat. pl. ostat. komunikace		2	2860/2	10001			6	64	
2861/1	10	12	ostat. pl. zeleň	2861/1	8	00	ostat. pl. zeleň		2	2861/1	10001	8	00	00		
				2861/5	2	09	ostat. pl. zeleň		2	2861/1	10001			2	09	81
				2861/6		3	ostat. pl. zeleň		2	2861/1	10001				3	05
2861/2	2	19	ostat. pl. zeleň	2861/2	1	56	ostat. pl. zeleň		2	2861/2	10001	1	56	58		
				2861/7		62	ostat. pl. zeleň		2	2861/2	10001				62	65
2984	3	32	ostat. pl. jiná plocha	2984/3	2	88	ostat. pl. jiná plocha		2	2984	10001	2	88	31		
				2984/4		43	ostat. pl. jiná plocha		2	2984	10001				43	73
2989	7	04	orná půda	2989/1	6	22	orná půda		2	2989	10001	6	22	21		
				2989/2		82	orná půda		2	2989	10001				82	24
2990	64	88	ostat. pl. ostat. komunikace	2990/1	63	40	ostat. pl. ostat. komunikace		2	2990	10001	63	40			
				2990/2	1	49	ostat. pl. ostat. komunikace		2	2990	10001			1	49	

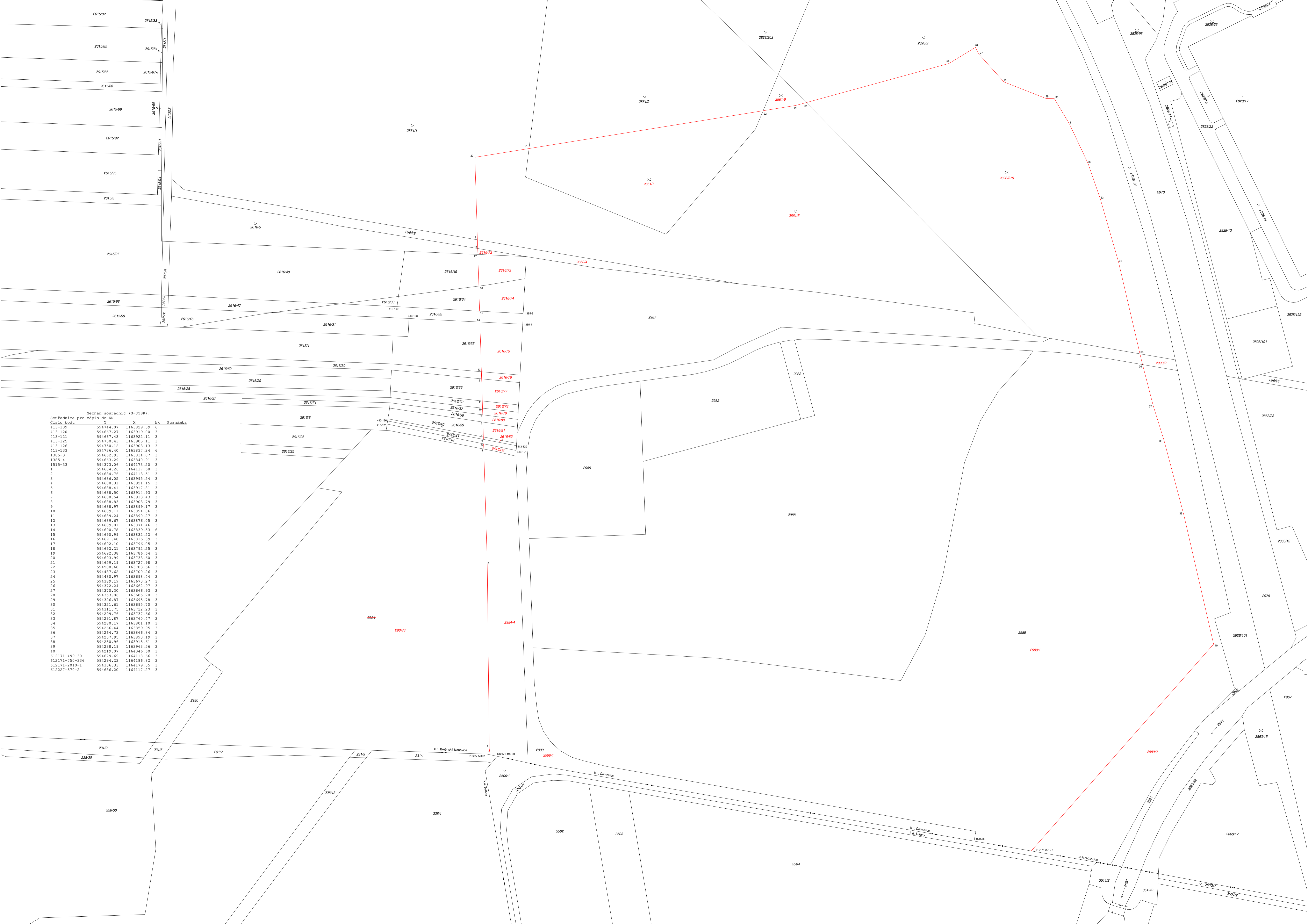
## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m <sup>2</sup>	Označení dílu	
katastru nemovitostí		dřívější poz. evidenci											
*1)	36 : 62 : 76			36 : 62 : 80									

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

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
2616/49			20100	12		17					
2616/73		20100	5	27							
2989/1		20100	4	22	74						
		20800	1	99	47						
2989/2		20100	82	24							



Seznam souřadnic (S-JTSK):  
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	X	Y	kk	Poznámka
413-109	594744.07	1163829.59	6	
413-120	594667.27	1163919.00	3	
413-121	594667.43	1163922.11	3	
413-125	594750.43	1163905.11	3	
413-126	594750.12	1163903.13	3	
413-133	594736.40	1163837.24	6	
1385-3	594662.93	1163834.07	3	
1385-4	594663.29	1163840.91	3	
1515-33	594373.06	1164173.20	3	
1	594684.26	1164117.68	3	
2	594684.76	1164113.51	3	
3	594686.05	1163995.54	3	
4	594689.31	1163921.15	3	
5	594688.41	1163917.81	3	
6	594688.50	1163914.93	3	
7	594688.54	1163913.43	3	
8	594688.83	1163903.79	3	
9	594688.97	1163899.17	3	
10	594689.11	1163894.86	3	
11	594689.24	1163890.27	3	
12	594689.67	1163876.05	3	
13	594689.81	1163871.46	3	
14	594690.78	1163839.53	6	
15	594690.99	1163832.52	6	
16	594691.48	1163816.39	3	
17	594692.10	1163796.05	3	
18	594692.21	1163792.25	3	
19	594692.38	1163786.64	3	
20	594693.99	1163733.60	3	
21	594659.19	1163727.98	3	
22	594609.68	1163703.66	3	
23	594487.62	1163700.26	3	
24	594480.97	1163698.44	3	
25	594389.19	1163673.27	3	
26	594372.24	1163662.97	3	
27	594370.30	1163666.93	3	
28	594353.86	1163685.20	3	
29	594326.87	1163695.78	3	
30	594321.61	1163695.70	3	
31	594311.75	1163712.23	3	
32	594299.76	1163737.66	3	
33	594291.87	1163760.47	3	
34	594280.17	1163801.10	3	
35	594266.44	1163859.95	3	
36	594264.73	1163866.84	3	
37	594257.95	1163891.19	3	
38	594250.96	1163915.61	3	
39	594238.19	1163963.56	3	
40	594219.07	1164046.60	3	
612171-499-30	594679.69	1164118.66	3	
612171-750-336	594294.23	1164186.82	3	
612171-2010-1	594336.33	1164279.55	3	
612227-570-2	594686.20	1164117.27	3	

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

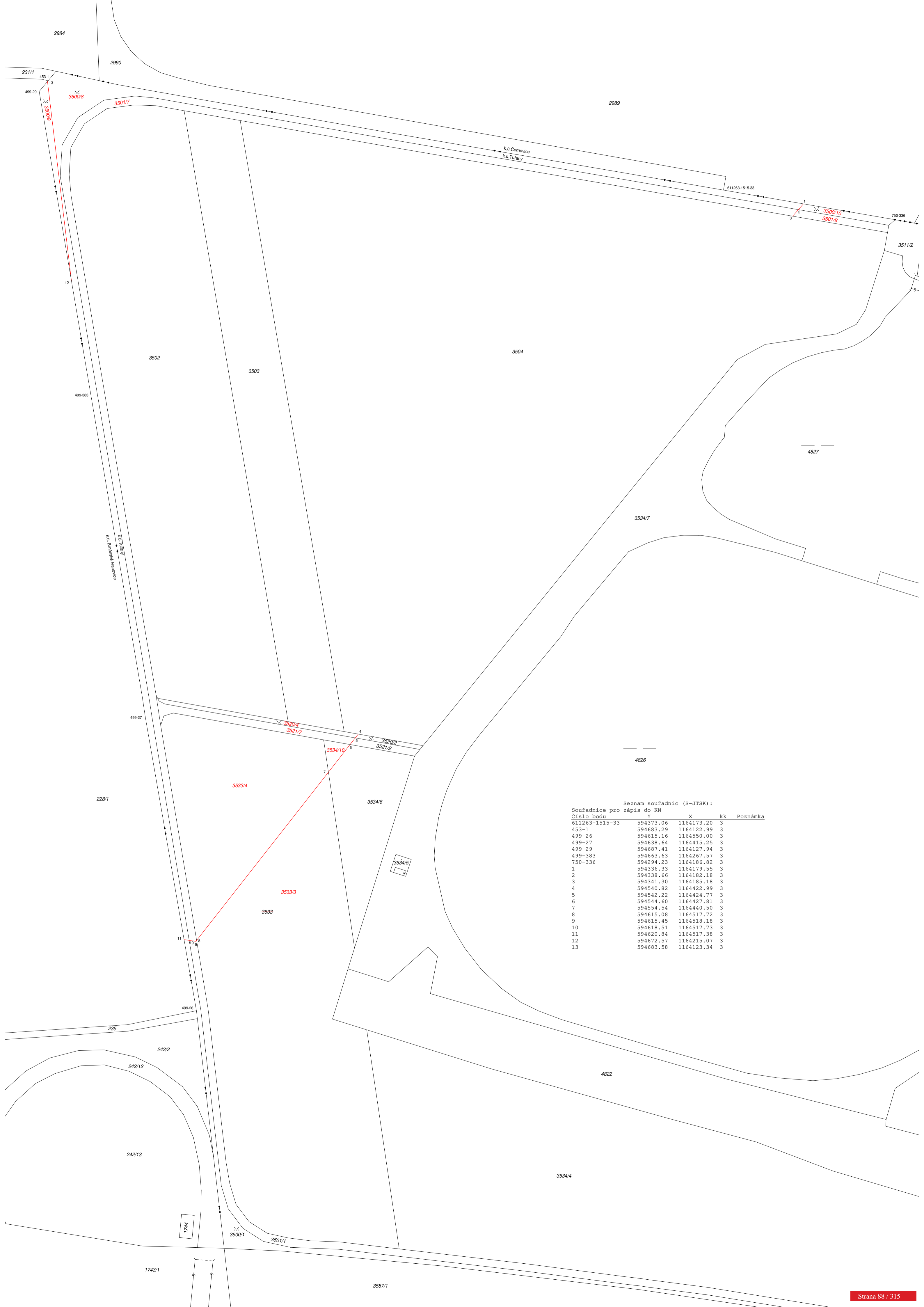
Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m <sup>2</sup>		Označení dílu
3500/1	51	32	ostat. pl. zeleň	3500/1	22	63	ostat. pl. zeleň		2	3500/1	10001	22	63		
				3500/8	25	39	ostat. pl. zeleň		2	3500/1	10001	25	39		
				3500/9	2	01	ostat. pl. zeleň		2	3500/1	10001	2	01		
				3500/10	1	27	ostat. pl. zeleň		2	3500/1	10001	1	27		
3501/1	63	20	ostat. pl. ostat. komunikace	3501/1	36	96	ostat. pl. ostat. komunikace		2	3501/1	10001	36	96		
				3501/7	24	77	ostat. pl. ostat. komunikace		2	3501/1	10001	24	77		
				3501/8	1	47	ostat. pl. ostat. komunikace		2	3501/1	10001	1	47		
3520/2	2	44	ostat. pl. zeleň	3520/2		60	ostat. pl. zeleň		2	3520/2	10001		60		
				3520/4	1	83	ostat. pl. zeleň		2	3520/2	10001	1	83		
3521/2	4	30	ostat. pl. ostat. komunikace	3521/2	1	03	ostat. pl. ostat. komunikace		2	3521/2	10001	1	03		
				3521/7	3	28	ostat. pl. ostat. komunikace		2	3521/2	10001	3	28		
3533	1	68	orná půda	3533/3	1	24	05	orná půda		2	3533	10001	1	24	05
				3533/4	44	15	orná půda		2	3533	10001	44	15		
3534/6	19	43	orná půda	3534/6	18	55	orná půda		2	3534/6	10001	18	55		
				3534/10		88	orná půda		2	3534/6	10001		88		
*1)	3	08	89		3	08	87								

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

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků</b>	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů <span style="float: right;">2490</span>	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů
	Dne: <span style="float: right;">Číslo: /2024</span>	Dne: <span style="float: right;">Číslo:</span>
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o., IČ 27699579 Sokolova 32 619 00 Brno www.geo75.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 2010-5972/2024	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Tuřany		
Mapový list: Brno 7-2/11,13		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  <b>viz seznam souřadnic</b>		

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
3533/3			20100	27		63					
		20401	2	13							
		20501	94	29							
3533/4		20100	1	46							
		20401	39	89							
		20501	2	80							
3534/6		20100	12	27							
		20401	6	28							
3534/10		20401		88							



Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kk	Poznámka
611263-1515-33	594373.06	1164173.20	3	
453-1	594683.29	1164122.99	3	
499-26	594615.16	1164550.00	3	
499-27	594638.64	1164415.25	3	
499-29	594687.41	1164127.94	3	
499-383	594663.63	1164267.57	3	
750-336	594294.23	1164186.82	3	
1	594336.33	1164179.55	3	
2	594338.66	1164182.18	3	
3	594341.30	1164185.18	3	
4	594540.82	1164422.99	3	
5	594542.22	1164424.77	3	
6	594544.60	1164427.81	3	
7	594554.54	1164440.50	3	
8	594615.08	1164517.72	3	
9	594615.45	1164518.18	3	
10	594618.51	1164517.73	3	
11	594620.84	1164517.38	3	
12	594672.57	1164215.07	3	
13	594683.58	1164123.34	3	



Statutární město Brno  
IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785  
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

(dále jako „budoucí prodávající“)

a

CTP II, spol. s r.o.  
IČO: 281 44 023  
se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec  
zastoupená [REDACTED]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 20188

(dále jako „budoucí kupující“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanoveními § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

## SMLOUVU O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ

### I.

1. Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků:
  - p. č. 2615/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 9.481 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2615/55, orná půda, o výměře 4.909 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2615/57, orná půda, o výměře 2.085 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2615/58, orná půda, o výměře 1.847 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2615/59, orná půda, o výměře 2.500 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2615/60, orná půda, o výměře 2.458 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2825/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.237 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 101.286 m<sup>2</sup>,vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pozemky jsou situovány v ploše C v k. ú. Černovice.

### II.

1. Tato smlouva je uzavírána v návaznosti na smlouvu o spolupráci ze dne 1. 8. 2022 uzavřenou mezi budoucím prodávajícím, společností CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 261 66 453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec a [REDACTED]
2. Pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy (vyjma pozemku p. č. 2615/55 v k. ú. Černovice) byly oceněny společností STAVEXIS s.r.o. na základě znaleckého posudku č. 077655/2024 ze dne 2. 10. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 96.258.510,- Kč (slovy: devadesát šest milionů dvě stě padesát osm tisíc pět set deset korun českých), tj. 3.870 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 24.873 m<sup>2</sup>.

Pozemek p. č. 2615/55 v k. ú. Černovice uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy byl oceněn společností STAVEXIS s.r.o. na základě znaleckého posudku č. 077686/2024 ze dne 2. 10. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 15.624.000,- Kč (slovy: patnáct milionů šest set dvacet čtyři tisíc korun českých), tj. 3.720 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 4.200 m<sup>2</sup>.

Znalecké posudky nechal vyhotovit budoucí prodávající. Před schválením kupní smlouvy v orgánech města Brna nechá budoucí prodávající vypracovat aktualizaci znaleckých posudků uvedených v tomto odstavci smlouvy a cena pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy bude v kupní smlouvě stanovena na základě aktualizace znaleckých posudků uvedených v tomto odstavci smlouvy, přičemž výše ceny bude minimálně činit částku dle znaleckých posudků uvedených v tomto odstavci smlouvy.

3. Znalecké posudky uvedené v odst. 2. tohoto článku smlouvy byly zadány a vypracovány stejnou metodikou jako posudky pro současně uzavíranou smlouvou o smlouvě budoucí směnné mezi stejnými smluvními stranami a stejně bude postupováno u jejich aktualizace.
4. Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují uzavřít mezi sebou kupní smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže sjednané podmínky:

a) nabude účinnosti nový Územní plán města Brna, ve kterém budou funkční plochy označeny jako na výřezu mapy, která společně se základními podmínkami využití území tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, nebo nabude účinnosti Změna Územního plánu města Brna B1/19-CM – městská část Brno–Černovice, k. ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch) se stejnými parametry, jak jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy;

b) bude vyhotoven geometrický plán vztahující se k pozemkům uvedeným v čl. I. odst. 1. této smlouvy, který bude schválen příslušným katastrálním úřadem a bude vydán souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků. Návrh geometrického plánu tvoří Přílohou č. 2 této smlouvy.

5. Kupní smlouva bude obsahovat níže uvedené náležitosti, na kterých se smluvní strany dohodly:

a) Předmět koupě představují části níže uvedených pozemků, které budou odděleny geometrickým plánem v souladu s podmínkami uvedenými v čl. II. odst. 4. písm. b) této smlouvy a nebude se zásadně lišit od rozsahu uvedeného v Příloze č. 2 této smlouvy, kterou tvoří návrh geometrického plánu:

- část pozemku p. č. 2615/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 6.324 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/1),
  - část pozemku p. č. 2615/55, orná půda, o výměře 4.200 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/55),
  - část pozemku p. č. 2615/57, orná půda, o výměře 2.017 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/57),
  - část pozemku p. č. 2615/58, orná půda, o výměře 1.793 m<sup>2</sup>, (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/58),
  - část pozemku p. č. 2615/59, orná půda, o výměře 2.422 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/59),
  - část pozemku p. č. 2615/60, orná půda, o výměře 2.387 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2615/60),
  - část pozemku p. č. 2825/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 764 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2825/10),
  - část pozemku p. č. 2861/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 9.166 m<sup>2</sup> (v návrhu geometrického plánu je tato část pozemku označena jako p. č. 2861/4),
- vše v k. ú. Černovice, obec Brno (dále jako „předmět koupě“). Pozemky jsou situovány v ploše C v k. ú. Černovice.

b) Kupní cena za předmět koupě bude stanovena znaleckým posudkem, jako cena v místě a čase obvyklá za předmět koupě ke dni uzavření kupní smlouvy. Znalecký posudek nechá vyhotovit budoucí prodávající na náklady budoucího kupujícího, které budou následně vyfakturovány budoucímu kupujícímu samostatně. Daň z přidané hodnoty bude řešena dle právní úpravy účinné ke dni uzavření kupní smlouvy.

c) Kupní cena bude uhrazena v celé výši na bankovní účet budoucího prodávajícího před uzavřením kupní smlouvy.

d) Budoucí prodávající a budoucí kupující ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, výslovně prohlásí, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

e) Budoucí kupující vezme na vědomí, že pozemky p. č. 2615/1, p. č. 2615/55, p. č. 2615/57, p. č. 2615/58, p. č. 2615/59 a p. č. 2615/60, vše v k. ú. Černovice se nachází v dobývacím prostoru Černovice II a vezme na vědomí všechny důsledky, které z této skutečnosti plynou z příslušných právních předpisů.

f) Správní poplatek za návrh na vklad na zahájení vkladového řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí uhradí budoucí kupující.

g) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí podá budoucí prodávající, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti kupní smlouvy.

h) Protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě bude považován den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy, ke stejnému okamžiku přejde na budoucího kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě.

i) Budoucí kupující vezme na vědomí, že budoucí prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

j) Pro případ, že kupní smlouva bude podléhat uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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, bude kupní smlouva uveřejněna v registru smluv ve smyslu citovaného zákona. Budoucí prodávající zašle kupní smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti dnů od uzavření kupní smlouvy.

k) Skutečnosti uvedené v kupní smlouvě nebudou považovány za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a bude uděleno svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

l) Budoucí kupující vezme na vědomí, že v předmětu koupě mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí budoucího kupujícího. Pro případ, že k předmětu koupě budou muset být zřízeny služebnosti týkající se umístění, vedení a provozování inženýrských sítí, budoucí kupující souhlasí s tím, že nejpozději s kupní smlouvou budou současně uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti.

### III.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouvu uzavřou po splnění podmínek uvedených v čl. II. odst. 4. této smlouvy na základě písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení této výzvy budoucímu prodávajícímu.
2. Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní se uzavírá na dobu určitou do uzavření kupní smlouvy, nejdéle však do dne 31. 12. 2027.

### IV.

1. Budoucí prodávající výslovně upozorňuje budoucího kupujícího, že v předmětu koupě mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí budoucího kupujícího.

2. Budoucí prodávající výslovně upozorňuje budoucího kupujícího, že pozemky p. č. 2615/1, p. č. 2615/55, p. č. 2615/57, p. č. 2615/58, p. č. 2615/59 a p. č. 2615/60, vše v k. ú. Černovice se nachází v dobývacím prostoru Černovice II.
3. Budoucí prodávající výslovně upozorňuje budoucího kupujícího, že v k. ú. Černovice probíhá revize katastru nemovitostí a může tak dojít ke změně číslování jednotlivých pozemkových parcel, případně ke změně jejich výměr. Případné změny v katastru nemovitostí provedené na základě probíhající revize katastru nemovitostí nebudou mít vliv na vymezení předmětu koupě dle této smlouvy, tj. smluvní strany případně předmět kupní smlouvy upraví tak, aby co nejvíce odpovídal stavu při uzavření této smlouvy.

#### V.

1. Nebude-li za sjednaných podmínek a v dohodnutém termínu uzavřena kupní smlouva s výše dohodnutými podstatnými náležitostmi z důvodu nečinnosti jedné ze smluvních stran, má druhá smluvní strana možnost domáhat se u soudu, aby obsah budoucí smlouvy určil soud. Smluvní strany se zavazují učinit vše, co lze po nich spravedlivě požadovat, aby došlo k uzavření kupní smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti dnů od uzavření této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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.
5. Smluvní strany se prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
7. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
9. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za

nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.

12. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení a budoucí kupující obdrží jedno vyhotovení.
13. Budoucí kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů ze strany budoucího prodávajícího seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje budoucí prodávající na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

Přílohy:

Příloha č. 1: Připravovaný Územní plán města Brna – NÁVRH pro veřejné projednání (2024)

Příloha č. 2: Návrh geometrického plánu č. 2521-5972/2024

DOLOŽKA

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


Záměr obce prodat předmět koupě uvedený v čl. II. odst. 5 bod a) této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 24. 10. 2024 do dne 8. 11. 2024.

Budoucí prodej předmětu koupě uvedený v čl. II. odst. 5. bod a) této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/.... konaném dne .....

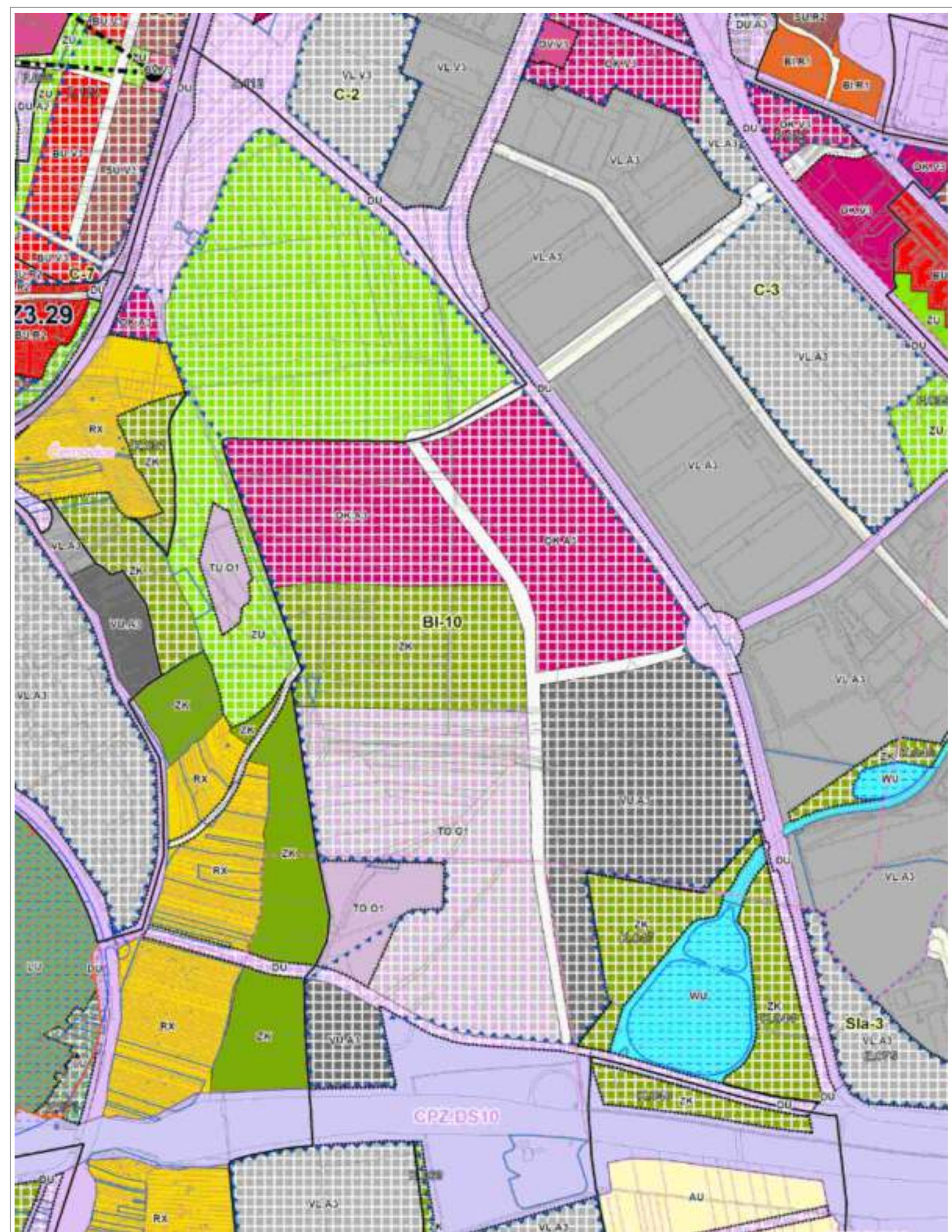
V Brně dne .....

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

.....  
za statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka

.....  
S r.o.  


# Připravovaný Územní plán města Brna – NÁVRH pro veřejné projednání (2024)



### 6.3.2.9 VÝROBA VŠEOBECNÁ – VU

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, a skladování.
- **Přípustné** je využití pro vědu a výzkum, pro nakládání s odpady (včetně zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů) a další využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní využití, nebo využití, které je obdobné přípustnému využití, a zároveň neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru využití plochy.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

#### ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V plochách výroby všeobecné je preferováno využívání adaptačních opatření, týkající se zejména střešních konstrukcí, a to v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod,

nebo jejich kombinace.

### 6.3.2.5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy na objekt;
  - ubytování;
  - stravování;
  - nerušící výrobu a služby;
  - vědu a výzkum;
  - administrativu;
  - výstavnictví;
  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží;
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX), s výjimkou výstavnictví.

#### ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v občanském vybavení komerčním je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr pro zeleně na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleně na terénu využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo



- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

#### ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V občanském vybavení komerčním je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod,

nebo jejich kombinace.

**BI-10 Černovická pískovna**

<b>Charakteristika lokality</b>	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
<b>Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot</b>	- zachovat pěší přístupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecné zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy  Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.
<b>Veřejná vybavenost</b>	
<b>Veřejná prostranství</b>	
<b>Sídelní zeleň</b>	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
<b>Doprava</b>	Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné.  Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaménky (lokality C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havrani – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí.  V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umísťovat příjezdové komunikace obsluhující pískovnu.
<b>Kanalizace</b>	---
<b>Vodovod</b>	---
<b>Plyn</b>	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
<b>Teplo</b>	---
<b>El. energie</b>	---
<b>Spoje</b>	---
<b>PPO</b>	---

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [REDACTED]	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 2490	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů
	Dne: Číslo: /2024	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o. Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 2521-5972/2024		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Černovice		
Mapový list: Brno 8-1/42,44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  <b>viz seznam souřadnic</b>		

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Označení dílu
		Způsob využití			Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m <sup>2</sup>	
2615/1	94,81	ostat. pl. zeleň	2615/1	63,24	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	63,24		
			2615/153	22,83	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	22,83		
			2615/154	8,74	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	8,74		
2615/47	1,25,82	orná půda	2615/47	1,19,14	orná půda		0	2615/47		51	1,19,14		
			2615/137	5,78	orná půda		0	2615/47		51	5,78		
			2615/138	90	orná půda		0	2615/47		51	90		
2615/48	47,27	orná půda	2615/48	31,11	orná půda		0	2615/48		3388	31,11		
			2615/149	16,16	orná půda		0	2615/48		3388	16,16		
2615/51	58,70	orná půda	2615/51	41,06	orná půda		0	2615/51		1828	41,06		
			2615/150	17,64	orná půda		0	2615/51		1828	17,64		
2615/52	66,42	orná půda	2615/52	63,06	orná půda		0	2615/52		1828	63,06		
			2615/139	3,36	orná půda		0	2615/52		1828	3,36		
2615/53	10,74	orná půda	2615/53	9,19	orná půda		0	2615/53		51	9,19		
			2615/140	30	orná půda		0	2615/53		51	30		
			2615/151	1,25	orná půda		0	2615/53		51	1,25		
2615/55	49,09	orná půda	2615/55	42,00	orná půda		0	2615/55		10001	42,00		
			2615/152	7,09	orná půda		0	2615/55		10001	7,09		
2615/56	31,59	orná půda	2615/56	29,57	orná půda		0	2615/56		10001	29,57		
			2615/141	2,02	orná půda		0	2615/56		10001	2,02		
2615/57	20,85	orná půda	2615/57	20,17	orná půda		0	2615/57		10001	20,17		
			2615/142	68	orná půda		0	2615/57		10001	68		
2615/58	18,47	orná půda	2615/58	17,93	orná půda		0	2615/58		10001	17,93		
			2615/143	54	orná půda		0	2615/58		10001	54		
2615/59	25,00	orná půda	2615/59	24,22	orná půda		0	2615/59		10001	24,22		
			2615/144	78	orná půda		0	2615/59		10001	78		
2615/60	24,58	orná půda	2615/60	23,87	orná půda		0	2615/60		10001	23,87		
			2615/145	71	orná půda		0	2615/60		10001	71		
2615/62	64,49	orná půda	2615/62	62,64	orná půda		0	2615/62		1828	62,64		
			2615/146	1,85	orná půda		0	2615/62		1828	1,85		
2615/64	76,26	orná půda	2615/64	74,34	orná půda		0	2615/64		1828	74,34		
			2615/147	1,92	orná půda		0	2615/64		1828	1,92		
2615/66	38,77	orná půda	2615/66	36,11	orná půda		0	2615/66		1828	36,11		
			2615/148	2,66	orná půda		0	2615/66		1828	2,66		
2825/6	32,37	ostat. pl. jiná plocha	2825/6	12,88	ostat. pl. jiná plocha		0	2825/6		10001	12,88		
			2825/10	7,64	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/6		10001	7,64		
			2825/11	11,85	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/6		10001	11,85		
2861/1	10,12,86	ostat. pl. zeleň	2861/1	9,21,21	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	9,21,21		
			2861/4	91,66	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	91,66		
*1)	17,98,09			17,98,10									

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

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2	
2615/47			20401	1		19	14				
2615/48		20401		31	11						
2615/51		20401		41	06						
2615/52		20401		63	06						
2615/53		20401		9	19						
2615/55		20401		42	00						
2615/56		20401		29	57						
2615/57		20401		20	17						
2615/58		20401		17	93						
2615/59		20401		24	22						
2615/60		20401		20	87						
2615/62		20401		22	82						
2615/64		20401		21	75						
2615/66		20401		25	12						
2615/137		20401		5	78						
2615/138		20401			90						
2615/139		20401		3	36						
2615/140		20401			30						
2615/141		20401		2	02						
2615/142		20401			68						
2615/143		20401			54						
2615/144		20401			78						
2615/145		20401			71						
2615/146		20401		1	85						
2615/147		20401		1	92						
2615/148		20401		2	66						
2615/149		20401		16	16						
2615/150		20401		17	64						
2615/151		20401		1	25						
2615/152		20401		7	09						



Seznam souřadnic (S-JTSK):  
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
413-15	594961.82	1163205.81	6	
413-18	595073.52	1163204.03	6	
413-23	595283.78	1163200.69	6	
413-25	595407.54	1163196.72	6	
413-28	595395.46	1163225.21	6	
413-29	595386.28	1163252.25	6	
413-30	595385.41	1163254.43	6	
413-36	595364.68	1163305.16	6	
413-51	595171.94	1163414.75	6	
413-61	594893.34	1163486.47	6	
413-72	594876.05	1163322.13	6	
413-73	594975.23	1163311.63	6	
413-82	594889.06	1163273.60	6	
413-83	594889.05	1163271.45	6	
413-86	594889.02	1163244.32	6	
413-201	595208.35	1163273.60	6	
413-202	595158.34	1163263.21	6	
413-203	595151.83	1163261.30	6	
413-204	595074.71	1163236.78	6	
1244-572	595328.32	1163405.91	6	
1299-1637	595344.96	1163363.16	6	
1299-1639	595168.62	1163375.94	6	
1349-487	595370.54	1163291.79	6	
2106-1	594893.65	1163523.18	6	
1	595375.24	1163199.23	6	
2	595381.03	1163200.63	3	
3	595384.74	1163204.87	3	
4	595384.47	1163211.48	3	
5	595379.42	1163225.69	6	
6	595375.21	1163244.82	3	
7	595372.42	1163252.79	6	
8	595371.66	1163254.96	6	
9	595366.28	1163270.32	3	
10	595364.40	1163275.67	3	
11	595362.88	1163280.01	3	
12	595360.64	1163286.39	3	
13	595358.54	1163292.39	6	
14	595352.79	1163305.80	6	
15	595347.17	1163324.82	3	
16	595339.99	1163346.25	3	
17	595335.59	1163355.46	3	
18	595333.98	1163363.96	6	
19	595328.46	1163376.36	3	
20	595318.70	1163405.45	6	
21	594988.34	1163205.39	3	
22	594983.84	1163212.24	6	
23	594964.22	1163245.08	6	
24	594960.30	1163248.04	3	
25	594960.05	1163248.89	3	
26	594945.31	1163265.26	6	
27	594943.78	1163271.49	6	
28	594937.56	1163280.49	3	
29	594934.01	1163285.02	3	
30	594917.34	1163312.00	3	
31	594883.75	1163357.37	3	
32	594879.03	1163363.74	3	
33	594769.59	1163511.53	3	
34	594767.69	1163514.36	3	
35	594883.63	1163517.68	3	
36	594887.81	1163517.73	3	
37	594893.60	1163517.80	6	
38	595254.64	1163251.31	6	
39	595251.76	1163257.44	6	
40	595258.27	1163259.35	6	
41	595169.20	1163284.83	3	
42	595168.40	1163289.47	3	
43	595167.69	1163295.77	3	
44	595166.99	1163302.01	6	
45	595164.78	1163318.95	6	
46	595048.91	1163265.28	6	
47	595051.42	1163267.34	6	

smlouva č. ....

Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
č. ú. 111 422 222/0800  
V.S. ....

(dále jako „město Brno“)

a

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanoveními § 1785 a násl. a v souladu s ustanoveními § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ SMĚNNÉ

### I.

1. Město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 2615/56, orná půda, o výměře 3.159 m<sup>2</sup>, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pozemek je situován v ploše C v k. ú. Černovice.

2. Předmětem převodu z vlastnictví města Brna do vlastnictví v rámci směny bude část pozemku uvedeného v odst. 1. tohoto článku smlouvy o výměře 2.957 m<sup>2</sup>, včetně všech součástí a příslušenství, práv povinností.

### II.

1. je vlastníkem pozemků:

- p. č. 149/3, orná půda, o výměře 1.826 m<sup>2</sup>,

- p. č. 3568/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 219 m<sup>2</sup>,

oba v k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány na LV č. 2245 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. je vlastníkem pozemku p. č. 1526/408, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 41 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 7082 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

3. je vlastníkem pozemků:

- p. č. 2540/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 401 m<sup>2</sup>,

- p. č. 6238/24, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 271 m<sup>2</sup>,  
oba v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 14081 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

4. Předmětem převodu z vlastnictví do vlastnictví města Brna v rámci směny budou pozemky uvedené v odst. 1., 2. a 3. tohoto článku smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

### III.

1. Tato smlouva je uzavírána v návaznosti na Smlouvu o spolupráci ze dne 1. 8. 2022 uzavřenou mezi Statutárním městem Brnem, společností CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 261 66 453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec a (dále jen „Smlouva o spolupráci“).

Na základě Smlouvy o spolupráci již byla mezi a společností CTP II, spol. s r.o., IČO: 281 44 023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, uzavřena dne 21. 6. 2023 Smlouva o uzavření budoucí směnné smlouvy, jejíž předmětem je sjednání podmínek a závazku k uzavření budoucí směnné smlouvy týkající se směny pozemků obou smluvních stran v k. ú. Černovice, obec Brno, kdy se jedná o jeden z kroků, kterým má být dle Smlouvy o spolupráci dosaženo konečného vlastnického uspořádání v zájmové lokalitě označované jako „Pískovna Černovice“.

2. Pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy byl oceněn na základě znaleckého posudku č. 60716/2024 ze dne 16. 9. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 11.236.600,- Kč (slovy: jedenáct milionů dvě stě třicet šest tisíc šest set korun českých), tj. 3.800 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 2.957 m<sup>2</sup>. Znalecký posudek nechalo vyhotovit město Brno. Před schválením směnné smlouvy v orgánech města Brna nechá město Brno vypracovat aktualizaci znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy a cena pozemku uvedeného v čl. I. této smlouvy bude ve směnné smlouvě stanovena na základě aktualizace znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy, přičemž výše ceny bude minimálně činit částku dle znaleckého posudku uvedeného v tomto odstavci smlouvy.

3. Pozemky uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy byly oceněny na základě znaleckého posudku č. 60716/2024 ze dne 16. 9. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 4.437.650,- Kč (slovy: čtyři miliony čtyři sta třicet sedm tisíc šest set padesát korun českých), tj. 2.170 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 2.045 m<sup>2</sup>.

Pozemky uvedené v čl. II. odst. 2. a 3. této smlouvy byly oceněny na základě znaleckého posudku č. 60717/2024 ze dne 16. 9. 2024 jako cena v místě a čase obvyklá, ale v hodnotách dle nového Územního plánu města Brna, ve výši 1.547.210,- Kč (slovy: jeden milion pět set čtyřicet sedm tisíc dvě stě deset korun českých), tj. 2.170 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 713 m<sup>2</sup>.

Znalecké posudky nechalo vyhotovit město Brno. Před schválením směnné smlouvy v orgánech města Brna nechá město Brno vypracovat aktualizaci znaleckých posudků uvedených v tomto odstavci smlouvy a cena pozemků uvedených v čl. II. odst. 1. až 3. této smlouvy bude ve směnné smlouvě stanovena na základě aktualizace znaleckých posudků uvedených v tomto odstavci smlouvy.

4. Znalecké posudky uvedené v odst. 2. a 3. tohoto článku smlouvy byly zadány a vypracovány stejnou metodikou a stejně bude postupováno u jejich aktualizace.

5. Město Brno a se zavazují uzavřít mezi sebou směnnou smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže sjednané podmínky:

a) nabude účinnosti nový Územní plán města Brna, ve kterém budou funkční plochy označeny jako na výřezu mapy, která společně se základními podmínkami využití území tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, nebo nabude účinnosti Změna Územního plánu města Brna B1/19-CM – městská část Brno-Černovice, k. ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch) se stejnými parametry, jak jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy;

b) bude vyhotoven geometrický plán vztahující se k pozemku uvedenému v čl. I. odst. 1. této smlouvy, který bude schválen příslušným katastrálním úřadem a bude vydán souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemku. Smluvní strany berou na vědomí, že tento geometrický plán v rámci dalšího dělení a scelování pozemků v zájmové lokalitě „Pískovny Černovice“ dle



Smlouvy o spolupráci, na své náklady zajišťuje společnost CTP II, spol. s r.o. (nebo její právní nástupce či propojená společnost). Návrh geometrického plánu tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

c) mezi a společností CTP II spol. s r.o. (nebo jejím právním nástupcem či propojenou společností) bude uzavřena směnná smlouva dle Smlouvy o uzavření budoucí směnné smlouvy blíže specifikované v čl. III. odst. 1. této smlouvy.

6. Směnná smlouva bude obsahovat níže uvedené náležitosti, na kterých se smluvní strany dohodly:

a) Předmět směny představuje níže uvedená část pozemku ve vlastnictví města Brna (dále jako „pozemek města Brna“) a nebude se zásadně lišit od rozsahu uvedeného v Příloze č. 2 této smlouvy, kterou tvoří návrh geometrického plánu, a to:

- část pozemku p. č. 2615/56, orná půda, o výměře 2.957 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice, obec Brno. Pozemek je situován v ploše C v k. ú. Černovice.

Předmětem převodu z vlastnictví města Brna do vlastnictví v rámci směny bude pozemek města Brna, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

b) Předmět směny představují níže uvedené pozemky ve vlastnictví (dále jako „pozemky“), a to:

- pozemek p. č. 149/3, orná půda, o výměře 1.826 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina, obec Brno;
- pozemek p. č. 3568/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 219 m<sup>2</sup>, v k. ú. Slatina, obec Brno;
- pozemek p. č. 1526/408, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 41 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komín, obec Brno;
- pozemek p. č. 2540/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře, o výměře 401 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň, obec Brno;
- pozemek p. č. 6238/24, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 271 m<sup>2</sup>, v k. ú. Líšeň, obec Brno.

Předmětem převodu z vlastnictví do vlastnictví města Brna v rámci směny budou pozemky včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

c) Kupní cena za pozemky města Brna bude stanovena aktuálním znaleckým posudkem, kterým bude určena cena v místě a čase obvyklá za pozemky města Brna a který nechá vyhotovit město Brno na náklady Daň z přidané hodnoty bude řešena dle právní úpravy účinné ke dni směnné smlouvy.

d) Kupní cena za pozemky bude stanovena aktuálním znaleckým posudkem, kterým bude určena cena v místě a čase obvyklá za pozemky a který nechá vyhotovit město Brno na náklady Daň z přidané hodnoty bude řešena dle platné právní úpravy účinné ke dni směnné smlouvy.

e) Případný doplatek rozdílu kupních cen v rámci směny bude uhrazen:

- pokud bude doplatek v neprospěch je povinen uhradit jej v celé výši na bankovní účet města Brna před uzavřením směnné smlouvy;
- pokud bude doplatek v neprospěch města Brno, je město Brno povinno uhradit jej na bankovní účet do 30 kalendářních dnů poté, co bude proveden vklad vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí.

f) Město Brno a ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platn výslovně prohlásí, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

g) Správní poplatek za návrh na vklad na zahájení vkladového řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí uhradí

h) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí podá město Brno.

Směnná smlouva bude podepsána ze strany města Brna a následně bude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí po splnění všech níže uvedených podmínek:

- , jakožto žalobcem, a společností Pískovna Černovice, spol. s r. o., IČO: 606 97 318, se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno, jakožto žalovanou, bude podepsáno zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 2116 C 13/2016 o zaplacení částky ve výši 1.194.324,50 Kč s příslušenstvím ve spojení s řízením vedeným u Krajského soudu v Brně pod č. j. 37 Co 164/2019, přičemž oba účastníci řízení se v celém rozsahu vzdají práva na náhradu nákladů řízení;

- , jakožto žalobcem, a společností Pískovna Černovice, spol. s r. o., IČO: 606 97 318, se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno, jakožto žalovanou, bude podepsáno zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 247 C 9/2018 o zaplacení částky ve výši 2.447.442,- Kč s příslušenstvím, přičemž oba účastníci řízení se v celém rozsahu vzdají práva na náhradu nákladů řízení;

- jakožto žalobcem, a společností Pískovna Černovice, spol. s r. o., IČO: 606 97 318, se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno, jakožto žalovanou, bude podepsáno zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 230 C 31/2020 o zaplacení částky ve výši 2.047.864,- Kč s příslušenstvím, přičemž oba účastníci řízení se v celém rozsahu vzdají práva na náhradu nákladů řízení;

- bude uzavřena městem Brnem odsouhlasená smlouva o advokátní úschově listin mezi a společností Pískovna Černovice, spol. s r.o., jejímž předmětem bude úschova listin:

- zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 2116 C 13/2016 ve spojení s řízením vedeným u Krajského soudu v Brně pod č. j. 37 Co 164/2019 podepsané a společností Pískovna Černovice, spol. s r.o.;

- zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 247 C 9/2018 podepsané a společností Pískovna Černovice, spol. s r.o.;

- zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 230 C 31/2020 podepsané a společností Pískovna Černovice, spol. s r.o.;

u

(dále jako „schovatel“).

Smlouva o advokátní úschově listin bude kromě jiného obsahovat ustanovení o uvolnění listin z úschovy a jejich zaslání schovatelem v jednom vyhotovení k Městskému soudu v Brně k příslušným spisovým značkám uvedených tří žalob po splnění podmínky, že nebo kterýkoliv z účastníků smlouvy o advokátní úschově listin předloží schovateli do 5 pracovních dnů od doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město o provedení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy uzavřené na základě této smlouvy.

- doručí městu Brnu kopii smlouvy o advokátní úschově listin uzavřené mezi a společností Pískovna Černovice, spol. s r.o. a zároveň potvrzení vydané schovatelem o uložení listin – zpětvzetí předmětných tří žalob vedených u Městského soudu v Brně.

- se zavazuje, že do 5 pracovních dnů od ukončení úschovy předá městu Brnu potvrzení o uvolnění zpětvzetí předmětných tří žalob z advokátní úschovy a o jejich podání na Městský soud v Brně vydané schovatelem.

i) Protokolární předání pozemků města Brna a pozemků nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí pozemků města Brna a pozemků bude považován den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle směnné smlouvy, ke stejnému okamžiku přejde na město Brno nebezpečí škody na pozemcích a na nebezpečí škody na pozemcích města Brna.

j) vezme na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

k) Pro případ, že směnná smlouva bude podléhat uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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, bude směnná smlouva uveřejněna

v registru smluv ve smyslu citovaného zákona. Město Brno zašle směnnou smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření směnné smlouvy.

l) vezme na vědomí, že v pozemku města Brna mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí Pro případ, že k pozemku města Brna budou muset být zřízeny služebnosti týkající se umístění, vedení a provozování inženýrských sítí, souhlasí s tím, že nejpozději se směnnou smlouvou budou současně uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti. Město Brno vezme na vědomí, že v pozemcích mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí města Brna. Pro případ, že k pozemkům budou muset být zřízeny služebnosti týkající se umístění, vedení a provozování inženýrských sítí, město Brno souhlasí s tím, že nejpozději se směnnou smlouvou budou současně uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti.

#### IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že směnnou smlouvu uzavřou po splnění podmínek uvedených v čl. III. odst. 5. této smlouvy na základě písemné výzvy k uzavření směnné smlouvy, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení této výzvy městu Brnu.
2. Tato smlouva o smlouvě budoucí směnné se uzavírá na dobu určitou do uzavření směnné smlouvy, nejdéle však do dne 31. 12. 2027.

#### V.

1. Město Brno bere na vědomí, že u Městského soudu v Brně jsou vedena soudní řízení mezi žalobci na straně jedné, a žalovanou společností Pískovna Černovice, spol. s r. o., IČO: 606 97 318, se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno, na straně druhé, pod č. j. 2116 C 13/2016 (odvolání vedené u Krajského soudu v Brně pod č. j. 37 Co 164/2019), č. j. 247 C 9/2018 a č. j. 230 C 31/2020. Před podpisem směnné smlouvy budou ze strany žalobců podepsány listiny – zpětvzetí předmětných tří žalob a tato zpětvzetí budou uloženy v advokátní úschově listin u schovatele.
2. Město Brno výslovně upozorňuje že v pozemku města Brna mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí výslovně upozorňuje město Brno, že v pozemcích mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí města Brna.
3. Město Brno výslovně upozorňuje že v k. ú. Černovice probíhá revize katastru nemovitostí a může tak dojít ke změně číslování jednotlivých pozemkových parcel, případně ke změně jejich výměr. Případné změny v katastru nemovitostí provedené na základě probíhající revize katastru nemovitostí nebudou mít vliv na vymezení předmětu směny dle této smlouvy, tj. smluvní strany případně předmět směnné smlouvy upraví tak, aby co nejvíce odpovídal stavu při uzavření této smlouvy.
4. výslovně město Brno upozorňuje, že ke dni uzavření této smlouvy je zřízeno věcné břemeno (podle listiny) právo umístění a provozování podzemního vedení telekomunikační sítě v rozsahu geom. plánu č. 2463-1749/2003 ve prospěch společnosti CETIN a.s., IČO: 040 84 063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 000 Praha zatěžující pozemek p. č. 2540/49 v k. ú. Líšeň.

#### VI.

1. Nebude-li za sjednaných podmínek a v dohodnutém termínu uzavřena směnná smlouva s výše dohodnutými podstatnými náležitostmi z důvodu nečinnosti jedné ze smluvních stran, má druhá smluvní strana možnost domáhat se u soudu, aby obsah budoucí smlouvy určil soud. Smluvní

strany se zavazují učinit vše, co lze po nich spravedlivě požadovat, aby došlo k uzavření směnné smlouvy.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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. Smluvní strany se dohodly, že město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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.
5. bere na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
6. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
8. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.
11. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž město Brno obdrží dvě vyhotovení a obdrží jedno vyhotovení.
12. [REDAKCE] podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů ze strany města Brna seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje město Brno na svých internetových stránkách [www.bрно.cz/gdpr](http://www.bрно.cz/gdpr).

#### Přílohy:

Příloha č. 1: Připravovaný Územní plán města Brna – NÁVRH pro veřejné projednání (2024)

Příloha č. 2: Návrh geometrického plánu č. 2521-5972/2024

Doložka

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

Záměr obce směnit pozemek uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne ..... do dne .....

Budoucí směny pozemků dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/.... konaném dne .....

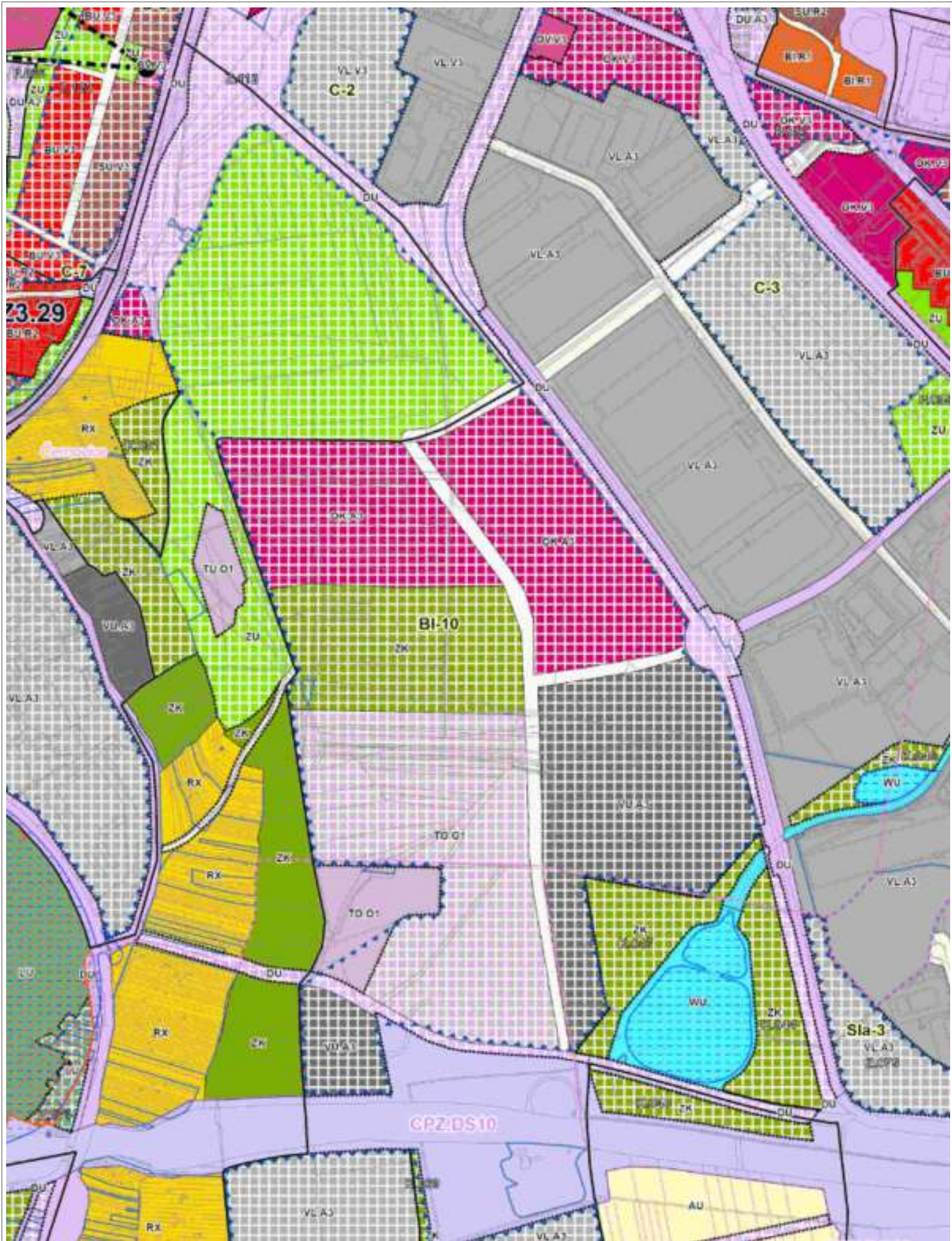
V Brně dne .....

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

.....  
za statutární město Brno  
primátorka  
JUDr. Markéta Vaňková

.....  


# Připravovaný Územní plán města Brna – NÁVRH pro veřejné projednání (2024)



0 250 m 500 m

1 : 10 000

### 6.3.2.9 VÝROBA VŠEOBECNÁ – VU

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, a skladování.
- **Přípustné** je využití pro vědu a výzkum, pro nakládání s odpady (včetně zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů) a další využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní využití, nebo využití, které je obdobné přípustnému využití, a zároveň neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru využití plochy.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

#### ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V plochách výroby všeobecné je preferováno využívání adaptačních opatření, týkající se zejména střešních konstrukcí, a to v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod,

nebo jejich kombinace.

### 6.3.2.5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy na objekt;
  - ubytování;
  - stravování;
  - nerušící výrobu a služby;
  - vědu a výzkum;
  - administrativu;
  - výstavnictví;
  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží;
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX), s výjimkou výstavnictví.

#### ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v občanském vybavení komerčním je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr pro zeleně na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleně na terénu využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo



- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

#### ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V občanském vybavení komerčním je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod,

nebo jejich kombinace.

**BI-10 Černovická pískovna**

<b>Charakteristika lokality</b>	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
<b>Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot</b>	- zachovat pěší prostupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecné zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy  Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.
<b>Veřejná vybavenost</b>	
<b>Veřejná prostranství</b>	
<b>Sídelní zeleň</b>	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
<b>Doprava</b>	Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné.  Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaménky (lokality C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havrani – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí.  V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umísťovat příjezdové komunikace obsluhující pískovnu.
<b>Kanalizace</b>	---
<b>Vodovod</b>	---
<b>Plyn</b>	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
<b>Teplo</b>	---
<b>El. energie</b>	---
<b>Spoje</b>	---
<b>PPO</b>	---

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [REDAKCE]	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 2490	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů
	Dne: Číslo: /2024	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o. Sokolova 32 619 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 2521-5972/2024		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Černovice		
Mapový list: Brno 8-1/42,44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  <b>viz seznam souřadnic</b>		

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
2615/1	94,81	ostat. pl. zeleň	2615/1	63,24	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	63,24		
			2615/153	22,83	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	22,83		
			2615/154	8,74	ostat. pl. zeleň		0	2615/1		10001	8,74		
2615/47	1,25,82	orná půda	2615/47	1,19,14	orná půda		0	2615/47		51	1,19,14		
			2615/137	5,78	orná půda		0	2615/47		51	5,78		
			2615/138	90	orná půda		0	2615/47		51	90		
2615/48	47,27	orná půda	2615/48	31,11	orná půda		0	2615/48		3388	31,11		
			2615/149	16,16	orná půda		0	2615/48		3388	16,16		
2615/51	58,70	orná půda	2615/51	41,06	orná půda		0	2615/51		1828	41,06		
			2615/150	17,64	orná půda		0	2615/51		1828	17,64		
2615/52	66,42	orná půda	2615/52	63,06	orná půda		0	2615/52		1828	63,06		
			2615/139	3,36	orná půda		0	2615/52		1828	3,36		
2615/53	10,74	orná půda	2615/53	9,19	orná půda		0	2615/53		51	9,19		
			2615/140	30	orná půda		0	2615/53		51	30		
			2615/151	1,25	orná půda		0	2615/53		51	1,25		
2615/55	49,09	orná půda	2615/55	42,00	orná půda		0	2615/55		10001	42,00		
			2615/152	7,09	orná půda		0	2615/55		10001	7,09		
2615/56	31,59	orná půda	2615/56	29,57	orná půda		0	2615/56		10001	29,57		
			2615/141	2,02	orná půda		0	2615/56		10001	2,02		
2615/57	20,85	orná půda	2615/57	20,17	orná půda		0	2615/57		10001	20,17		
			2615/142	68	orná půda		0	2615/57		10001	68		
2615/58	18,47	orná půda	2615/58	17,93	orná půda		0	2615/58		10001	17,93		
			2615/143	54	orná půda		0	2615/58		10001	54		
2615/59	25,00	orná půda	2615/59	24,22	orná půda		0	2615/59		10001	24,22		
			2615/144	78	orná půda		0	2615/59		10001	78		
2615/60	24,58	orná půda	2615/60	23,87	orná půda		0	2615/60		10001	23,87		
			2615/145	71	orná půda		0	2615/60		10001	71		
2615/62	64,49	orná půda	2615/62	62,64	orná půda		0	2615/62		1828	62,64		
			2615/146	1,85	orná půda		0	2615/62		1828	1,85		
2615/64	76,26	orná půda	2615/64	74,34	orná půda		0	2615/64		1828	74,34		
			2615/147	1,92	orná půda		0	2615/64		1828	1,92		
2615/66	38,77	orná půda	2615/66	36,11	orná půda		0	2615/66		1828	36,11		
			2615/148	2,66	orná půda		0	2615/66		1828	2,66		
2825/6	32,37	ostat. pl. jiná plocha	2825/6	12,88	ostat. pl. jiná plocha		0	2825/6		10001	12,88		
			2825/10	7,64	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/6		10001	7,64		
			2825/11	11,85	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/6		10001	11,85		
2861/1	10,12,86	ostat. pl. zeleň	2861/1	9,21,21	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	9,21,21		
			2861/4	91,66	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	91,66		
*1)	17,98,09			17,98,10									

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

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2	
2615/47		20401	1	19	14						
2615/48		20401		31	11						
2615/51		20401		41	06						
2615/52		20401		63	06						
2615/53		20401		9	19						
2615/55		20401		42	00						
2615/56		20401		29	57						
2615/57		20401		20	17						
2615/58		20401		17	93						
2615/59		20401		24	22						
2615/60		20401		20	87						
2615/62		20401		22	82						
2615/64		20401		21	75						
2615/66		20401		25	12						
2615/137		20401		5	78						
2615/138		20401			90						
2615/139		20401		3	36						
2615/140		20401			30						
2615/141		20401		2	02						
2615/142		20401			68						
2615/143		20401			54						
2615/144		20401			78						
2615/145		20401			71						
2615/146		20401		1	85						
2615/147		20401		1	92						
2615/148		20401		2	66						
2615/149		20401		16	16						
2615/150		20401		17	64						
2615/151		20401		1	25						
2615/152		20401		7	09						



Seznam souřadnic (S-JTSK):  
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
413-15	594961.82	1163205.81	6	
413-18	595073.52	1163204.03	6	
413-23	595283.78	1163200.69	6	
413-25	595407.54	1163196.72	6	
413-28	595395.46	1163225.21	6	
413-29	595386.28	1163252.25	6	
413-30	595385.41	1163254.43	6	
413-36	595364.68	1163305.16	6	
413-51	595171.94	1163414.75	6	
413-61	594893.34	1163486.47	6	
413-72	594876.05	1163322.13	6	
413-73	594975.23	1163311.63	6	
413-82	594889.06	1163273.60	6	
413-83	594889.05	1163271.45	6	
413-86	594889.02	1163244.32	6	
413-201	595208.35	1163273.82	6	
413-202	595158.34	1163263.21	6	
413-203	595151.83	1163261.30	6	
413-204	595074.71	1163236.78	6	
1244-572	595328.32	1163405.91	6	
1299-1637	595344.96	1163363.16	6	
1299-1639	595168.62	1163375.94	6	
1349-487	595370.54	1163291.79	6	
2106-1	594893.65	1163523.18	6	
1	595375.24	1163199.23	6	
2	595381.03	1163200.63	3	
3	595384.74	1163204.87	3	
4	595384.47	1163211.48	3	
5	595379.42	1163225.69	6	
6	595375.21	1163244.82	3	
7	595372.42	1163252.79	6	
8	595371.66	1163254.26	6	
9	595366.28	1163270.32	3	
10	595364.40	1163275.67	3	
11	595362.88	1163280.01	3	
12	595360.64	1163286.39	3	
13	595358.54	1163292.39	6	
14	595352.79	1163305.80	6	
15	595347.17	1163324.82	3	
16	595339.99	1163346.25	3	
17	595335.59	1163355.46	3	
18	595333.98	1163363.96	6	
19	595328.46	1163376.36	3	
20	595318.70	1163405.45	6	
21	594988.34	1163205.39	3	
22	594983.84	1163212.24	6	
23	594964.22	1163245.08	6	
24	594960.30	1163248.04	3	
25	594960.05	1163248.89	3	
26	594945.31	1163265.26	6	
27	594943.78	1163271.49	6	
28	594937.56	1163280.49	3	
29	594934.01	1163285.02	3	
30	594917.34	1163312.00	3	
31	594883.75	1163357.37	3	
32	594879.03	1163363.74	3	
33	594769.59	1163511.53	3	
34	594767.69	1163514.36	3	
35	594883.63	1163517.68	3	
36	594887.81	1163517.73	3	
37	594893.60	1163517.80	6	
38	595254.64	1163251.31	6	
39	595251.76	1163257.44	6	
40	595258.27	1163259.35	6	
41	595169.20	1163284.83	3	
42	595168.40	1163289.47	3	
43	595167.69	1163295.77	3	
44	595166.99	1163302.01	6	
45	595164.78	1163318.95	6	
46	595048.91	1163265.28	6	
47	595051.42	1163267.34	6	

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 60715/2024

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 nebo jejich částí pozemků p.č.2611/6, p.č.2615/134, p.č.2615/23, p.č.2615/70, p.č.2615/82, p.č.2615/85, p.č.2615/93 p.č.2615/95, p.č.2615/97, p.č.2615/135, p.č.2615/136, p.č.2632/4, p.č.2646/13, p.č.2646/14, p.č.2648/8, p.č.2711/5, p.č.2712/175, p.č.2712/176, p.č.2719/11, p.č.2719/12 p.č.2719/14, p.č.2719/15, p.č.2719/8, p.č.2719/9, p.č.2767/16, p.č.2767/22, p.č.2767/30, p.č.2767/8, p.č.2825/4, p.č.2222/5, p.č.2222/8, 2615/10, p.č.2615/44, p.č.2615/45, 2615/81, p.č.2615/86, p.č.2615/87, 2615/89, p.č.2615/90, p.č.2617, p.č.2712/156, p.č.2615/53, p.č.2615/52, p.č.2615/47, p.č.2615/62, p.č.2615/64, p.č.2615/66, p.č.2712/250, p.č.2719/13, p.č.2767/21, p.č.2767/11, p.č.2767/7, p.č.2615/84 a p.č.2719/19. pozemky jsou zapsány v LV č. 1860, LV č.1828, LV č.51, LV č. 1283, LV č.1828, LV č.1862, LV č.3389, LV č.3665 a LV č. 4104, v k.ú. Černovice. V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé - ocenění pozemků, resp. stanovení jednotkové ceny obvyklé, a to s přihlédnutím využití pozemků dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Ocenění je provedeno za účelem majetkové přípravy směny pozemků a rozvoje lokality označené jako ČT II – Černovická Pískovna.

## Znalec:

**Zadavatel:** Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 1/196  
602 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**

**208 367 510 Kč**

**Počet stran:** 83 včetně příloh **Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.9.2024

**Vyhotoveno:** [redacted] 11.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023, objednávka č. 9632400092 ze dne 22.7.2024.

V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé - ocenění pozemků, resp. stanovení jednotkové ceny obvyklé, a to s přihlédnutím využití pozemků dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1

Předmět ocenění:

K.ú. Černovice,

LV č.	parc. č.	podíl	druh pozemku	způsob využití	m2	podílová výměra	dotčená výměra m2
1828	2611/6		orná půda		151	151	151
1828	2615/134		orná půda		8241	8241	8241
1828	2615/23		orná půda		4804	4804	4804
1828	2615/70		orná půda		1938	1938	1938
1828	2615/82		orná půda		4507	4507	4507
1828	2615/85		orná půda		5676	5676	5676
1828	2615/93		orná půda		2707	2707	2707
1828	2615/95		orná půda		4337	4337	4337
1828	2615/97		orná půda		16176	16176	7466
1828	2615/135		orná půda		253	253	253
1828	2615/136		orná půda		125	125	125
1828	2632/4		ostatní plocha	neplodná půda	203	203	203
1828	2646/13		orná půda		8665	8665	5696
1828	2646/14		orná půda		1367	1367	1367
1828	2648/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	262	262	223
1828	2711/5		orná půda		22958	22958	15740
1828	2712/175		orná půda		5397	5397	3348
1828	2712/176		orná půda		5725	5725	3890
1828	2719/11		orná půda		2266	2266	2266
1828	2719/12		orná půda		134	134	134
1283	2719/14	5/16	orná půda		6497	2030	2030
1862	2719/15	1/6+5/12	orná půda		2950	1721	1721
3389	2719/8	5/8+3/8	orná půda		7698	7698	7698
1283	2719/9	5/16	orná půda		7761	2425	2425
1283	2767/16	5/16	ostatní plocha	ostatní komunikace	48	15	15
3665	2767/22	1/6+7/12	ostatní plocha	ostatní komunikace	32	24	24
1828	2767/30		ostatní plocha	neplodná půda	203	203	203
1828	2767/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	28	28	28
1828	2825/4		ostatní plocha	ostatní komunikace	155	155	155
51	2222/5		ostatní plocha	ostatní komunikace	217	217	217
51	2222/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	18	18	18
51	2615/10		orná půda		10569	10569	10569
51	2615/44		orná půda		6977	6977	6977
51	2615/45		orná půda		116	116	116
51	2615/81		orná půda		4477	4477	4477
51	2615/86		orná půda		3689	3689	3689
51	2615/87		orná půda		17	17	17
51	2615/89		orná půda		6046	6046	6046
51	2615/90		orná půda		37	37	37
51	2617		ostatní plocha	jiná plocha	2552	2552	2552
51	2712/156		orná půda		89	89	89
51	2615/53		orná půda		1074	1074	30



1828	2615/52		orná půda		6642	6642	336
51	2615/47		orná půda		12582	12582	578
1828	2615/62		orná půda		6449	6449	185
1828	2615/64		orná půda		7626	7626	191
1828	2615/66		orná půda		3877	3877	267
4104	2712/250	1/6	ostatní plocha	ostatní komunikace	31	5	5
1828	2719/13		orná půda		2831	2381	2381
1828	2767/21		ostatní plocha	ostatní komunikace	50	50	50
1828	2767/11		ostatní plocha	ostatní komunikace	29	29	29
1828	2767/7		ostatní plocha	ostatní komunikace	15	15	15
1828	2615/84		orná půda		21	21	21
1860	2719/19	1/6	orná půda		3474	579	579

*Poznámka: v zadání objednatele jsou uvedeny pozemky p.č. 2615/93, p.č.2712/175 a p.č.2767/30. K vypracování tohoto ocenění pak již nejsou tyto parcely vedeny v LV, kdy byly tyto v uplynulém období sloučeny do navazujících parcel.*

*Pozemek p.č. 2615/93 byl sloučen s pozemkem p.č. 2615/95 s celkovou výměrou 7044 m<sup>2</sup>*

*Pozemek p.č. 2712/175 byl sloučen s pozemkem p.č. 2712/176 s celkovou výměrou 11122 m<sup>2</sup>*

*Pozemek p.č. 2767/30 byl sloučen s pozemkem p.č. 2632/4 s celkovou výměrou 416 m<sup>2</sup>*

*Sloučením pozemků pak došlo u slučovaných pozemků k součtu původních výměr jednotlivých parcel, kdy pro ocenění jsou pak již dále uváděny aktuálně vedené parcely v LV po sloučení s parcelami uvedeným v zadání objednatele, a to při zohlednění změny výměry jednotlivých parcel po jejich sloučení.*

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 16.9.2024.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno pro potřebu objednatele za účelem majetkové přípravy směny pozemků a rozvoje lokality označené jako ČT II – Černovická Pískovna.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné dopřesňující informace mimo informací zaslaných v rámci Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023 a objednávky č. 9632400092 ze dne 22.7.2024, které mohou mít vliv na přesnost a na závěry ve zpracovaném znaleckém posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2024.

# 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

Rámcová dohoda č. 6323224522 z dne 19.10.2023, objednávka č. 9632400092 ze dne 22.7.2024

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1860, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1828, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 51, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1283, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1862, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 3389, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 3665, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 4104, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Kopie katastrální mapy se zákresem předmětu ocenění, zdroj: <https://www.czuk.cz>

Místní šetření provedené dne 16.9.2024, kdy byla provedena prohlídka předmětných parcel, byla pořizena dokumentace

Územní plán obce Brno, zdroj <https://www.brno.cz/w/magistrat>

Připravovaný územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání (2024)

Situační zakres lokality do leteckého snímku (2023 - zpracovatel topgis) s vyznačením zájmových lokalit

Příloha č. 2- excelový soubor ve kterém je uveden přehled oceňovaných parcel

Dopřesnění k lokaci parcel, které jsou předmětem ocenění na základě dotazu zpracovatele objednatelem Archiv znalce

Informace získané z Katastru nemovitostí, kdy byly zajištěny Kupní smlouvy k realizovaným prodejům daných nemovitostí s uvedenou kupní cenou, (popis transakce, dosažená kupní cena a odkaz na číslo vkladu viz. daný porovnávací reprezentant užitý při ocenění)

Nabídka uveřejněná na internetu ([www.sreality.cz](http://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.brnocz>

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. a **č. 434/2023 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Poznámka: podklady získané z veřejně dostupných zdrojů jsou považována 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 opotřeбенé 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. Černovice

Adresa nemovité věci:

#### Vlastnické a evidenční údaje

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

Předmět ocenění je evidován v KN na výpisech:

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1860, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1828, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 51, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1283, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 1862, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 3389, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 3665, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z Katastru nemovitostí č. 4104, k.ú. Černovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 11.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem

#### 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 Územní plán pro veřejné projednání (2024), dále pak ortofotonáhled lokality se zákres zájmových lokalit.

## Místopis

Předmětné nemovitosti jsou situovány mimo zastavěnou část obce, a to při JV okraji města Brna v k.ú. Černovice. K.ú. Černovice, ve kterém se oceňované nemovitosti nachází, je jednou z místních částí města Brna, kdy se jedná o část městskou část situovanou přibližně jihovýchodním směrem od středu města, kdy tato navazuje na širší střed města. V rámci místní části jsou pak nemovitosti situovány při jihovýchodním okraji této městské části při rozhraní s k.ú. Brněnské Ivanovice a k.ú. Slatina. V rámci lokality se pak jedná o pozemky využívané převážně pro zemědělskou výrobu s navazujícími pozemky tvořící zeleň (zatrávněné plochy s porosty) v oblasti vymezené plochy těžby s návazností jak na rekreační plochy se zahrádkářskou kolonií, areály (sklárky zemin, recyklace, těžba štěrkopísku), z V-SV strany od ul. Těžební pak návaznost na výrobně skladové areály a logistická centra.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je ocenění pozemků nebo jejich částí pozemků p.č.2611/6, p.č.2615/134, p.č.2615/23, p.č.2615/70, p.č.2615/82, p.č.2615/85, p.č.2615/93 p.č.2615/95, p.č.2615/97, p.č.2615/135, p.č.2615/136, p.č.2632/4, p.č.2646/13, p.č.2646/14, p.č.2648/8, p.č.2711/5, p.č.2712/175, p.č.2712/176, p.č.2719/11, p.č.2719/12 p.č.2719/14, p.č.2719/15, p.č.2719/8, p.č.2719/9, p.č.2767/16, p.č.2767/22, p.č.2767/30, p.č.2767/8, p.č.2825/4, p.č.2222/5, p.č.2222/8, 2615/10, p.č.2615/44, p.č.2615/45, 2615/81, p.č.2615/86, p.č.2615/87, 2615/89, p.č.2615/90, p.č.2617, p.č.2712/156, p.č.2615/53, p.č.2615/52, p.č.2615/47, p.č.2615/62, p.č.2615/64, p.č.2615/66, p.č.2712/250, p.č.2719/13, p.č.2767/21, p.č.2767/11, p.č.2767/7, p.č.2615/84 a p.č.2719/19. pozemky jsou zapsány v LV č. 1860, LV č.1828, LV č.51, LV č. 1283, LV č.1828, LV č.1862, LV č.3389, LV č.3665 a LV č. 4104, v k.ú. Černovice. Převážná část pozemků je v jednotlivých LV vedena jako pozemky orné půdy a v části pak jako pozemky ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace, ojediněle pak jako jiná plocha (p.č.2617) a neplodná půda (p.č.2632/4).

Úkolem zpracovatele je pak zejména stanovení obvyklé jednotkové ceny předmětných pozemků, kdy je ocenění provedeno z důvodu majetkové přípravy směny pozemků a rozvoje lokality označené jako ČT II – Černovická Pískovna s přihlédnutím využití pozemků dle návrhu nového ÚPmB, jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1.

Předmětné pozemky jsou situovány v lokalitách „A, B, K, Z“ vyznačených v situaci pro ocenění pozemků nebo jejich částí. Část pozemků, které jsou předmětem ocenění je pak situovány mimo tyto vymezené lokality, kdy se jedná o pozemky při komunikaci na ul. Černovická (VMO). Lokalita s pozemky je situována v oblasti nad ul. Černovická a současně pod ulicí Průmyslová a navazující ul. Těžební v oblasti vyznačené štěrkopískovny Černovice, a to při rozhraní původních lokalit v místě označovaných jako Široký lis – Dvouřádky - Dlouhý lis, kdy lokalita s pozemky okrajově navazuje na areál těžby štěrkopísku a sklárky stavebního odpadu přístupného od ul. Vinohradská. Geodetické vytyčení pozemků pro účely tohoto ocenění nebylo prováděno. Orientace pozemků pak byla v terénu prováděna na základě zajištěných podkladů (kopie katastrální mapy, ÚPmB), kdy je ocenění provedeno ve vazbě na jejich situování v rámci celé plochy a využití, resp. zařídění pozemku dle jeho evidence na KN. Pozemky jsou v LV vedeny jako pozemky orné půdy a pozemky ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace a jiná plocha, případně jako neplodná půda. Přístup do lokality je převážně od ul. Vinohradská přes areál pískovny.

## Pozemky v k.ú. Černovice navrhované do budoucí směnné smlouvy – charakteristika pozemků, jejich lokace a informativní popis

plocha	LV	parc. č.	podíl	druh pozemku	způsob využití	zjištěný stav pozemku	m <sup>2</sup>	podílová výměra	dotčená výměra m <sup>2</sup>	poznámka	ÚPmB návrh 2024 - využití plochy
	1828	2611/6		orná půda		zeleň + porosty	151	151	151	plocha pro tech.vyb. (pod B mimo plochu)	rozhraní ZK - TO
B	1828	2615/134		orná půda		zeleň + porosty	8241	8241	8241		ZK
A	1828	2615/23		orná půda		plocha při těžbě písku	4804	4804	4804		ZU
B	1828	2615/70		orná půda		pole - zeleň	1938	1938	1938		ZK
B	1828	2615/82		orná půda		zeleň + porosty	4507	4507	4507		ZK
B	1828	2615/85		orná půda		zeleň + porosty	5676	5676	5676		ZK
B	1828	2615/93		orná půda		zeleň + porosty	2707	2707	2707		ZK
B	1828	2615/95		orná půda		zeleň + porosty	4337	4337	4337		ZK
B	1828	2615/97		orná půda		zeleň + porosty	16176	16176	7466	jižní hrana plochy B, polovina plocha pro tech.vyb.	rozhraní ZK - TO
K	1828	2615/135		orná půda		zeleň	253	253	253	pozemek jako celek v C - předmětná část v K	ZU (rozhraní při OK)
K	1828	2615/136		orná půda		zeleň	125	125	125	pozemek jako celek v C - předmětná část v K	ZU (rozhraní při OK)
B	1828	2632/4		ostatní plocha	neplodná půda	zeleň + porosty	203	203	203	okraj B při ploše tech. vybavení	rozhraní ZK - TO
Z,A2	1828	2646/13		orná půda		plocha při těžbě písku	8665	8665	5696	část plocha pro tech.vyb.	rozhraní ZU - TU
Z	1828	2646/14		orná půda		pole - zeleň	1367	1367	1367		ZU
A2	1828	2648/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	plocha po těžbě písku	262	262	223	část plocha pro tech.vyb.	ZU (část původní parcely v TU)
A2	1828	2711/5		orná půda		zeleň+porosty +část plochy těžby písku	22958	22958	15740	část plocha pro tech.vyb. část mimo ZÚ	ZU (část původní parcely v TU)
A	1828	2712/175		orná půda		pole	5397	5397	3348	část pod VMO	DU
A	1828	2712/176		orná půda		pole	5725	5725	3890	část pod VMO	DU
A	1828	2719/11		orná půda		okraj pole u komunikace	2266	2266	2266		DU
A	1828	2719/12		orná půda		pole	134	134	134		DU
A	1283	2719/14	5/16	orná půda		pole	6497	2030	2030		DU (ZU)
A	1862	2719/15	1/6+5/12	orná půda		pole	2950	1721	1721	CTP, [redacted] (CTP nabyvá 5/12 budoucí směnnou smlouvou od [redacted])	DU
A	3389	2719/8	5/8+3/8	orná půda		pole	7698	7698	7698	CTP, [redacted] (CTP nabyvá 3/8 budoucí směnnou smlouvou od [redacted])	ZU

A	1283	2719/9	5/16	orná půda		pole	7761	2425	2425		ZU
A	1283	2767/16	5/16	ostatní plocha	ostatní komunikace	okraj pole u komunikace	48	15	15		DU
										CTP.	
A	3665	2767/22	1/6+7/12	ostatní plocha	ostatní komunikace		32	24	24	(CTP nabývá 7/12 budoucí směnnou smlouvou od	DU
B	1828	2767/30		ostatní plocha	neplošná půda		203	203	203	jižní hrana plochy B	
Z	1828	2767/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	okraj pole - zeleň	28	28	28		ZU
	1828	2825/4		ostatní plocha	ostatní komunikace	zeleň+porosty	155	155	155	pod B mimo plochu - plocha technického vybavení	rozhraní ZK - TO
	51	2222/5		ostatní plocha	ostatní komunikace	zeleň u komunikace	217	217	217	mimo ZÚ, CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	DU
	51	2222/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	zeleň u komunikace	18	18	18	VMO, CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	DU
A	51	2615/10		orná půda		plocha při těžbě písku	10569	10569	10569	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZU
A	51	2615/44		orná půda		okraj pole-zeleň+porosty	6977	6977	6977	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od (část kor. kom.), rozhraní ploch A - C	ZU (při rozhraní s OK)
	51	2615/45		orná půda		zeleň+porosty	116	116	116	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od koridor kom.), rozhraní ploch A-C-D	v trase komunikace
B	51	2615/81		orná půda		zeleň+porosty	4477	4477	4477	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZK
B	51	2615/86		orná půda		zeleň+porosty	3689	3689	3689	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZK
B	51	2615/87		orná půda		zeleň+porosty	17	17	17	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZK
B	51	2615/89		orná půda		zeleň+porosty	6046	6046	6046	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZK
B	51	2615/90		orná půda		zeleň+porosty	37	37	37	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZK

										smlouvou od [redacted]	
B	51	2617		ostatní plocha	jiná plocha	zeleň+porosty	2552	2552	2552	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od	ZK
A	51	2712/156		orná půda		ZU (rozhraní při OK)	89	89	89	CTP nabývá budoucí směnnou u od	DU
K	51	2615/53		orná půda		zeleň, skrývka pískovny	1074	1074	30	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od  k jako celek v C, pro převod pouze část pro komunikaci K	ZU (rozhraní při OK)
K	1828	2615/52		orná půda		zeleň, skrývka pískovny	6642	6642	336	pouze část pro komunikaci K, pozemek jako celek v C, pro převod pouze část pro komunikaci K	ZU (rozhraní při OK)
K	51	2615/47		orná půda		zeleň, skrývka pískovny	12582	12582	578	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od pozemek jako celek v C, pro převod pouze část pro komunikaci K	ZU (rozhraní při OK)
K	1828	2615/62		orná půda		zeleň, skrývka pískovny	6449	6449	185	pozemek jako celek v C, pro převod pouze část pro komunikaci K	ZU (rozhraní při OK)
K	1828	2615/64		orná půda		zeleň, skrývka pískovny	7626	7626	191	pozemek jako celek v C, pro převod pouze část pro komunikaci K	ZU (rozhraní při OK)
K	1828	2615/66		orná půda		zeleň, skrývka pískovny	3877	3877	267	pozemek jako celek v C, pro převod pouze část pro komunikaci K	ZU (rozhraní při OK)
	4104	2712/250	1/6	ostatní plocha	ostatní komunikace	ZU (rozhraní při OK)	31	5	5	budoucí VMO	DU
A	1828	2719/13		orná půda		pole	2831	2381	2381		DU
A	1828	2767/21		ostatní plocha	ostatní komunikace	okraj při komunikaci	50	50	50		DU
A2	1828	2767/11		ostatní plocha	ostatní komunikace	plocha při těžbě písku	29	29	29		ZU
Z	1828	2767/7		ostatní plocha	ostatní komunikace	okraj pole - zeleň	15	15	15		ZU
B	1828	2615/84		orná půda		zeleň+ porosty	21	21	21		ZK
	1828	2719/19	1/6	orná půda		pole	3474	579	579	CTP nabývá budoucí směnnou smlouvou od 5/6 vl. SMB, nad částí	DU část VL



											A v ploše zemědělských pozemků	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------------	--

Pozn: Zkratky uvedené v ÚPmB – návrh 2024:

OK – občanské vybavení komerční

VU – výroba všeobecná

VL – Výroba lehká

TU – technická infrastruktura všeobecná

TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady

ZU – zeleň všeobecná

ZK – zeleň krajinná

DU – doprava všeobecná

Předmětné pozemky jsou situovány v různých částech lokality a vyznačených plochách v situaci. Převážně se jedná o pozemky, které nejsou hospodářsky využívány, kdy se jedná převážně o zatravněné plochy pozemků s trvalými porosty na pozemcích (neudržované náletové porosty smíšeného charakteru – převážně listnaté stromy a keře) na pozemcích již provedené těžby šterkopísků nebo probíhající těžby, dále pak o pozemky využívané jako pole a v části pak jako pozemky navazující na stávající komunikace (při ul. Černovická – VMO a účelová komunikace vedená v místě).

Lokace a využití pozemků, resp. jejich zjištěný stav je informativně popsán ve výše uvedené tabulce s přehledem pozemků včetně začlenění pozemků, resp. předmětných částí dle využití návrhu ÚPmB z 2024 (var. Návrh pro společné jednání 2024). Uvedený popis a lokace včetně využití dle ÚP je v daném přehledu uvažováno jako informativní, kdy jednotlivé parcely nebyly geodeticky v ploše vyznačeny, kdy se jedná zejména o jejich určení polohy na základě zajištěných podkladů (kopie katastrální mapy, situace objednatele s vyznačením lokality -viz vyznačení v situaci s vyznačením lokalit - ČT II - Černovická Pískovna MMB, Majetkový odbor - verze 7 z 22.4.2024, ÚPmB) a jejich přibližného určení polohy v terénu při místním šetření.

Charakteristika dílčích části lokalit, ve kterých se jednotlivé parcely nachází:

#### Lokalita A

Pozemky situované v části A se nachází v terénu s proměnnou výškovou úrovní způsobenou prováděnou těžbou šterkopísků, případně již provedenou rekultivací krajiny v místě původní těžby. Navazující parcely nad okrajem pískovny jsou pak situovány v rovinném terénu (pozemky navazující na lokalitu A z SZ, S od ul. Černovická a V strany od ul. Těžební), kdy se jedná převážně o rovinné pozemky využívané pro zemědělskou výrobu. Pozemky v této lokalitě jsou přímo dotčeny těžbou šterkopísků, případně jsou zatravněny (lokálně pak i s trvalými náletovými porosty)

#### Lokalita A2

Část oceňovaných pozemků nebo jejich části zasahují do lokality A2, kdy se jedná o plochu situovanou v místě původní těžby šterkopísku při ul. Vinohradská. Terén je značně proměnný, kdy spodní úrovně lokality je přibližně v úrovni ul. Vinohradská s výrazným převýšením strmé stěny k navazujícím lokalitám K (C) a B. Současně je přes lokalitu provedeno komunikační propojení pro nákladovou dopravu částí A2 a A. Pozemky v této lokalitě jsou přímo dotčeny původní těžbou šterkopísků, případně jsou okraje zarostlé trvalými náletovými porosty.

#### Lokalita B

Pozemky situované v této lokalitě jsou převážně situovány v místě původní těžby šterkopísku při ul. Vinohradská s provedenou částečnou rekultivací (centrální část lokality). Terén je značně proměnný, kdy jsou patrné terénní rozdíly původní těžby. Východní část je pak převážně rovinná s dílčími nerovnostmi terénu

po těžbě. Převážná část plochy lokality B pak tvoří zeleň, kdy se jedná o zatravněné plochy s výrazným náletovým porostem. Menší část lokality (SZ nároží) je pak využíváno i pro zemědělskou výrobu (pole).

#### Lokalita K

Lokalita K tvoří rozhraní mezi upravovanou „rovinnou“ plochou C a ze Z strany na ni navazující plochou A2, kdy je tato vymezena strmou stěnou původní pískovny. Přes plochu K je pak aktuálně vedena využívaná komunikace pro nákladovou dopravu (polní cesta) spojující jednotlivé plochy v lokalitě (zejména propojení části A se skládkou stavebního odpadu při J okraji k.ú., vývoz na plochu C, přístup do B, Z, popř. i propojení od ul. Vinohradská).

#### Lokalita Z

Jedná se o menší vymezenou plochu situovanou při Z okraji plochy B. Převážná část pozemků je využívána pro zemědělskou výrobu (pole) okraje pak tvoří zeleň s porosty, kdy tyto plochy z J a Z (JZ) strany pak navazují na zahrádkářské kolonie nad ulicí Vinohradská. Lokalita je převážně rovinná (popř. s mírným sklonem) kdy je tato situována při rozhraní roviny navazujících ploch B a C a postupně se snižujícím terénem se zahrádkami k ul. Vinohradská (ze S- SZ strany pak výrazný spád k ploše A2 – původní pískovna).

Lokalita s pozemky situovanými v jednotlivých částech jsou dle platného ÚPmB situována v převážném rozsahu v nestavební volné návrhové ploše určené jako plochy pro těžbu, část parcel pak v nestavební volné stabilizované ploše určené jako plochy pro těžbu. Dále pak plochy zasahují i do vymezených návrhových ploch městské zeleně, případně i do ploch technické vybavenosti. Dle návrhu nového ÚPmB je pak převážná část vymezených pozemků situována v návrhových plochách zeleně (krajinné a všeobecné – plochy ZU, ZK), část parcel pak zasahuje do návrhových ploch určených pro všeobecnou dopravu DU, s návazností na návrhové plochy komerční vybavenosti (OK.A3), návrhové a stávající plochy technické infrastruktury (TO.01 – nakládání s odpady, TU.01 - technická infrastruktura všeobecná)

## 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 ovlivňující obvyklou cenu

ANO Předkupní právo

Komentář: V zajištěných částečných výpisech z KN – LV č. 1860, LV č.1828, LV č.51, LV č. 1283, LV č.1828, LV č.1862, LV č.3389, LV č.3665 a LV č. 4104 pro k.ú. Černovice není v části C uvedeno žádné omezení užívání vybraných pozemků věcnými břemeny nebo jinými omezeními:

Mimo výše uvedené VB je pak v LV č.1828 v části C uvedeno:

- předkupní právo na dobu 36 měsíců následujících po měsíci, v němž byla uzavřena smlouva o zřízení věcného předkupního práva pro oprávněného: CTP Property XX, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec, IČO: 28144058

Povinnost k: parcela: 2615/82

Zákaz zcizení a zatížení

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

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Černovice
Počet obyvatel:	396 101

#### 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemků při ul. Černovická, Brno - Černovice, p.č.: Prodej podílu o na pozemcích p.č.2719/15, p.č.2712/250, p.č.2615/76 a p.č.2767/22</b>
<b>Lokalita:</b>	Černovická, Brno - Černovice
<b>Popis:</b>	Prodej podílu o na pozemcích p.č.2719/15, p.č.2712/250, p.č.2615/76 a p.č.2767/22 Výměra: 4 419 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">Odvozená výměra dle podílu: 915,50 m<sup>2</sup></span> Převod podílu o velikosti ID 1/6 na pozemcích p.č.2719/15 o výměře 2 950 m <sup>2</sup> , p.č.2712/250 o výměře 31 m <sup>2</sup> , p.č.2767/22 o výměře 32 m <sup>2</sup> a podílu o velikosti ID 620/2109 na pozemku p.č.2615/76 o výměře 1 406m <sup>2</sup> . Pozemky jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha (p.č.2712/250 a p.č.2767/22). Pozemky p.č.2719/15, p.č.2712/250 a p.č.2767/22 jsou situovány ve scelených plochách zemědělsky využívaných pozemků mezi ulicemi Černovická a Těžební (lokalita Na kaménkách), kdy p.č.2712/250 a p.č.2767/22 současně tvoří okraj komunikace vedené před pozemky v lokalitě, a to souběžně s ul. Černovická. Pozemek p.č.2615/76 je pak od těchto situován samostatně v lokalitě Dlouhý lis v blízkosti pod ulicí Těžební a to v oblasti vyznačené šterkopískovny Černovice. Pozemky p.č.2719/15, p.č.2712/250 a p.č.2767/22 jsou dle platného ÚPmB situovány v nestavební návrhové ploše určené pro těžbu. Pozemek p.č.2615/76 jen pak situován v nestavební návrhové ploše určené jako plochy krajinné zeleně. Dle návrhu ÚPmB (dostupný na stránkách města Brna - Připravovaný územní plán města Brna - upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání pro období převodu 2023) jsou pozemky p.č.2719/15, p.č.2712/250 a p.č.2767/22 situovány v návrhové ploše městské zeleně (Z). Samostatný pozemek p.č.2615/76 je pak situován v návrhové ploše změn určené jako plochy komerční vybavenost (W).  Dosažený prodej Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 13652/2023-702 Zápis vkladu do KN: 18.8.2023

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,02
intenzita využití poz. - horší	1,02
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prodej v roce 2023	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 610 000	915	1 759,56	1,09	<b>1 917,92</b>

### Název: Prodej pozemků při ul. Těžební, Brno - Černovice, p.č.: p.č.2615/70 a p.č.2615/134

**Lokalita:** Těžební, Brno - Černovice

**Popis:** Převod pozemků p.č.2615/70 a p.č.2615/134 o celkové výměře 10 179 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č.2615/134 vznikl vyčleněním z původní parcely p.č.2615/79 jeho přerozdělením geometrickým plánem č.2106-5551/2023. Pozemky jsou v LV vedeny jako pozemky orné půdy, kdy je pozemek p.č.2615/70 v převážném rozsahu zemědělsky využíván, pozemek p.č.2615/134 pak není hospodářsky využíván, kdy je zatravněn a v části se na něm nahodile nachází neudržované trvalé porosty náletového charakteru. Pozemky jsou situovány v lokalitě Dlouhý lis v blízkosti pod ulicí Těžební a to v blízkosti oblasti vyznačené štěrkopískovny Černovice.  
Pozemky jsou dle platného ÚPmB situovány v nestavební návrhové ploše určené jako plochy krajinné zeleně. Dle návrhu ÚPmB (dostupný na stránkách města Brna - Připravovaný územní plán města Brna - upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání pro období převodu 2023) jsou pozemky v převážném rozsahu situovány v návrhové ploše městské zeleně (Z), okrajově zasahují i do návrhové plochy změn určené jako plochy komerční vybavenost (W).

Dosažený prodej

Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 15244/2023-702

Zápis vkladu do KN: 13.9.2023

V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

### Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,02
intenzita využití poz. - horší	1,02
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
15 268 500	10 179	1 500,00	1,09	<b>1 635,00</b>

### Název: Prodej pozemků při ul. Těžební, Černovická, Brno - Černovice, p.č.: p.č.2615/23, p.č.2615/95, p.č.2712/175, p.č.2719/11, p.č.1719/12, p.č.2615/135 a p.č.2615/136

**Lokalita:** Těžební, Černovická, Brno - Černovice

**Popis:** Prodej pozemků p.č.2615/23, p.č.2615/95, p.č.2712/175, p.č.2719/11, p.č.1719/12, p.č.2615/135 a p.č.2615/136  
 Výměra celkem: 17 316 m<sup>2</sup>  
 Převod pozemků p.č.2615/23, p.č.2615/95, p.č.2712/175, p.č.2719/11, p.č.1719/12, p.č.2615/135 a p.č.2615/136 o celkové výměře 17 316 m<sup>2</sup>. Pozemky p.č.2615/135 a p.č.2615/136 vznikly vyčleněním z původních parcel p.č.2615/63 a p.č.2615/65 jejich přerozdělením geometrickým plánem č.2107-5551/2023. Pozemky jsou v LV vedeny jako pozemky orné půdy, kdy je pozemky v části zemědělsky využívány (např. p.č.2712/175, p.č.2719/11, p.č.2719/12), části pozemků pak nejsou hospodářsky využívány, kdy jsou zatravněny a v části se na nich nahodile nachází neudržované trvalé porosty náletového charakteru. Pozemky jsou situovány ve scelených plochách zemědělsky využívaných pozemků mezi ulicemi Černovická a Těžební přibližně v lokalitách Široký a Dlouhý lis a to v blízkosti oblasti vyznačené šterkopískovny Černovice.  
 Pozemky jsou dle platného ÚPmB situovány v nestavební návrhové ploše určené pro těžbu a v nestavebních návrhových plochách určených jako plochy zeleně (zeleň krajinná a zeleň městská).  
 Dle návrhu ÚPmB (dostupný na stránkách města Brna - Připravovaný územní plán města Brna - upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání pro období převodu 2023) jsou pozemky v převážném rozsahu situovány v návrhové ploše městské zeleně (Z, v části i zeleň krajinná K), okrajově zasahují i do návrhové plochy změn určené jako plochy komerční vybavenost (W) a na návrhové plochy lehké výroby (E).

Dosažený prodej  
 Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 113727/2023-702  
 Zápis vkladu do KN: 22.8.2023  
 V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná

### Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,02
intenzita využití poz. - horší	1,02
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
27 705 600	17 316	1 600,00	1,09	<b>1 744,00</b>

### Název: Prodej pozemku, Brno - Komárov, p.č.: p.č. 484/5

**Lokalita:** Brno - Komárov

**Popis:** Převod pozemku p.č. 484/5 o výměře 4970 m<sup>2</sup> (orná půda). Pozemek je zemědělsky využíván a navazuje na koryto vodního toku řeky Svitavy. Oblast s pozemkem je pak situována za zastavěnou částí při ul. Hněvkovského a zemědělským areálem Ráječko.  
 Pozemek je dle ÚP situován v ploše krajinné zeleně s návazností na vodní a vodohospodářské plochy (řeka Svitava), v blízkosti pak díle plochy pro dopravní infrastrukturu (železnice), za zastavěným okrajem návrhové zastavitelné plochy lehké výroby.


Dosažený prodej  
 Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 7900/2023-702  
 Zápis vkladu do KN: 26.05.2023  
 Dosažený prodej  
 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	1,05



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 168 800	4 970	1 040,00	1,05	<b>1 092,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemků při ul. Sokolova, Brno - Horní Heršpice, p.č.: p.č.904/43, p.č.907/15, p.č.917/46, p.č.918/12, p.č.921/10, p.č.923/13 a p.č.923/69</b>			
<b>Lokalita:</b>	Sokolova, Brno - Horní Heršpice			
<b>Popis:</b>	Převod pozemků p.č.904/43 o výměře 80 m <sup>2</sup> (orná půda), p.č.907/15 2 o výměře 199 m <sup>2</sup> (ostatní plocha – ostatní komunikace), p.č.917/46 o výměře 127 m <sup>2</sup> (orná půda), p.č.918/12 o výměře 269 m <sup>2</sup> (ostatní plocha – ostatní komunikace), p.č.921/10 o výměře 1 824 m <sup>2</sup> (orná půda), p.č.923/13 o výměře 259 m <sup>2</sup> (orná půda) a p.č.923/69 o výměře 2 169 m <sup>2</sup> (orná půda). Pozemky na sebe vzájemně navazují a nachází se v těsné blízkosti koryta vodního toku řeky Svratky. Pozemky jsou převážně zatravněny, případně se na nich nachází i trvalé porosty převážně náletového charakteru. Pozemky jsou dle ÚP situovány v ploše krajinné zeleně s návazností na vodní a vodohospodářské plochy (řeka Svratka) a při zastavěném okraji navazujících areálů při ul. Sokolova pak na plochy lehké výroby.  Dosažený prodej Zdroj informací: Kupní smlouva z KN - V – 22319/2022-702 Zápis vkladu do KN: 15.12.2022 V KS není DPH řešena - uvažováno jako cena konečná			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - dosažený prodej		1,00		
velikost pozemku - odvození JC		1,00		
poloha pozemku - lepší		0,99		
dopravní dostupnost - lepší		0,99		
možnost zastavění poz. - srovnatelná		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění		1,07		
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 100 350	4 927	2 050,00	1,05	<b>2 152,50</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 092,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 708,28 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 152,50 Kč/m <sup>2</sup>

### 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.

Za účelem zjištění dosažených a dosažitelných prodejních cen srovnatelných pozemků v dané lokalitě byly zajištěny z KN kupní smlouvy o převodu pozemků obchodovaných v uplynulém období. Přednostně byly v rámci města Brna vyhledávány srovnatelné pozemky zahrnuté územním plánem (resp. jeho návrhem) s identickým využitím jako oceňované pozemky (pozemky zahrnuté do ploch zeleně) 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 období 2022 – 2024 (s uvažovaným využitím dle ÚP jako plochy zeleně (popř. s návazností na okraje ploch pro dopravu) v cenovém intervalu prodejních cen ve výši 1 040,- Kč/m<sup>2</sup> – 2 050,- Kč/m<sup>2</sup>. Vyhodnocením zajištěných porovnávacích reprezentantů a stanovením jejich průměrné výše bez rozlišení využití konkrétního pozemku, by pak bylo možné odvodit jako průměrnou výchozí jednotkovou cenu pozemku ve výši **1 700,- Kč/m<sup>2</sup>**, 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 ÚP (projednávaný návrh ÚPmB).

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>		<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
orná půda	2611/6	151	1 700,00		256 700
orná půda	2615/134	8 241	1 700,00		14 009 700
orná půda	2615/23	4 804	1 700,00		8 166 800
orná půda	2615/70	1 938	1 700,00		3 294 600
orná půda	2615/82	4 507	1 700,00		7 661 900
orná půda	2615/85	5 676	1 700,00		9 649 200
orná půda	2615/95	7 044	1 700,00		11 974 800
orná půda	2615/97	7 466	1 700,00		12 692 200
orná půda	2615/135	253	1 700,00		430 100
orná půda	2615/136	125	1 700,00		212 500
ostatní plocha	2632/4	416	1 700,00		707 200
orná půda	2646/13	5 696	1 700,00		9 683 200
orná půda	2646/14	1 367	1 700,00		2 323 900
ostatní plocha - ostatní komunikace	2648/8	223	1 700,00		379 100
orná půda	2711/5	15 740	1 700,00		26 758 000
orná půda	2712/176	7 238	1 700,00		12 304 600
orná půda	2719/11	2 266	1 700,00		3 852 200
orná půda	2719/12	134	1 700,00		227 800
orná půda	2719/15	1 721	1 700,00	7 / 12	1 706 658
orná půda	2719/14	2 030	1 700,00	5 / 16	1 078 438
orná půda	2719/8	7 698	1 700,00	8 / 8	13 086 600
ostatní plocha - ostatní komunikace	2767/16	15	1 700,00	5 / 16	7 969
ostatní plocha - ostatní komunikace	2767/22	24	1 700,00	9 / 12	30 600
ostatní plocha - ostatní komunikace	2767/8	28	1 700,00		47 600
ostatní plocha - ostatní komunikace	2719/9	2 425	1 700,00	5 / 16	1 288 281

ostatní plocha - ostatní komunikace	2825/4	155	1 700,00		263 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	2222/5	217	1 700,00		368 900
orná půda	2615/10	10 569	1 700,00		17 967 300
ostatní plocha - ostatní komunikace	2222/8	18	1 700,00		30 600
orná půda	2615/45	116	1 700,00		197 200
orná půda	2615/44	6 977	1 700,00		11 860 900
orná půda	2615/81	4 477	1 700,00		7 610 900
orná půda	2615/86	3 689	1 700,00		6 271 300
orná půda	2615/87	17	1 700,00		28 900
orná půda	2615/89	6 046	1 700,00		10 278 200
orná půda	2615/90	37	1 700,00		62 900
ostatní plocha - jiná plocha	2617	2 552	1 700,00		4 338 400
orná půda	2712/156	89	1 700,00		151 300
orná půda	2615/53	30	1 700,00		51 000
orná půda	2615/52	336	1 700,00		571 200
orná půda	2615/47	578	1 700,00		982 600
orná půda	2615/62	185	1 700,00		314 500
orná půda	2615/64	191	1 700,00		324 700
orná půda	2615/66	267	1 700,00		453 900
ostatní plocha - manipulační plocha	2712/250	5	1 700,00	1 / 6	1 417
ostatní plocha - ostatní komunikace	2767/21	50	1 700,00		85 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	2767/11	29	1 700,00		49 300
ostatní plocha - ostatní komunikace	2767/7	15	1 700,00		25 500
orná půda	2615/84	21	1 700,00		35 700
orná půda	2719/19	579	1 700,00	1 / 6	164 050
orná půda	2719/13	2 381	1 700,00		4 047 700
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>126 852</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>208 367 513</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

208 367 513,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>208 367 510 Kč</b>
------------------------	-----------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>208 367 510 Kč</b>
---------------------	-----------------------



slovy: Dvě stě osm milionů tři sta šedesát sedm tisíc pět set deset Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Výsledná obvyklá cena je odvozena od zajištěných vzorků se známou realizovanou prodejní cenou v daném místě a blízkém okolí a současně i z aktuálních nabídek srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji v rámci města Brna a zjištěných informací o oceňované nemovitosti. 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 (resp. odvozená jednotková cena) tak vychází z přímého porovnání, kdy hlavním kritériem byla odvozená jednotková cena pozemků při zohlednění jejich situování, stavu, rozsahu a využití oceňovaných nemovitostí dle návrhu ÚPmB (návrh 2024), kdy jsou předmětné pozemky nebo jejich části ve vyznačených plochách „A, B, K, Z“, které jsou předmětem ocenění, prakticky v celém rozsahu tímto podkladem zahrnuty do návrhových ploch určených jako plochy změn - návrhových plochách zeleně (krajinné a všeobecné – plochy ZU, ZK), část parcel pak zasahuje do návrhových ploch určených pro všeobecnou dopravu DU (s následnou návazností na návrhové plochy komerční vybavenosti, popř. návrhové a stávající plochy technické infrastruktury). Výsledná cena je stanovena pro právní stav bez omezení.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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

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

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

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

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

Jak bylo uvedeno, s ohledem na zadání, účel zpracování znaleckého posudku, tedy hledanou kategorii hodnoty, resp. cenu nemovitých věcí, a dále příslušné ustanovení §1 zákona 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 c. 337/2022 Sb., účinnost od 1.1.2023, 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. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024) 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 Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023, objednávka č. 9632400092 ze dne 22.7.2024.

V rámci uvedené Objednávky je pak úkolem zpracovatele vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé - ocenění pozemků, resp. stanovení jednotkové ceny obvyklé, a to s přihlédnutím využití pozemků dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1

Předmět ocenění:

K.ú. Černovice,

LV č.	parc. č.	podíl	druh pozemku	způsob využití	m2	podílová výměra	dotčená výměra m2
1828	2611/6		orná půda		151	151	151
1828	2615/134		orná půda		8241	8241	8241
1828	2615/23		orná půda		4804	4804	4804
1828	2615/70		orná půda		1938	1938	1938
1828	2615/82		orná půda		4507	4507	4507
1828	2615/85		orná půda		5676	5676	5676
1828	2615/93		orná půda		2707	2707	2707
1828	2615/95		orná půda		4337	4337	4337
1828	2615/97		orná půda		16176	16176	7466
1828	2615/135		orná půda		253	253	253
1828	2615/136		orná půda		125	125	125
1828	2632/4		ostatní plocha	neplodná půda	203	203	203
1828	2646/13		orná půda		8665	8665	5696
1828	2646/14		orná půda		1367	1367	1367
1828	2648/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	262	262	223
1828	2711/5		orná půda		22958	22958	15740
1828	2712/175		orná půda		5397	5397	3348
1828	2712/176		orná půda		5725	5725	3890
1828	2719/11		orná půda		2266	2266	2266
1828	2719/12		orná půda		134	134	134
1283	2719/14	5/16	orná půda		6497	2030	2030
1862	2719/15	1/6+5/12	orná půda		2950	1721	1721

3389	2719/8	5/8+3/8	orná půda		7698	7698	7698
1283	2719/9	5/16	orná půda		7761	2425	2425
1283	2767/16	5/16	ostatní plocha	ostatní komunikace	48	15	15
3665	2767/22	1/6+7/12	ostatní plocha	ostatní komunikace	32	24	24
1828	2767/30		ostatní plocha	neplodná půda	203	203	203
1828	2767/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	28	28	28
1828	2825/4		ostatní plocha	ostatní komunikace	155	155	155
51	2222/5		ostatní plocha	ostatní komunikace	217	217	217
51	2222/8		ostatní plocha	ostatní komunikace	18	18	18
51	2615/10		orná půda		10569	10569	10569
51	2615/44		orná půda		6977	6977	6977
51	2615/45		orná půda		116	116	116
51	2615/81		orná půda		4477	4477	4477
51	2615/86		orná půda		3689	3689	3689
51	2615/87		orná půda		17	17	17
51	2615/89		orná půda		6046	6046	6046
51	2615/90		orná půda		37	37	37
51	2617		ostatní plocha	jiná plocha	2552	2552	2552
51	2712/156		orná půda		89	89	89
51	2615/53		orná půda		1074	1074	30
1828	2615/52		orná půda		6642	6642	336
51	2615/47		orná půda		12582	12582	578
1828	2615/62		orná půda		6449	6449	185
1828	2615/64		orná půda		7626	7626	191
1828	2615/66		orná půda		3877	3877	267
4104	2712/250	1/6	ostatní plocha	ostatní komunikace	31	5	5
1828	2719/13		orná půda		2831	2381	2381
1828	2767/21		ostatní plocha	ostatní komunikace	50	50	50
1828	2767/11		ostatní plocha	ostatní komunikace	29	29	29
1828	2767/7		ostatní plocha	ostatní komunikace	15	15	15
1828	2615/84		orná půda		21	21	21
1860	2719/19	1/6	orná půda		3474	579	579

*Poznámka: v zadání objednatele jsou uvedeny pozemky p.č. 2615/93, p.č.2712/175 a p.č.2767/30. K vypracování tohoto ocenění pak již nejsou tyto parcely vedeny v LV, kdy byly tyto v uplynulém období sloučeny do navazujících parcel.*

*Pozemek p.č. 2615/93 byl sloučen s pozemkem p.č. 2615/95 s celkovou výměrou 7044 m<sup>2</sup>*

*Pozemek p.č. 2712/175 byl sloučen s pozemkem p.č. 2712/176 s celkovou výměrou 11122 m<sup>2</sup>*

*Pozemek p.č. 2767/30 byl sloučen s pozemkem p.č. 2632/4 s celkovou výměrou 416 m<sup>2</sup>*

*Sloučením pozemků pak došlo u slučovaných pozemků k součtu původních výměr jednotlivých parcel, kdy pro ocenění jsou pak již dále uváděny aktuálně vedené parcely v LV po sloučení s parcelami uvedeným v zadání objednatele, a to při zohlednění změny výměry jednotlivých parcel po jejich sloučení.*

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 16.9.2024.**

**Obvyklá cena**

**208 367 510 Kč**

slovly: Dvě stě osm milionů tři sta šedesát sedm tisíc pět set deset Kč

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

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

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

Ocenění je provedeno pro právní stav bez omezení, nejsou tak zohledněna omezení nezapsaná na předloženém výpisu z KN. Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezaujatými 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:

Fotodokumentace	2
Výpisy z KN	22
Kopie katastrální mapy	17
Kopie katastrální mapy - vybrané pozemky	12
Celková situace	1
Územní plán	3
Majetková mapa	1
Mapa oblasti	2



lokalita B



lokalita B



lokalita B



lokalita B



lokalita A



lokalita A



lokalita B



lokalita B



lokalita K



lokalita K



lokalita Z



lokalita A2







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2024 10:55:02

Vytvářeno bezplatně dle novým přístupem pro účel Nájem nemovitosti č.j. 1 pro Město Brno

Okres: C20642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 1828

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec	28144023	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2615/84 ✓		21 orná půda		zemědělský půdní fond
2767/7 ✓		15 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2767/11 ✓		29 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

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

2) Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údsjů - Bez zápisu

3) Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Černovice I

Povinnost k

Parcela: 2767/7

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Černovice III

Povinnost k

Parcela: 2767/11

Úmby s uposornění - Bez zápisu

4) Nabývací tituly a jiné poklady zápisu

5) Istina

o Smlouva kupní ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 24.02.2016.

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec

V-2379/2016-702

KČ/IČO: 28144023

o Smlouva kupní ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 28.03.2023.

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec

V-3988/2023-702

KČ/IČO: 28144023

6) Vztah domítovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 13:55:02

Okres: C20642 Brno-město  
Kat.obecni: 611263 Černovice

Obec: 582786 Brno  
List vlastnictví: 1828

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotaveno: 11.04.2024 13:03:55

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nález nemovitosti, č.j. 1 pro Město Brno

Okres: C10642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Katastrální území: 611263 Černovice List vlastnictví: 51

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnická práva		

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2222/5/	217	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
2222/8/	18	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2615/10 ✓	10569	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/44 ✓	6977	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/45 ✓	116	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/47 ✓	12582	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/53 ✓	1074	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/81 ✓	4477	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/86 ✓	3689	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/87 ✓	17	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/89 ✓	6046	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/90 ✓	37	orná půda		zemědělský půdní fond
2617 ✓	2552	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
2712/156 ✓	89	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

I Poznámky a další odborné údaje

Nemovitosti jsou v katastrálním území, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Mk.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 51  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice V  
Povinnost k  
Parcela: 2615/10
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice II  
Povinnost k  
Parcela: 2615/45, Parcela: 2615/53, Parcela: 2615/81, Parcela: 2615/86, Parcela:  
2615/89, Parcela: 2617

Dotazy a upozornění - Bez zápisu

1. Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dotina

- o Smlouva darovací ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2018 08:20:19.  
Zápis proveden dne 16.11.2018.

V-23139/2018-702

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 23.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2020 08:00:00.  
Zápis proveden dne 01.12.2020.

V-21860/2020-702

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 11:03:57.  
Zápis proveden dne 16.03.2021.

V-3949/2021-702

Pro:

- o Smlouva směnná ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2021 10:07:26.  
Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-27477/2021-702

Pro:

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2615/10	20401	3740
	21000	6829
2615/44	20401	6977
2615/45	20401	116
2615/47	20401	12582
2615/53	20401	1074
2615/86	22210	3689
2615/89	22210	6046
2712/156	20850	89

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

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém výkonáči úřadů spouští katastr nemovitostí ČR.  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 001.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:59:07

Okres: CZ0642 Brno-město  
Kat.území: 611263 Černovice

Obec: 582786 Brno  
List vlastnictví: 51

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřičský a katastrální - IČD

Vyhotoveno: 11.04.2024 12:59:51

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nijem nemovitostí, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 1283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec	28144023	5/16

Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		2719/9	7761	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
		2719/14	6497	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
		2767/16	48	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

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

3. Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel  
geom.plánem č.405-6/95 z parc.PK 1236/2 (přiděl 58)  
Povinnost k  
Parcela: 2719/14, Parcela: 2767/16
- o Změna číslování parcel  
geom.plánem č.405-6/95 z parc.PK 1554/1 (přiděl 58)  
Povinnost k  
Parcela: 2719/9
- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 2767/16
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice V  
Povinnost k  
Parcela: 2719/14, Parcela: 2719/9

4. Lzeby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Jihozápadní území, katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Okres: 582786 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 1283  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě.

Nabývací tituly a jiné podklady zápisů

ÚPIS

o Smlouva darovací ze dne 30.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2019 08:55:40.  
Zápis proveden dne 26.09.2019.

V-14233/2019-702

Pro:

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 58 D-496/2019 -80 Městský soud v Brně ze dne 11.09.2019. Právní moc ke dni 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 10:04:13. Zápis proveden dne 30.09.2019.

V-19475/2019-702

Pro:

o Smlouva darovací ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 17:00:23.  
Zápis proveden dne 19.01.2021.

V-25812/2020-702

Pro:

o Smlouva kupní ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2023 08:00:00.  
Zápis proveden dne 15.06.2023.

V-9151/2023-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Kumpolec 1571, 39601 Kumpolec

AB/IČO: 28144023

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m <sup>2</sup> )
2719/9	21000	7761
2719/14	20401	3381
	21000	3116

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

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

vyhotovil:  
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.04.2024 12:59:51

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

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

strana 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Vyhotováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nám namovitosti, č.j. 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město  
Kat.území: 611263 Černovice

Okres: 582786 Brno  
List vlastnictví: 1828

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CIP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec	28144023	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2611/6 ✓	151	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/23 ✓	4804	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/52 ✓	6642	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/62 ✓	6449	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/64 ✓	7626	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/66 ✓	3877	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/70 ✓	1938	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/82 ✓	4507	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/85 ✓	5676	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/93 ✓	2707	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/95 ✓	4337	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/97 ✓	16176	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/134 ✓	8241	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/135 ✓	253	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/136 ✓	125	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský

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

strana 1



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město  
Město/území: 611263 ČernoviceObec: 582786 Brno  
List vlastnictví: 1828

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2632/4 ✓	203 ostatní plocha	neplodná půda	půdní fond chráněná ložisková území
2646/13 ✓	8665 orná půda		zemědělský půdní fond
2646/14 ✓	1367 orná půda		zemědělský půdní fond
2648/8 ✓	262 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2711/5 ✓	22958 orná půda		chráněná ložisková území, památkové chráněné území, zemědělský půdní fond
2712/175 ✓	5397 orná půda		zemědělský půdní fond
2712/176 ✓	5725 orná půda		zemědělský půdní fond
2719/11 ✓	2266 orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2719/12 ✓	134 orná půda		zemědělský půdní fond
2719/13 ✓	2381 orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2767/8 ✓	28 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
2767/21 ✓	50 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2767/30 ✓	203 ostatní plocha	neplodná půda	chráněná ložisková území
2825/4 ✓	155 ostatní plocha	ostatní komunikace	

Věcná práva naložící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Předkupní právo

na dobu 36 měsíců následujících po měsíci, v němž byla uzavřena tato smlouva

Dopravní pro

CTP Property XX, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571,  
39601 Humpolec, IČO: 28144058

Povinnost k

Parcela: 2615/82

Lístina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 30.06.2014. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 05.08.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 28.08.2014.

V-16249/2014-702

Pořadí k 05.08.2014 08:00

## o Základní informace a zatížení

Nemovitosti jsou v územním úvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 002.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 1828  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

bez předchozího písemného souhlasu oprávněného na dobu určitou do 30.6.2020  
Oprávnění pro  
CTP Alpha, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601  
Humpolec, IČ/ICO: 26144040  
Povinnost k  
Parcela: 2615/82  
Listina Smlouva o sázkou zřízení a zatížení ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 11.07.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 07.08.2017.  
V-16483/2017-702  
Pořadí k 11.07.2017 08:00

Poznámky a další důležité údaje

Typ vztahu

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice II  
Povinnost k  
Parcela: 2615/134
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice I  
Povinnost k  
Parcela: 2646/13, Parcela: 2646/14, Parcela: 2648/8, Parcela: 2711/5, Parcela:  
2767/8
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice V  
Povinnost k  
Parcela: 2615/23, Parcela: 2719/11, Parcela: 2719/13
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice II  
Povinnost k  
Parcela: 2611/6, Parcela: 2615/135, Parcela: 2615/136, Parcela: 2615/62,  
Parcela: 2615/64, Parcela: 2615/66, Parcela: 2615/70, Parcela: 2615/82, Parcela:  
2615/85, Parcela: 2615/93, Parcela: 2615/95, Parcela: 2615/97, Parcela: 2632/4,  
Parcela: 2767/30, Parcela: 2767/8
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice III  
Povinnost k  
Parcela: 2711/5

Dotazy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Jedina

- o Smlouva kupní ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2016 08:00:00.  
Zápis proveden dne 24.02.2016.

Nemovitosti jsou v břemenech neovoců, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště mronovského, číslo 192.  
strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 1828  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*listina*

o Smlouva kupní ze dne 08.01.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 12:26:07,  
Zápis proveden dne 06.02.2024.

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec V-832/2024-702  
RČ/YČO: 28144023

*Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra (m <sup>2</sup> )
2615/23	20401	99
	21000	4705
2615/52	20401	6642
2615/62	20401	6449
2615/64	20401	7626
2615/66	20401	3877
2615/85	22210	5676
2615/135	20401	253
2615/136	20401	125
2711/5	20401	21772
	20850	1186
2712/175	20401	5397
2712/176	20401	5725
2719/11	20401	2248
	21000	18
2719/12	20401	134
2719/13	20401	1842
	21000	539

okud je výměra bonitovaných částí parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

vyhotovili: Vyhotoveno: 11.04.2024 12:59:51  
oký úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2024 12:55:02

Vytvářeno bezplatně dálkovým přístupem pro účel Návěst nemovitostí č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: C20642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 1862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CTP II, spol. s r.o., CTPark Huspolec 1571, 39601 Huspolec	28144023	1/6

## Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výška [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Endrsoh ochrany
2719/15 ✓	2950	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

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

I Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

c Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Černovice V

Povinnost k

Parcela: 2719/15

Územní a upozorňovací - Bez zápisu

I Kabyvecí tituly a jiné podklady zápisu

ustina

o Kupní smlouva VI1 8559/2000 ze dne 14.9.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 14.9.2000.

POLVZ: 335/2000

Z-500335/2000-702

Pro:

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1963/1994 Měst. soudu v Brně ze dne 13.11.1995, č.j. 59 D 1963/94.

POLVZ: 335/2000

Z-500335/2000-702

Pro:

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 59 D 334/2000 -253 Městského soudu v Brně ze dne 25.06.2002. Právní moc ke dni 31.07.2002.

Z-24651/2002-702

Pro:

Nemovitosti jsou v územním úřadu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, kód: 701.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Katastrální území: 611263 Černovice List vlastnických: 1862  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Jistina**

o Smlouva darovací ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2018 08:20:19.  
 Zápis proveden dne 16.11.2018.

V-23139/2018-702

Pro: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 16.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2023 08:00:00.  
 Zápis proveden dne 18.08.2023.

V-13652/2023-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec

RČ/IČO: 28144023

**Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
2719/15	20401	2564
	21000	386

okud je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

ychotvil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhovoreno: 11.04.2024 12:59:51

uštění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 3 odst. 2 katastrálního zákona. Mobilní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně elektronickým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 3389

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný správní	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CTP II, spol. s r.o., CTPark Huspolec 1571, 39601 Huspolec	28144023	5/8

## 1 Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra(m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2719/8 ✓	7698	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

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

3 Poznámky a další srovnávací údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Černovice V

Povinnost k

Parcela: 2719/8

4 Licby a upozornění - Bez zápisu

5 Náquvací tituly a jiné podklady zápisu

Jistina

o Smlouva kupní ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 08:00:00.  
Zápis proveden dne 01.08.2017.

V-16482/2017-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Huspolec 1571, 39601 Huspolec

RČ/IČO: 28144023

o Smlouva kupní ze dne 14.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2017 08:00:00.  
Zápis proveden dne 10.08.2017.

V-17260/2017-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Huspolec 1571, 39601 Huspolec

RČ/IČO: 28144023

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 08:00:00.  
Zápis proveden dne 15.08.2017.

V-16481/2017-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Huspolec 1571, 39601 Huspolec

RČ/IČO: 28144023

o Smlouva darovací ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2018 08:20:19.  
Zápis proveden dne 16.11.2018.

V-23139/2018-702

Pro: [REDACTED]

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Katastrální území: 611263 Černovice List vlastnictví: 3389  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vzrah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2719/8	21000	7698

Podíl je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovili: Katastrální úřad neměsířický a katastrální - SCB Vyhotoveno: 11.04.2024 12:55:51

Upozornění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařídění ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2024 12:55:07

Vyhotoveno bezúplatně datovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Katastrální území: 611263 Černovice List vlastnictví: 3665

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601	28144023	1/6

**Nemovitosti**

Pozemky	Výměra(m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2767/22 ✓		32 ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

2 Věcná práva ztěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

3 Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
 Povinnost k  
 Parcela: 2767/22

4 Změny a uposrtnění - Bez zápisu

**Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Ustanovení

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 59 D 334/2000 -253 Městského soudu v Brně ze dne 25.06.2002. Právní moc ke dni 31.07.2002.

Z-24651/2002-702

Pro:

- o Smlouva darovací ze dne 27.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2014 11:14:32. Zápis proveden dne 23.06.2014.

V-10278/2014-702

Pro:

- o Smlouva darovací ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2018 08:20:19. Zápis proveden dne 16.11.2018.

V-23139/2018-702

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 16.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2023 08:06:00. Zápis proveden dne 18.08.2023.

V-13652/2023-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec **RO/ÚČO: 28144023**

Nemovitosti jsou v územně obnošené, ve kterém výkonová státní správa katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, sídlo 702.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:09

Vytvářeno bezúplatně elektronickým přístupem pro účet Nájem nemovitostí, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 4104

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec	28144023	1/6

1 Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výběr (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2712/250		31 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár kult.pam

1 Věcná práva aloučící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

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

1 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

1 Tomby a upozornění - Bez zápisu

1 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

1 Tituly

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 257/1992 Měst.soudu v Brně ze dne 11.1.1994, č.j.4 D 257/92.

POLVZ:64/1994

Z-500064/1994-702

Pro:

o Smlouva (dohoda) VI 1280/1994 Kupní smlouva ze 14.4.1994, účinnost vkladu 27.4.1994, č.j.911 V 1 - 1280/94.

POLVZ:110/1994

Z-500110/1994-702

Pro:

o Kupní smlouva VII 2972/1995 Kupní smlouva ze 3.7.1995, účinnost vkladu 2.8.1995, č.j.911 V 11 - 2972/95.

POLVZ:503/1995

Z-500503/1995-702

Pro:

o Kupní smlouva VII 4673/1995 Kupní smlouva z 27.10.1995, účinnost vkladu 13.11.1995, č.j.911 V 11 - 4673/95.

POLVZ:15/1996

Z-500015/1996-702

Pro:

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve kteréž vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 002.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 12:55:02

Okres: C20642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice LÉPÉ VLASTNICTVÍ: 4104  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Jistina**

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1963/1994 Měst.soudu v Brně ze dne 13.11.1995,č.j.59 D 1963/94.

POLVZ:262/1996 Z-500262/1996-702

Pro: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 16.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2023.

V-13652/2023-702

Pro: CTP II, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec

AC/IC: 28144023

Vztah beniktovaných půdně ekologických jednotek (BEKJ) k parcelám - Bez zápisu

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

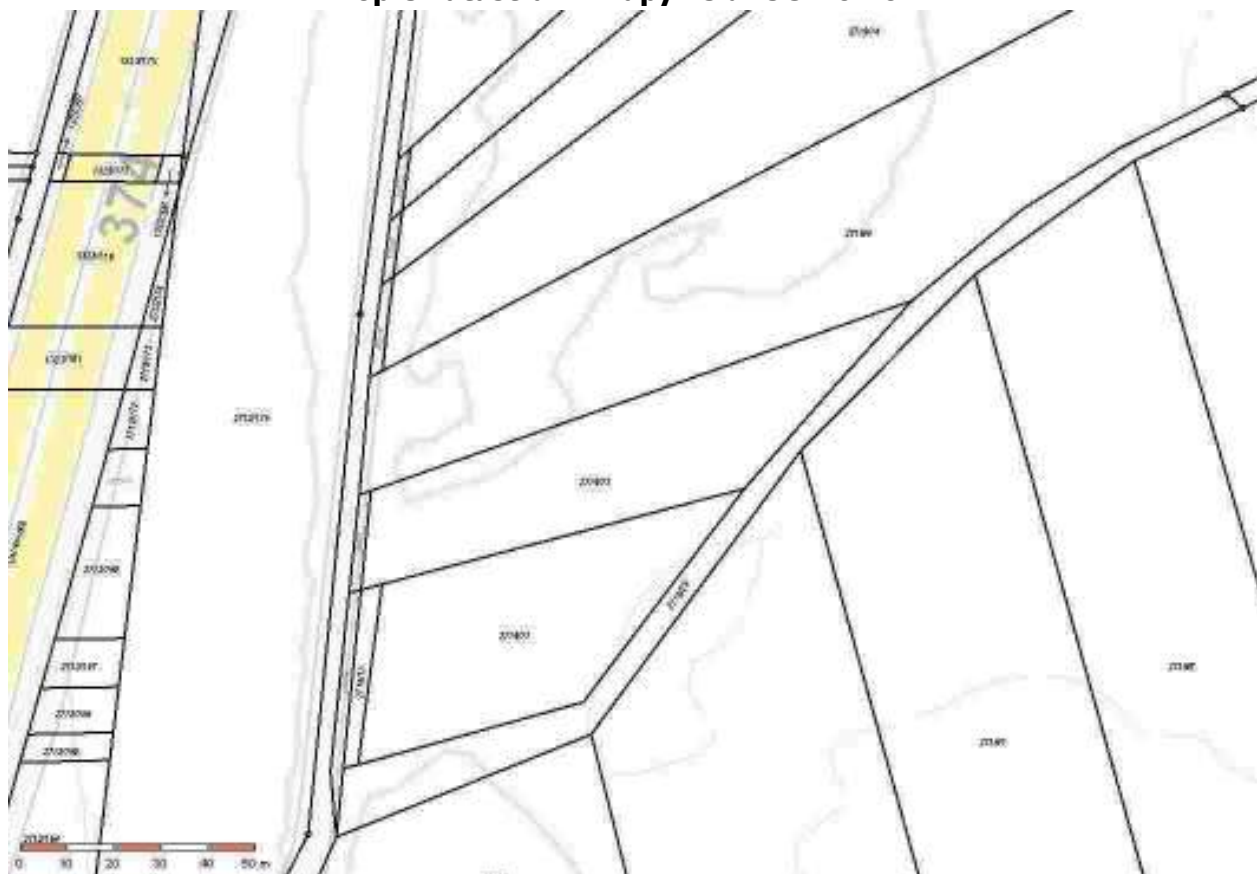
vyhotovili: Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCP

Vyhotoveno: 11.04.2024 12:55:51

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

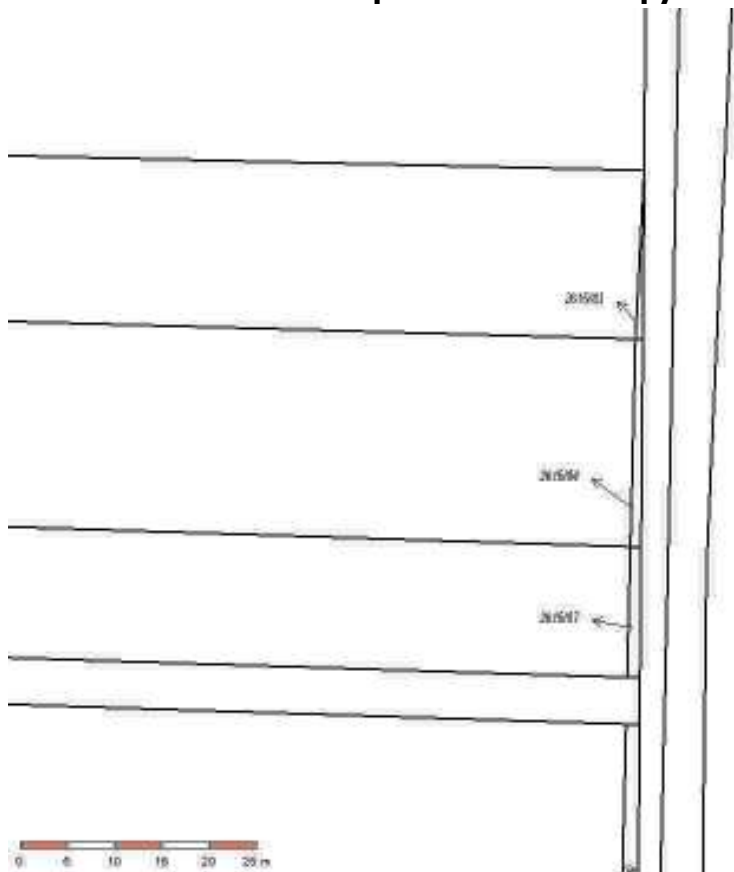
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strona 2

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

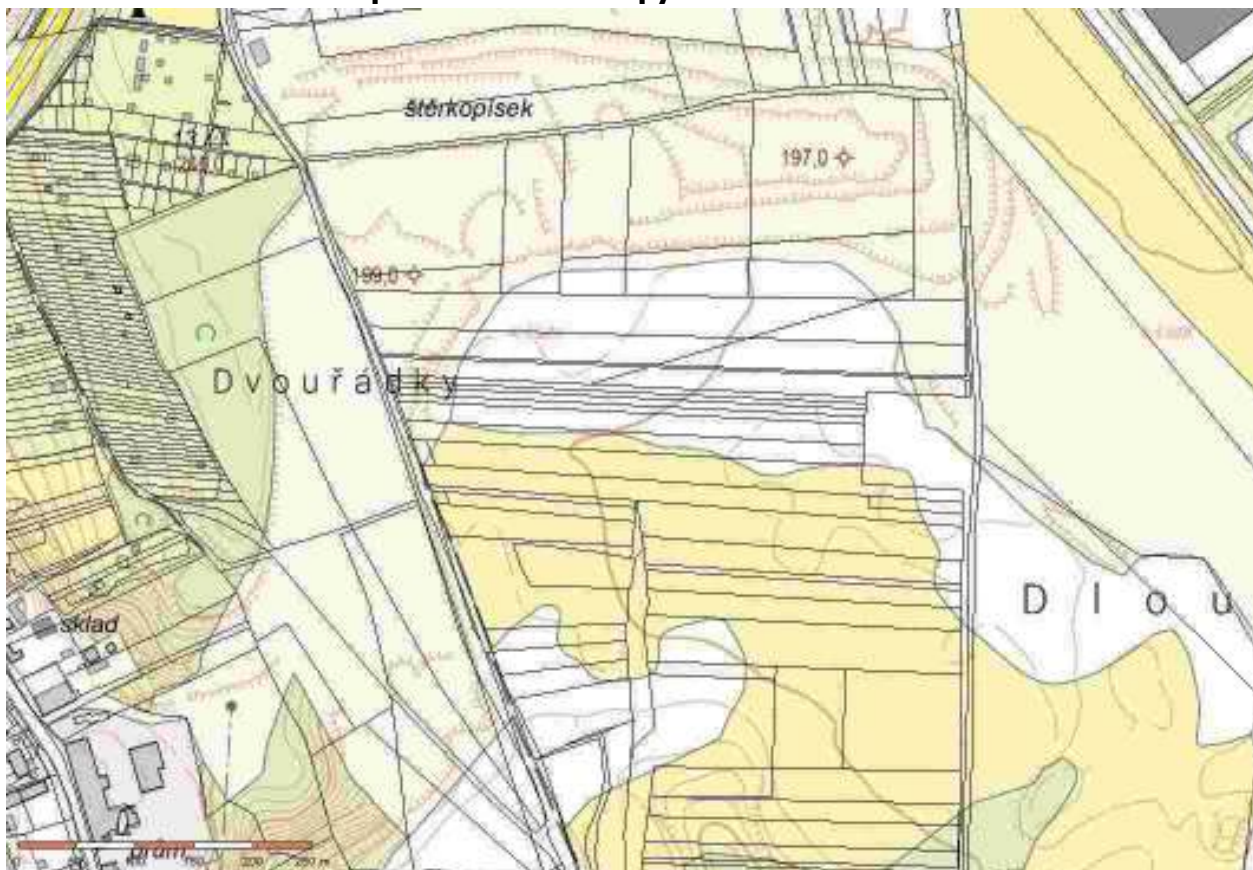
Pozemek p.č. 2719/13 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**



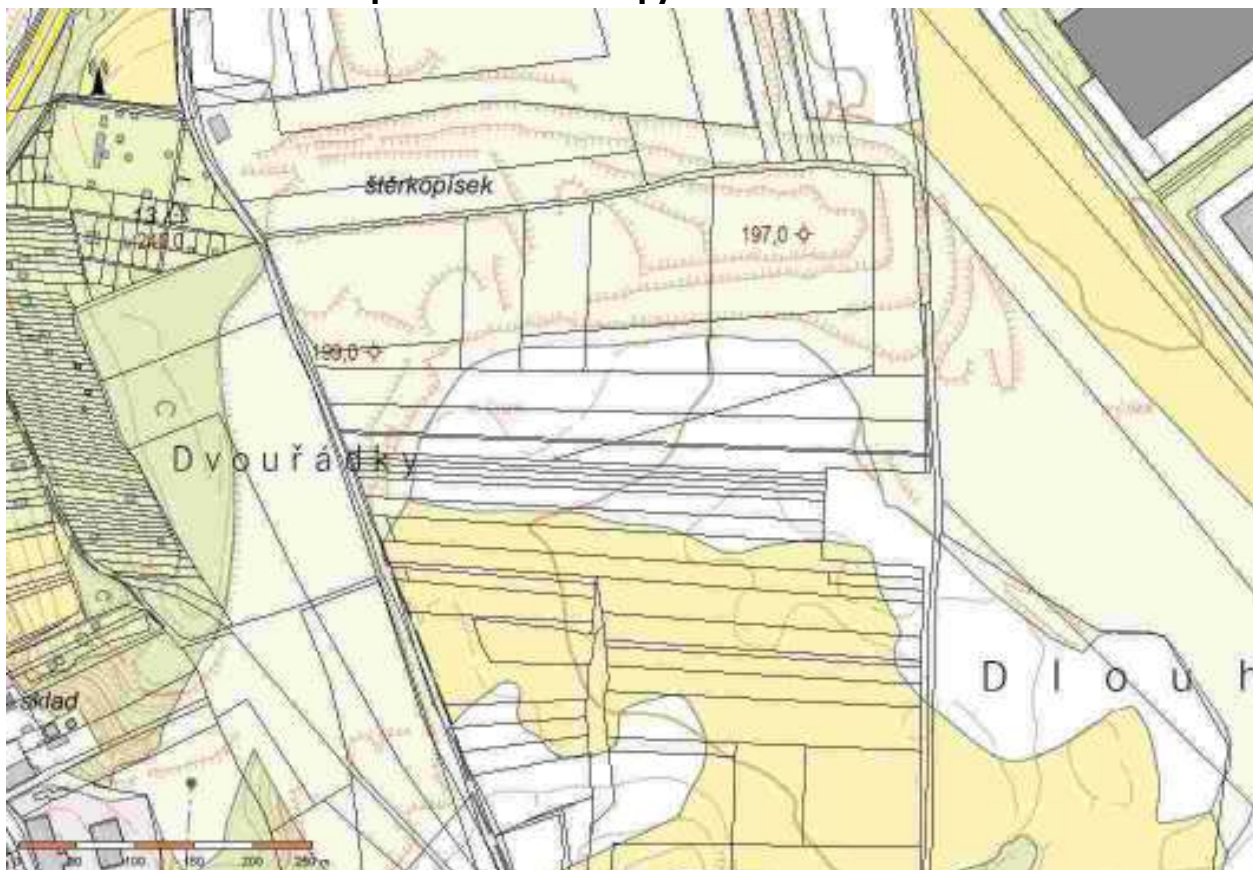
Pozemek p.č. 2615/84 v k.ú. č. 611263



**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

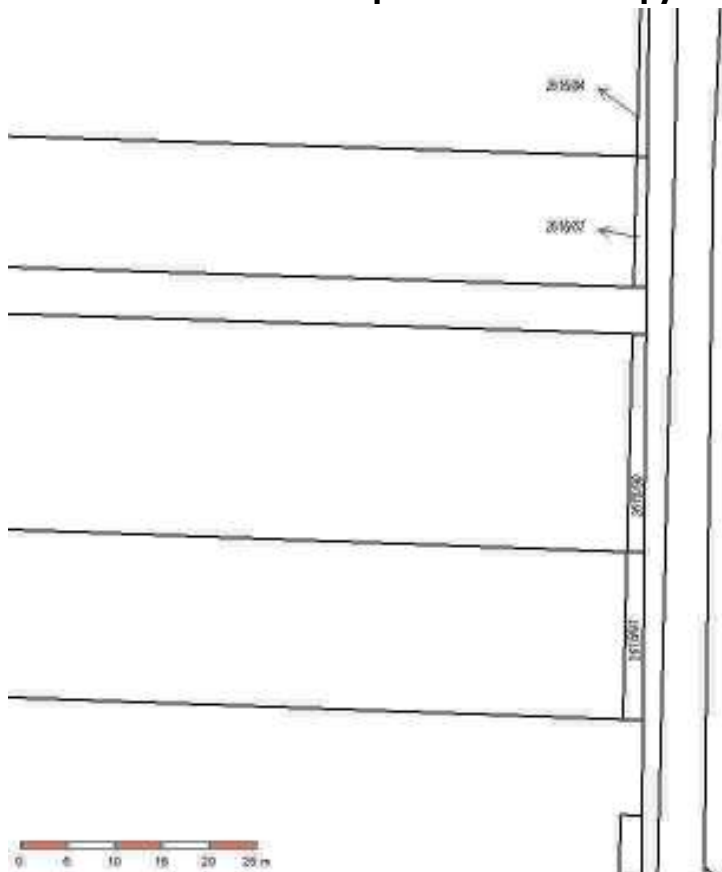
Pozemek p.č. 2615/62 v k.ú. č. 611263



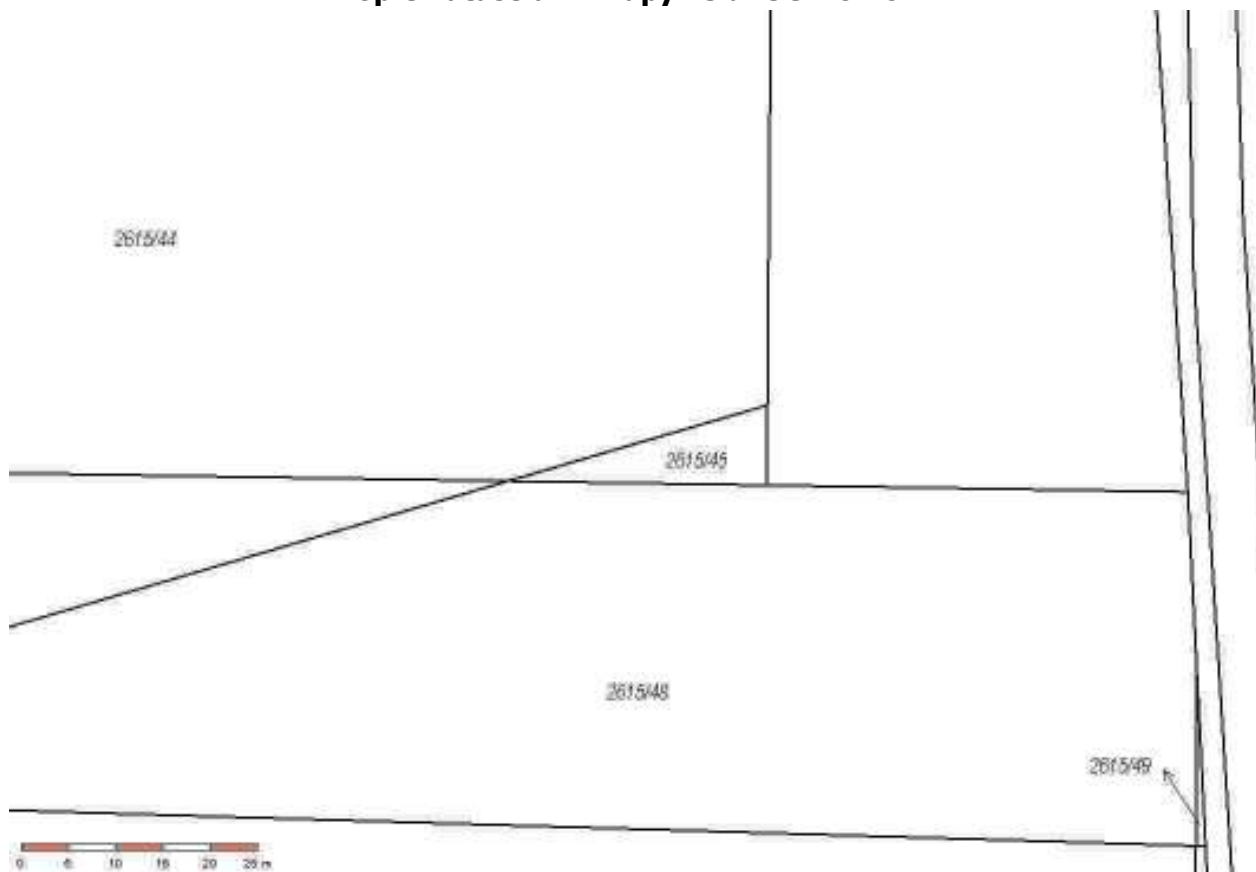
**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/53 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**



Pozemek p.č. 2615/90 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

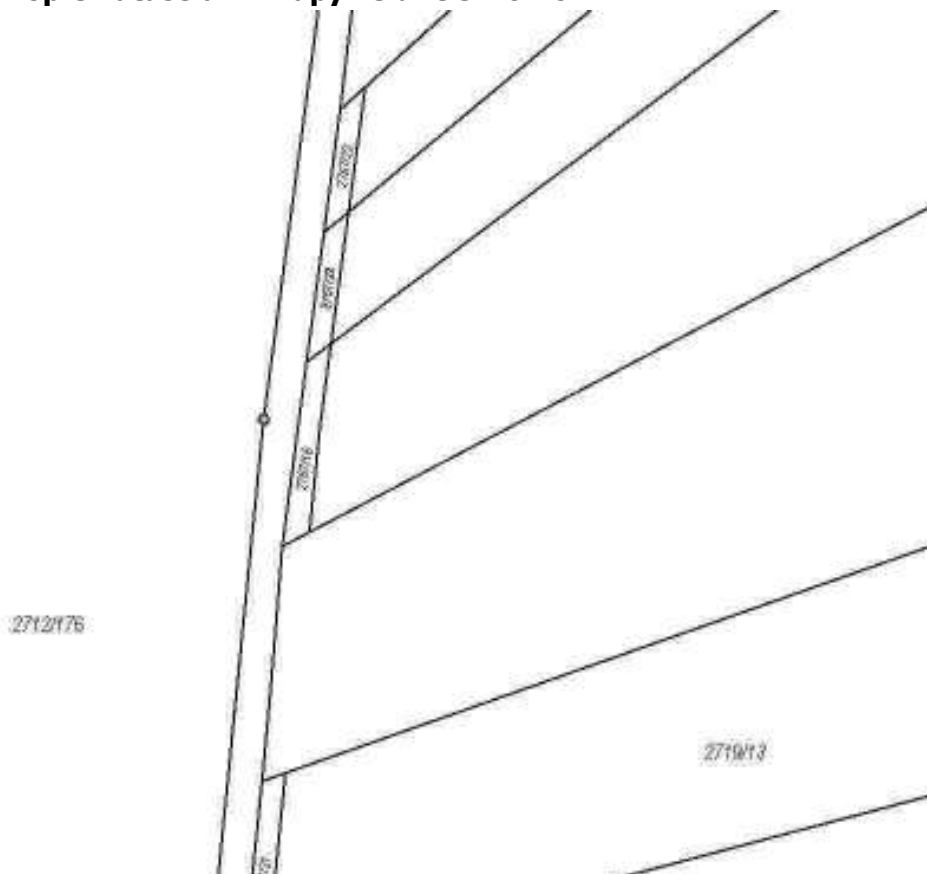
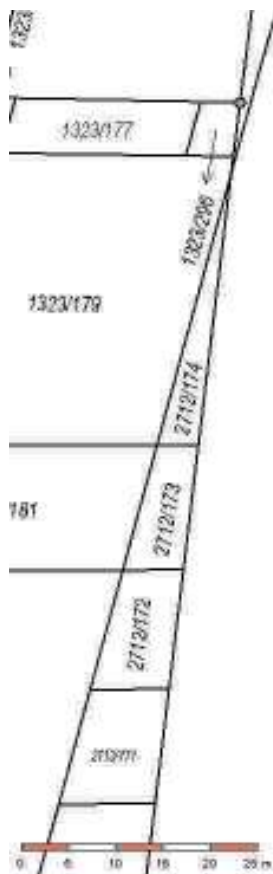
Pozemek p.č. 2615/45 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**



Pozemek p.č. 2825/4 v k.ú. č. 611263

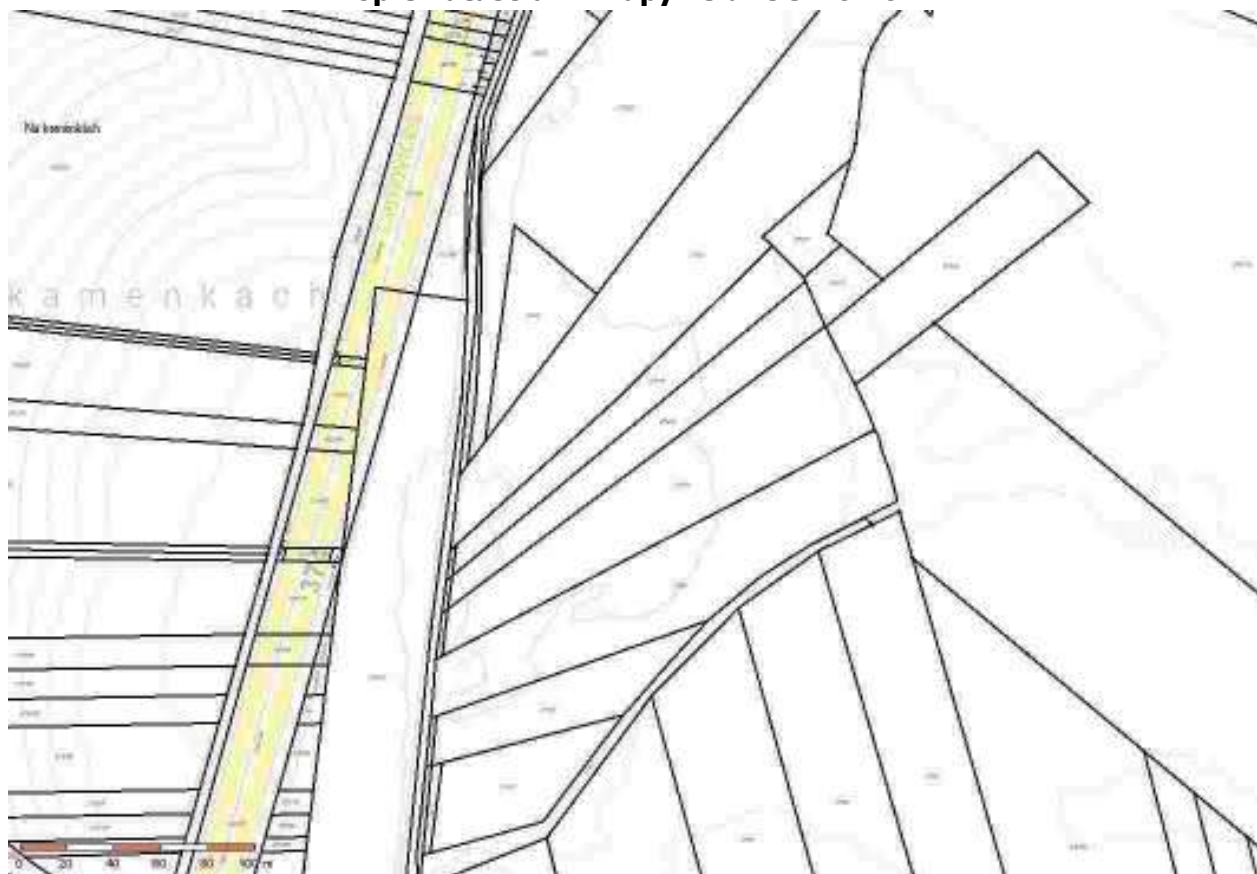
## Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024



Pozemek p.č. 2767/16 v k.ú. č. 611263

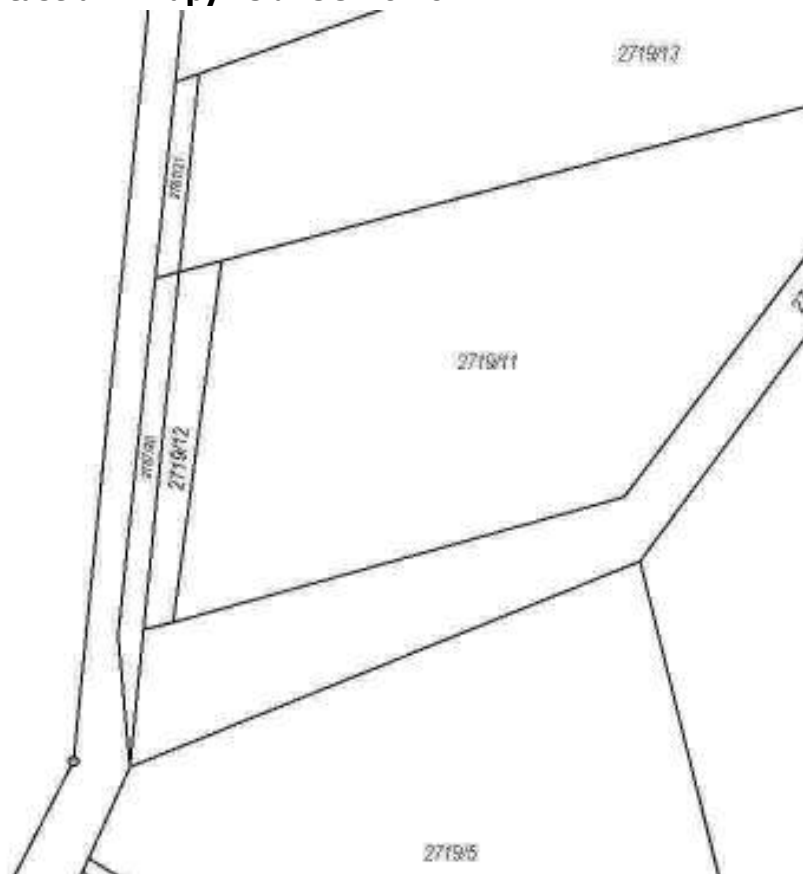
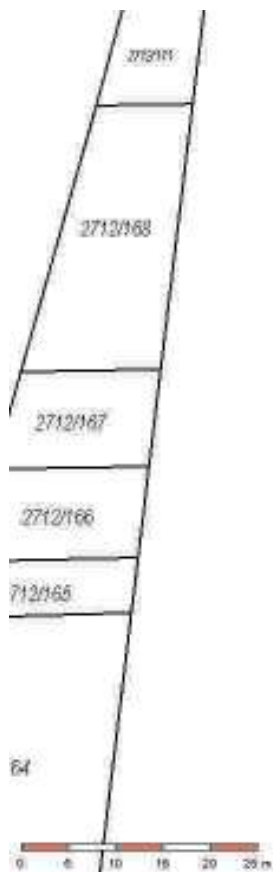
**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

Pozemek p.č. 2719/14 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

Pozemek p.č. 2719/15 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**



Pozemek p.č. 2719/12 v k.ú. č. 611263



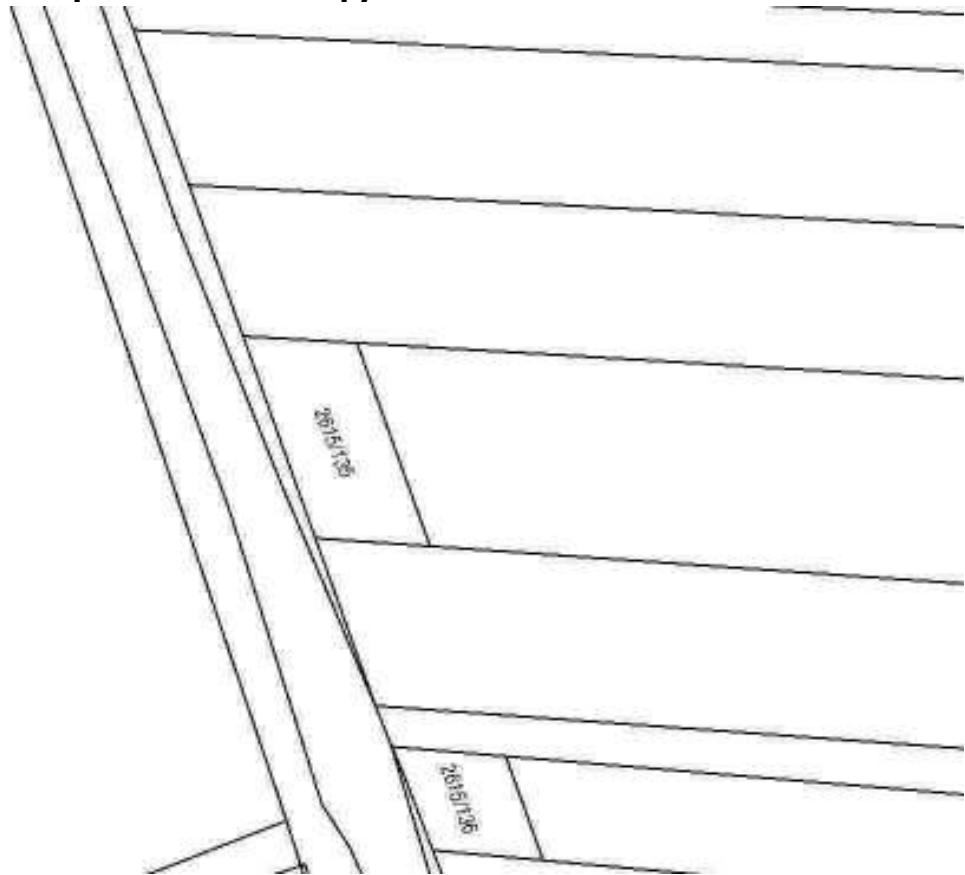
**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

Pozemek p.č. 2712/176 v k.ú. č. 611263

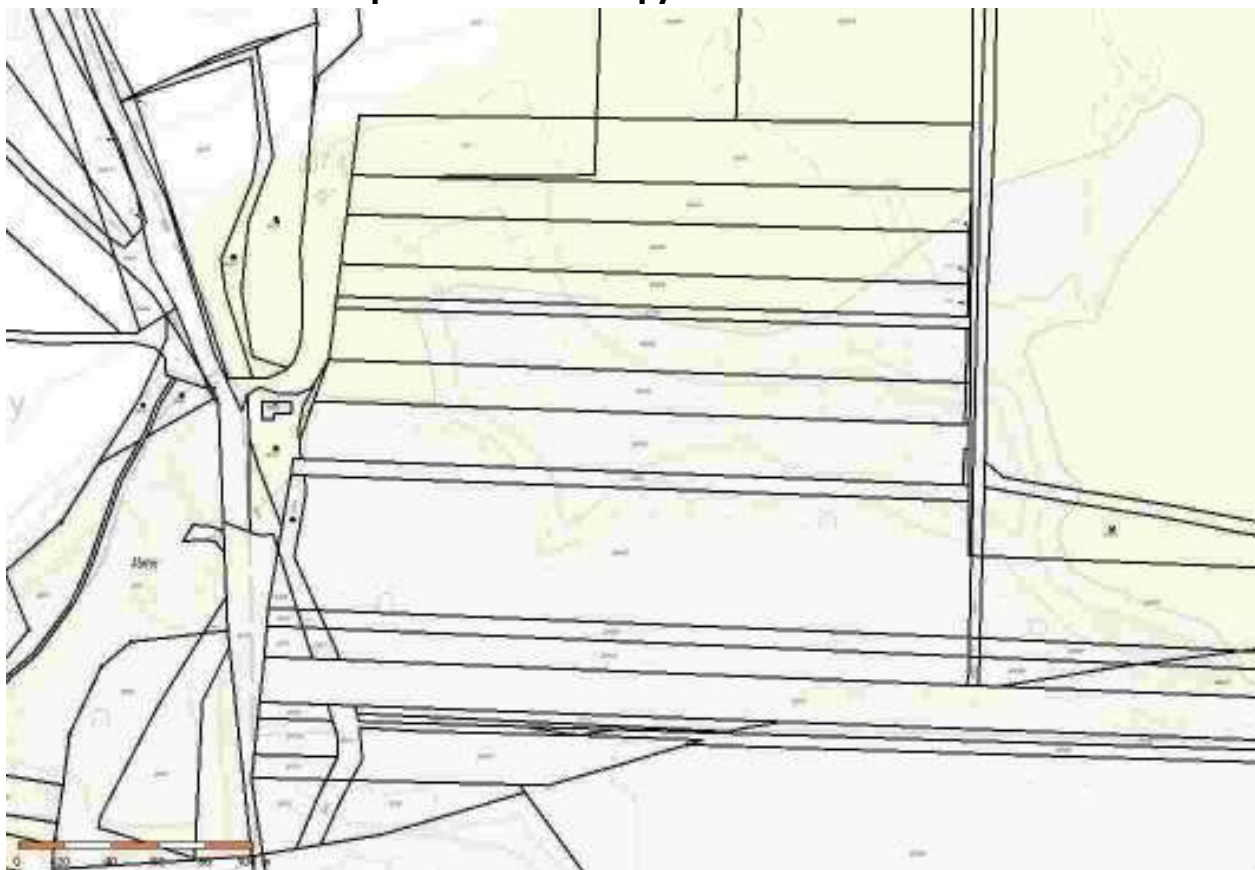
**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

Pozemek p.č. 2646/14 v k.ú. č. 611263

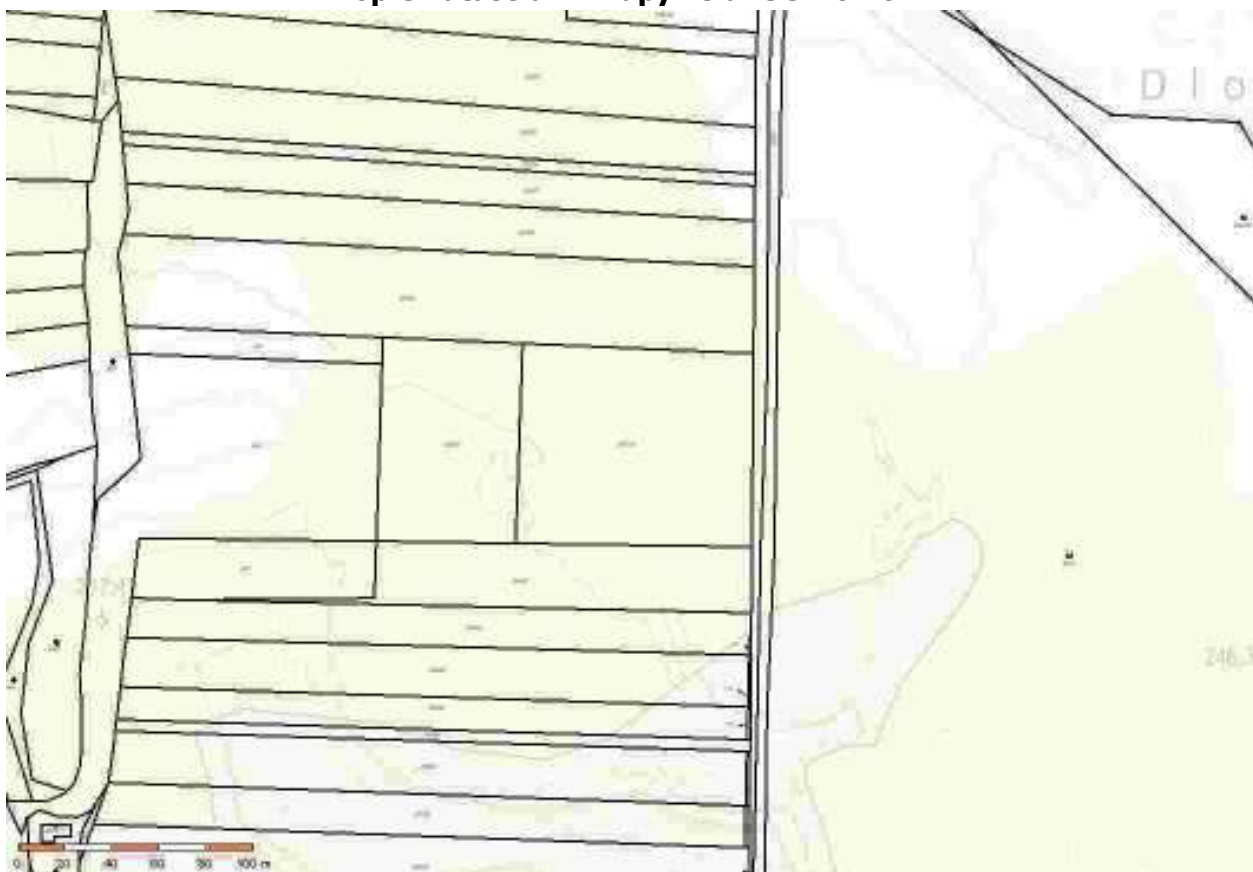
**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**



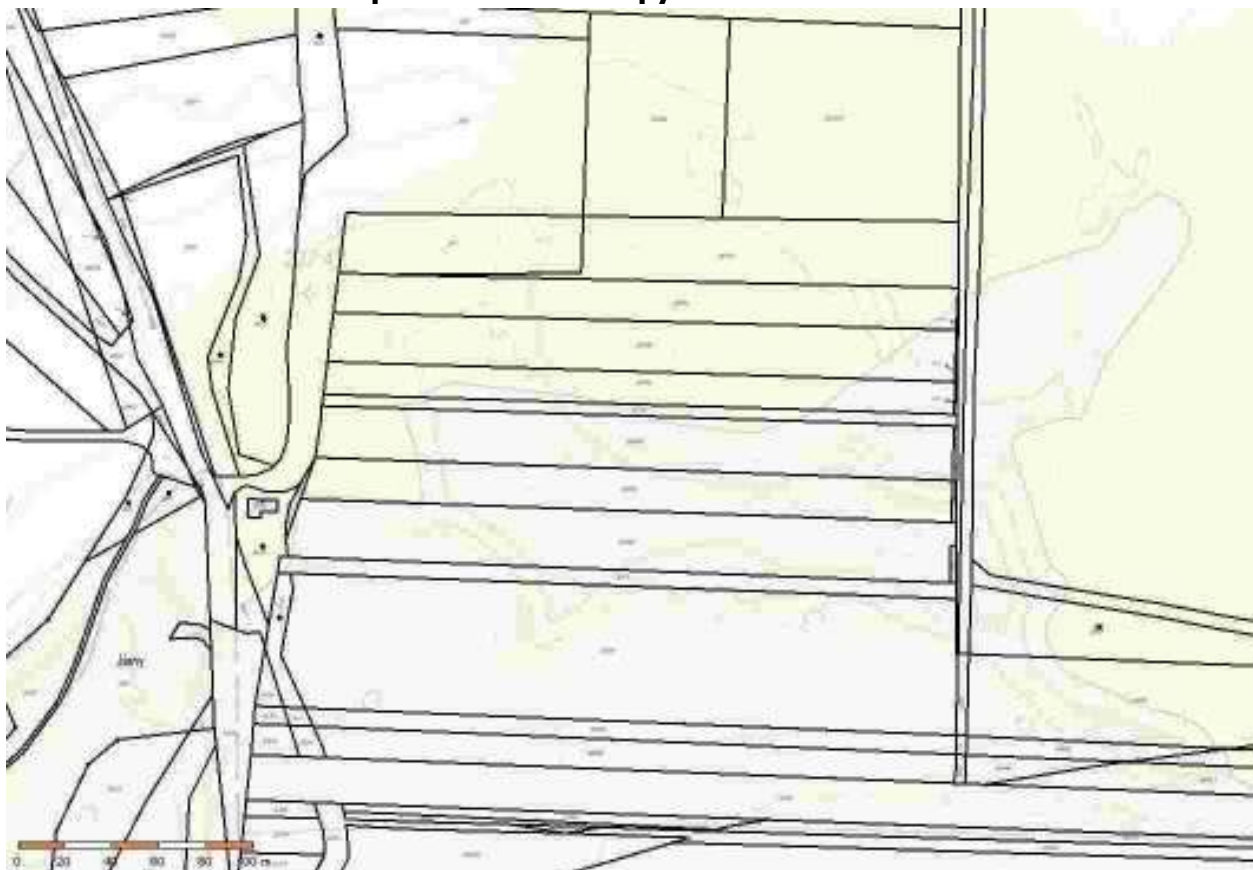
Pozemek p.č. 2615/135 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

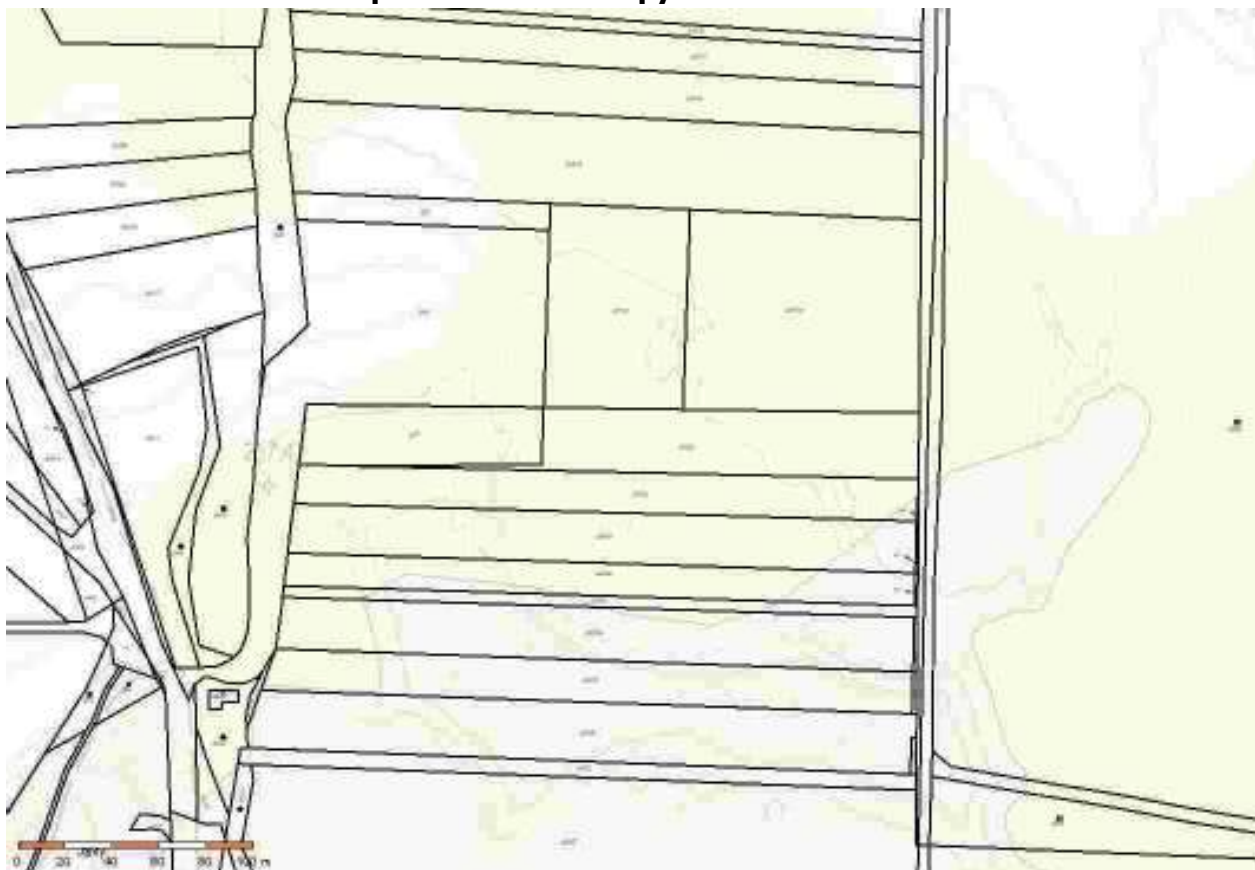
Pozemek p.č. 2615/95 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2024**

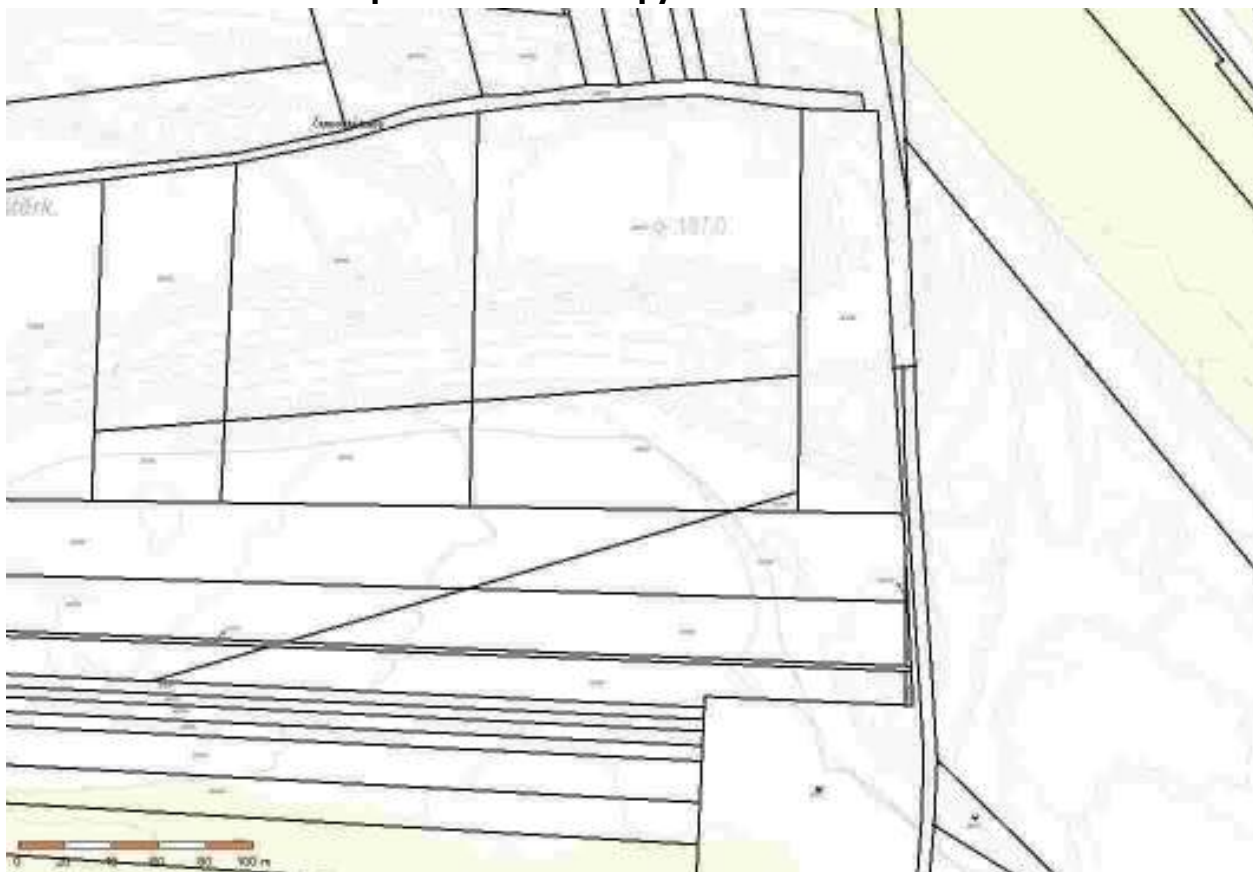
Pozemek p.č. 2615/134 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/89 v k.ú. č. 611263

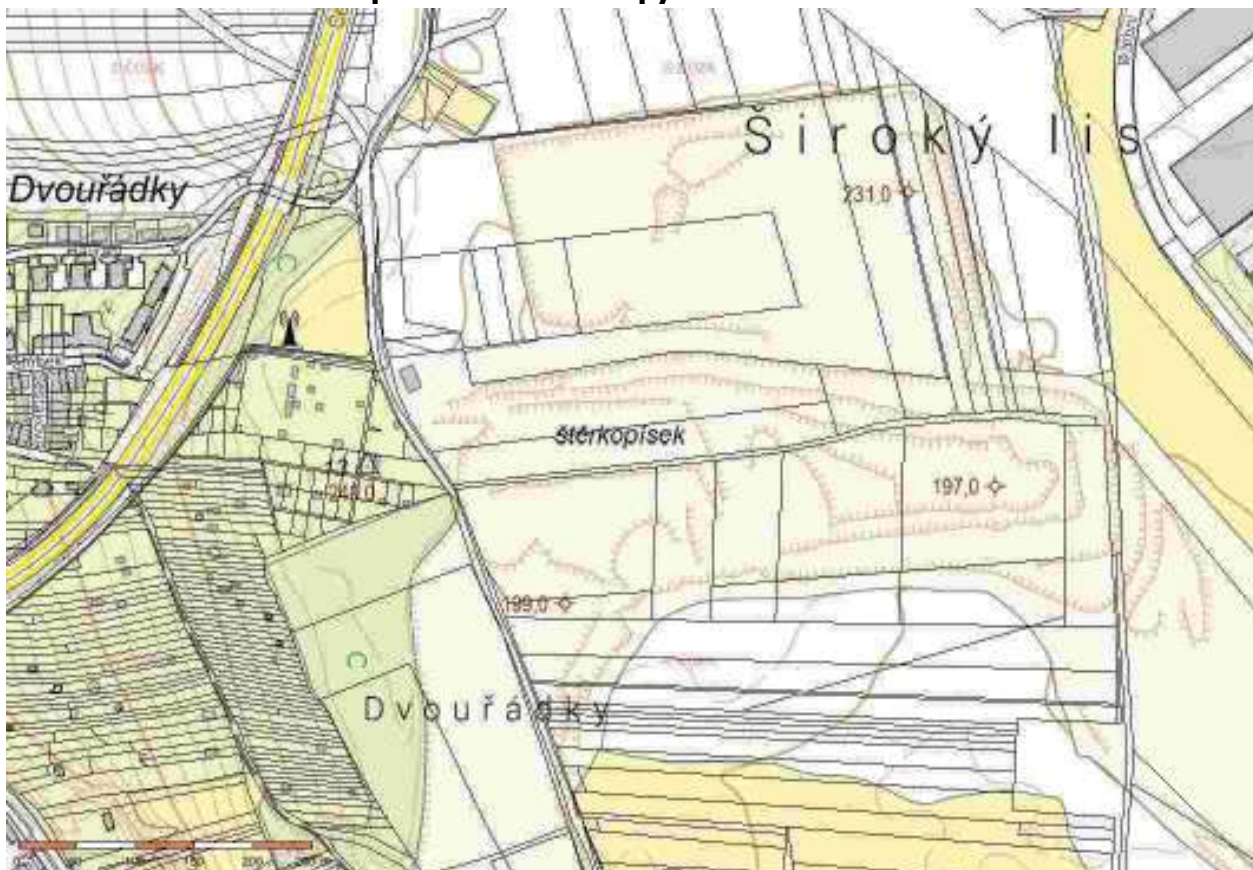
**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/81 v k.ú. č. 611263

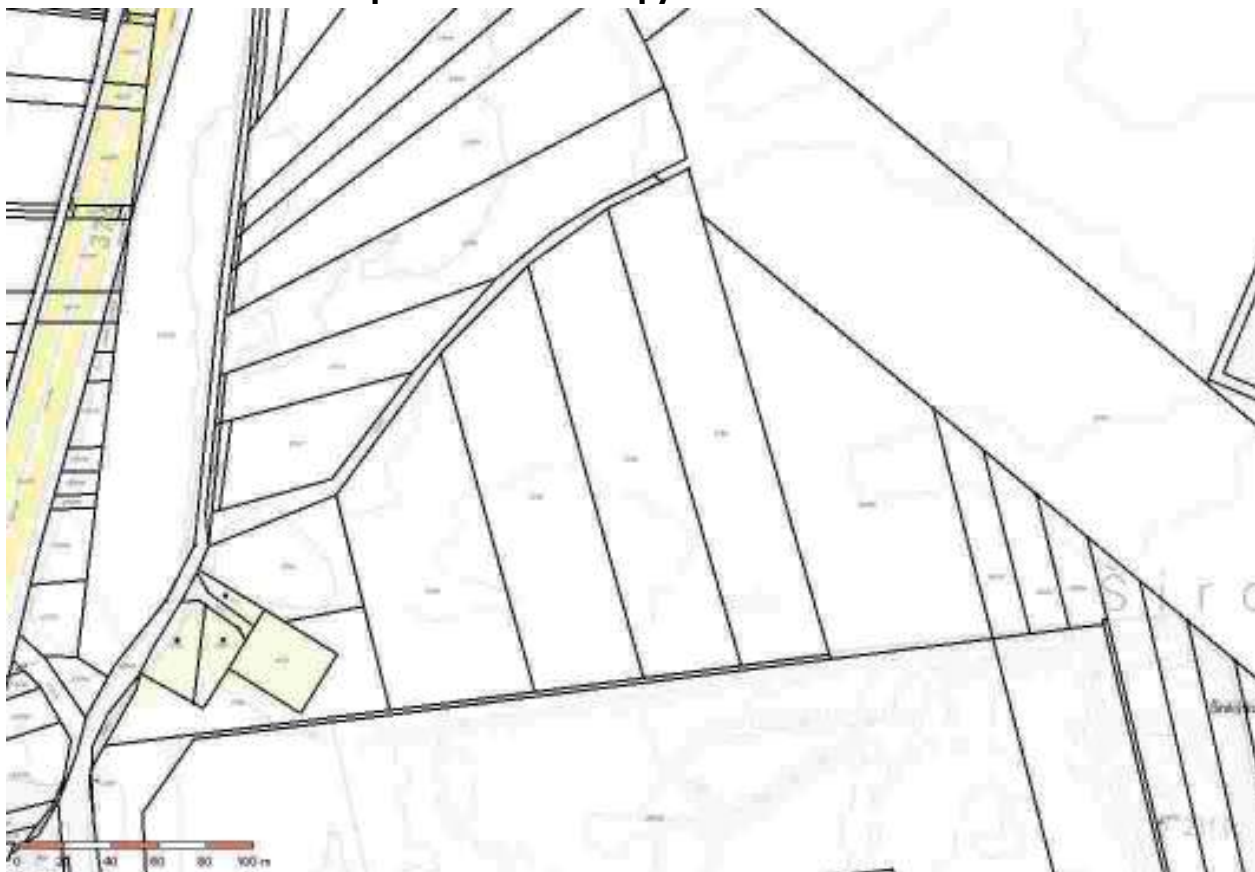
**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/44 v k.ú. č. 611263

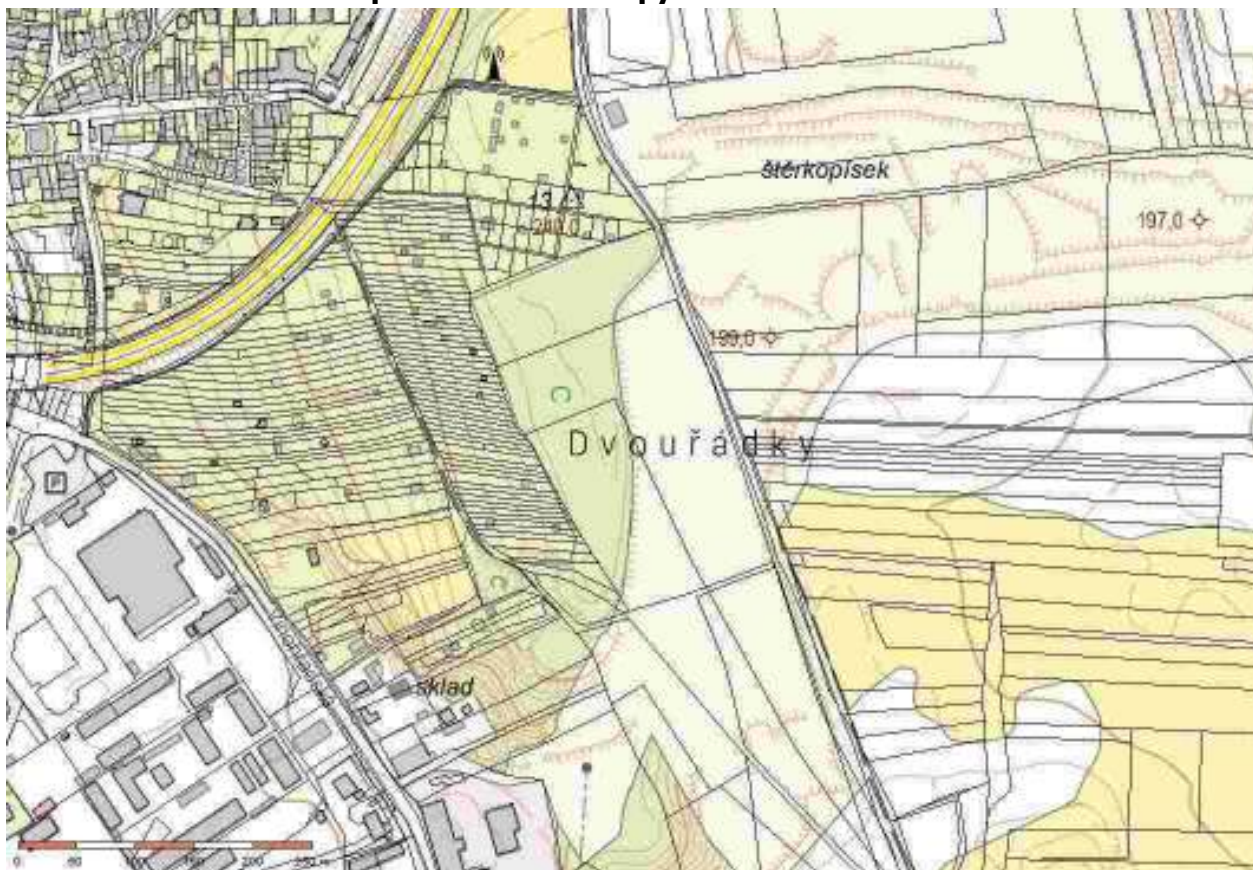


**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

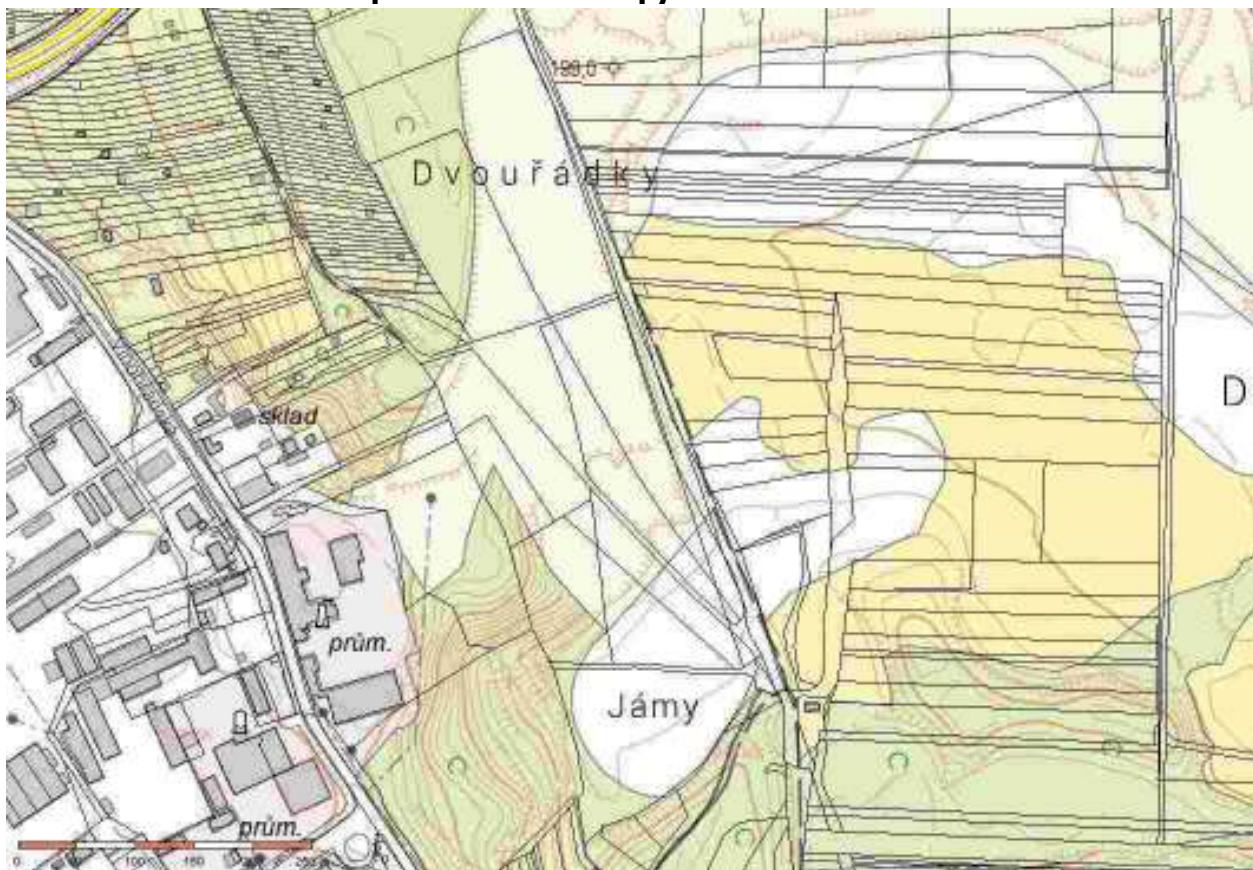
Pozemek p.č. 2615/10 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2719/8 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

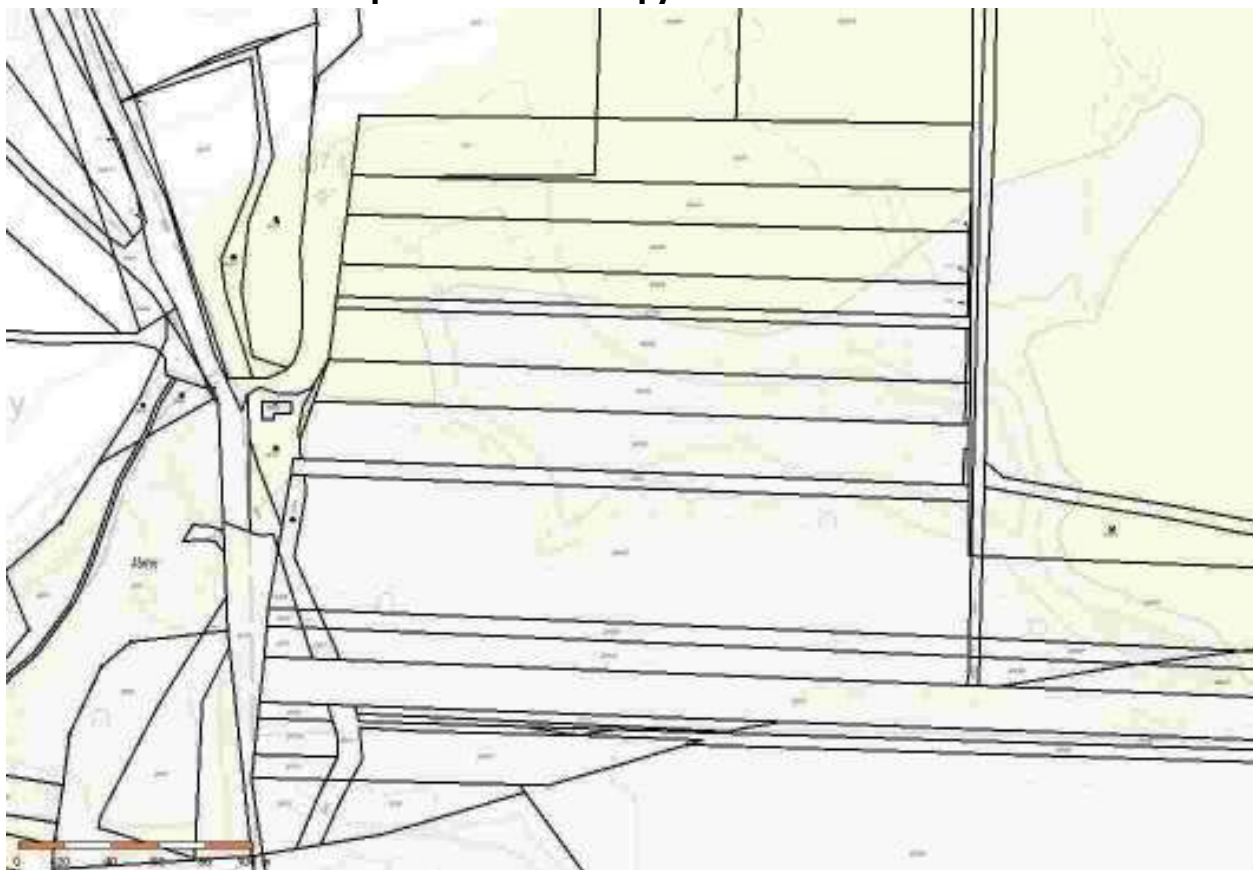
Pozemek p.č. 2711/5 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

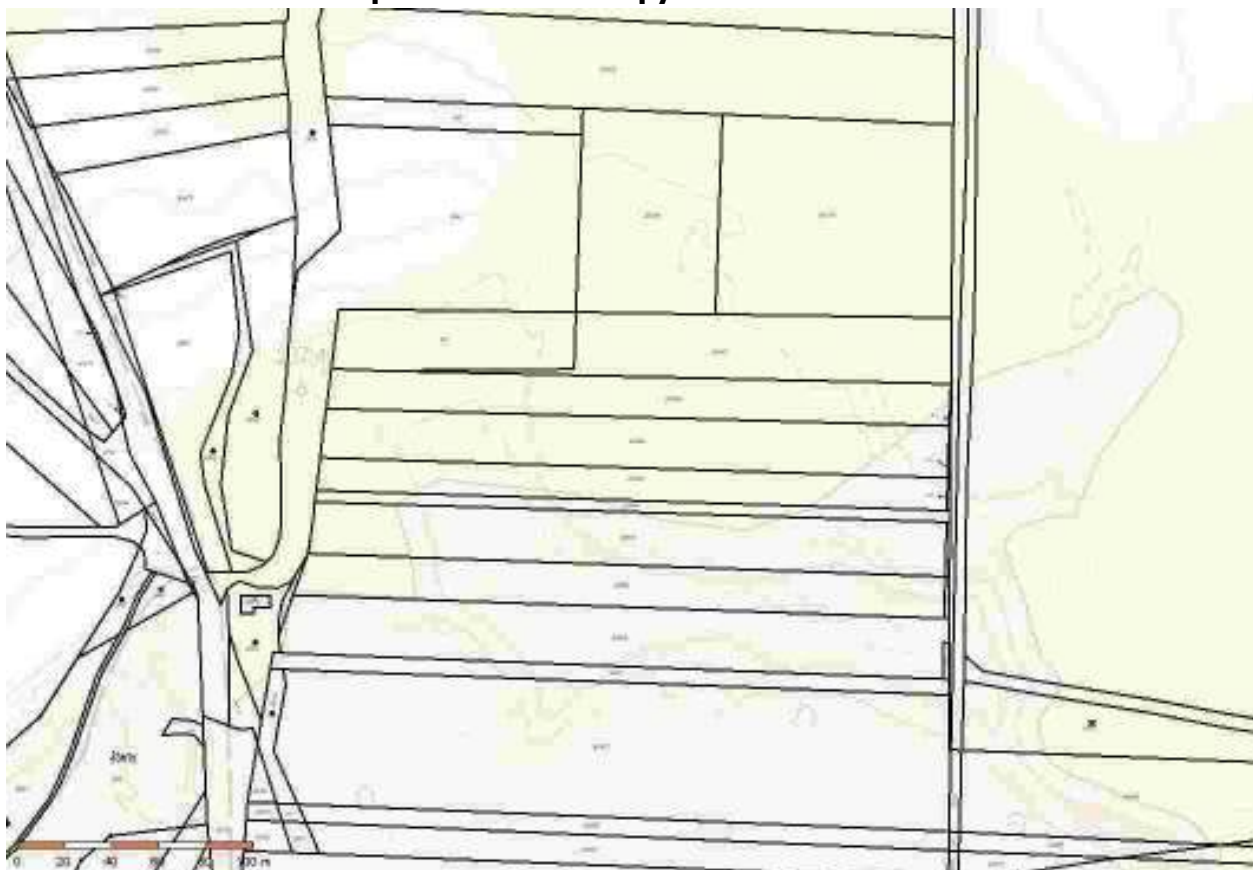
Pozemek p.č. 2646/13 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/97 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/95 v k.ú. č. 611263

**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**

Pozemek p.č. 2615/85 v k.ú. č. 611263

## Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024



Pozemek p.č. 2615/23 v k.ú. č. 611263



**Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2024**



Pozemek p.č. 2615/134 v k.ú. č. 611263

## Celková situace



# ÚP - platný



Platný ÚPmB

2. 5. 2024

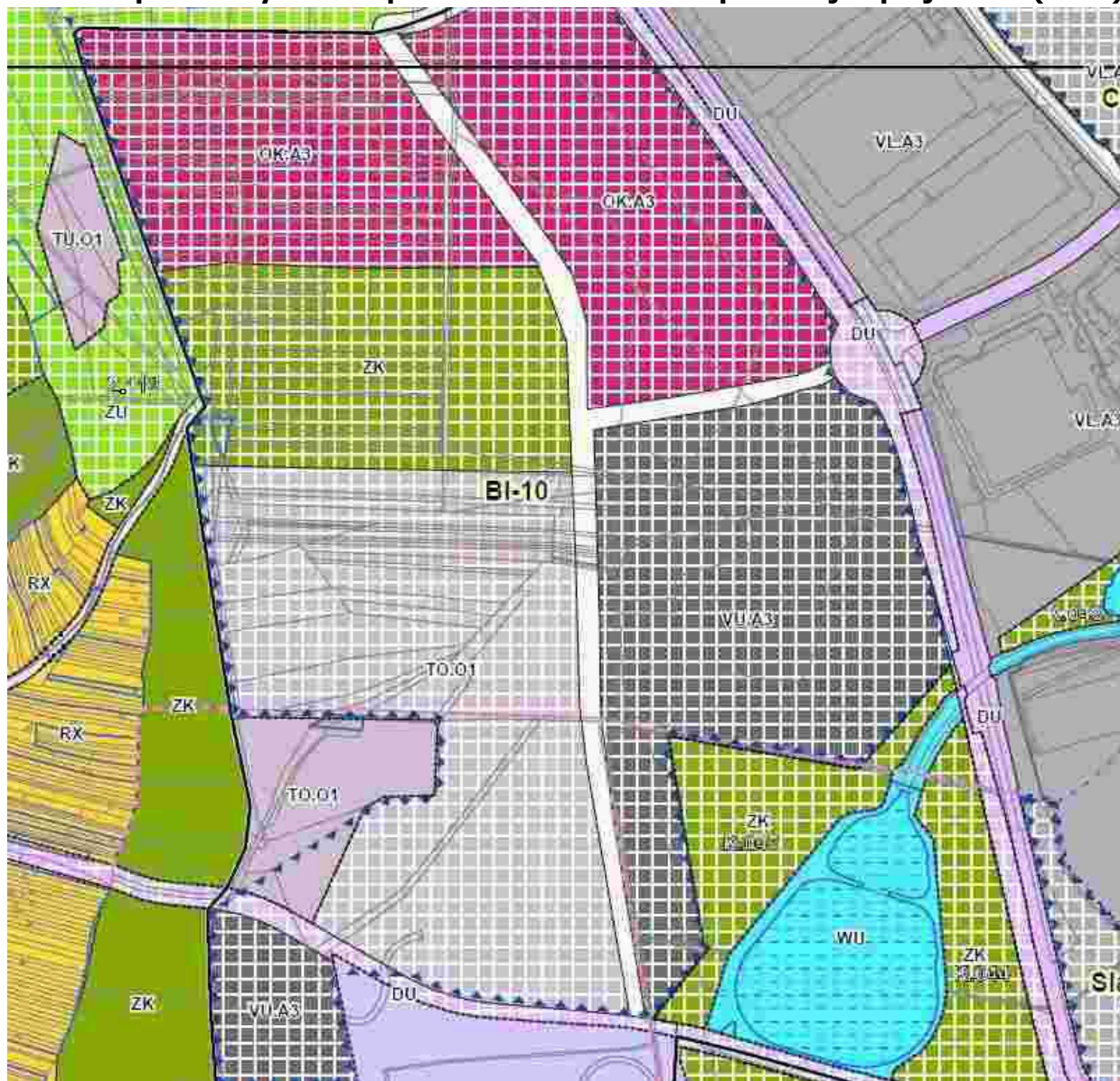


0 100 m 200 m

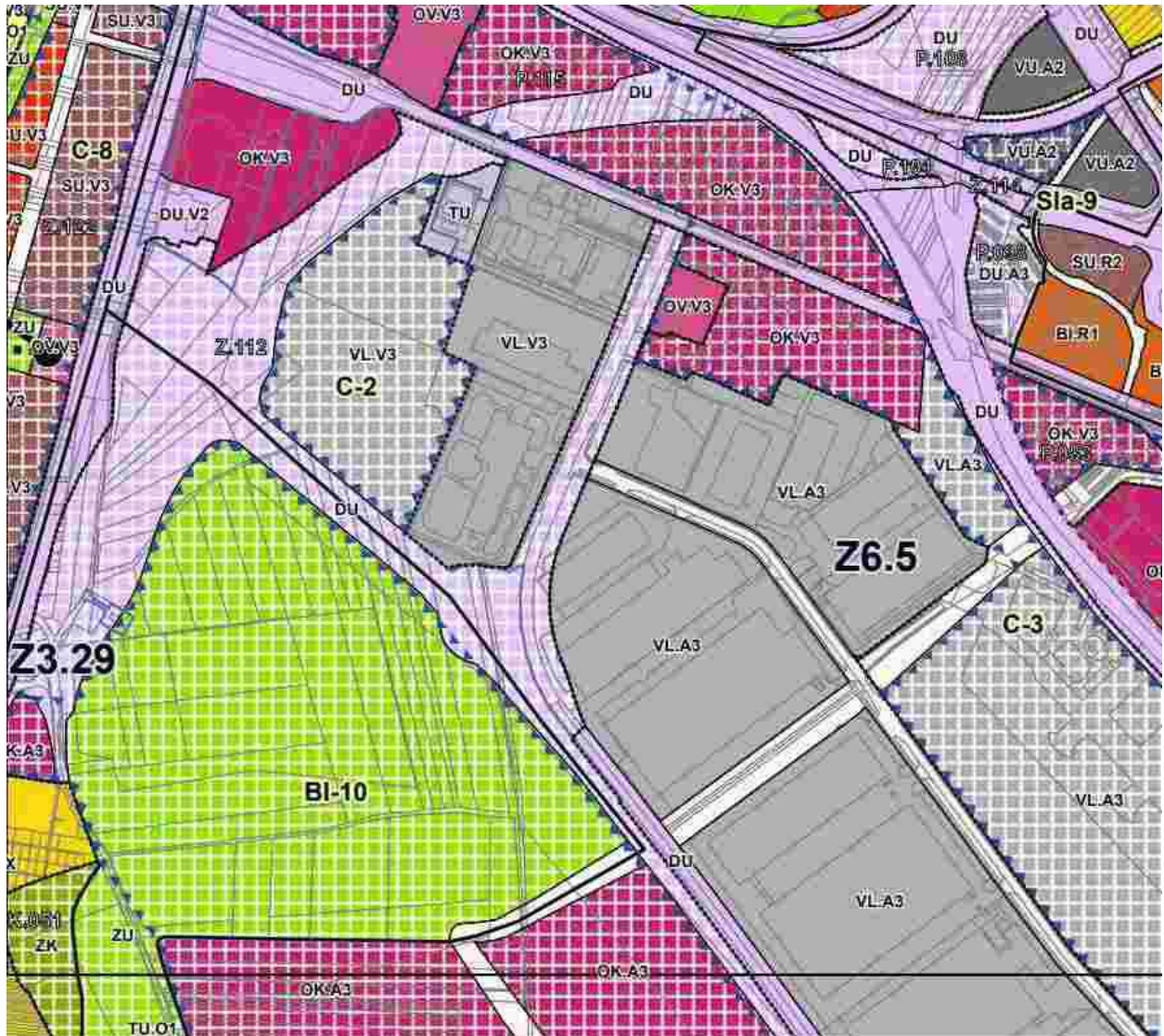
1 : 5 325

ÚPmB číslo znění 4.03.04.2023, ŘÍŠAN 40 ČO2K, Křižanov-ú ČO2K

Vydáno v mapovém listu. Společnost: T.MAPY

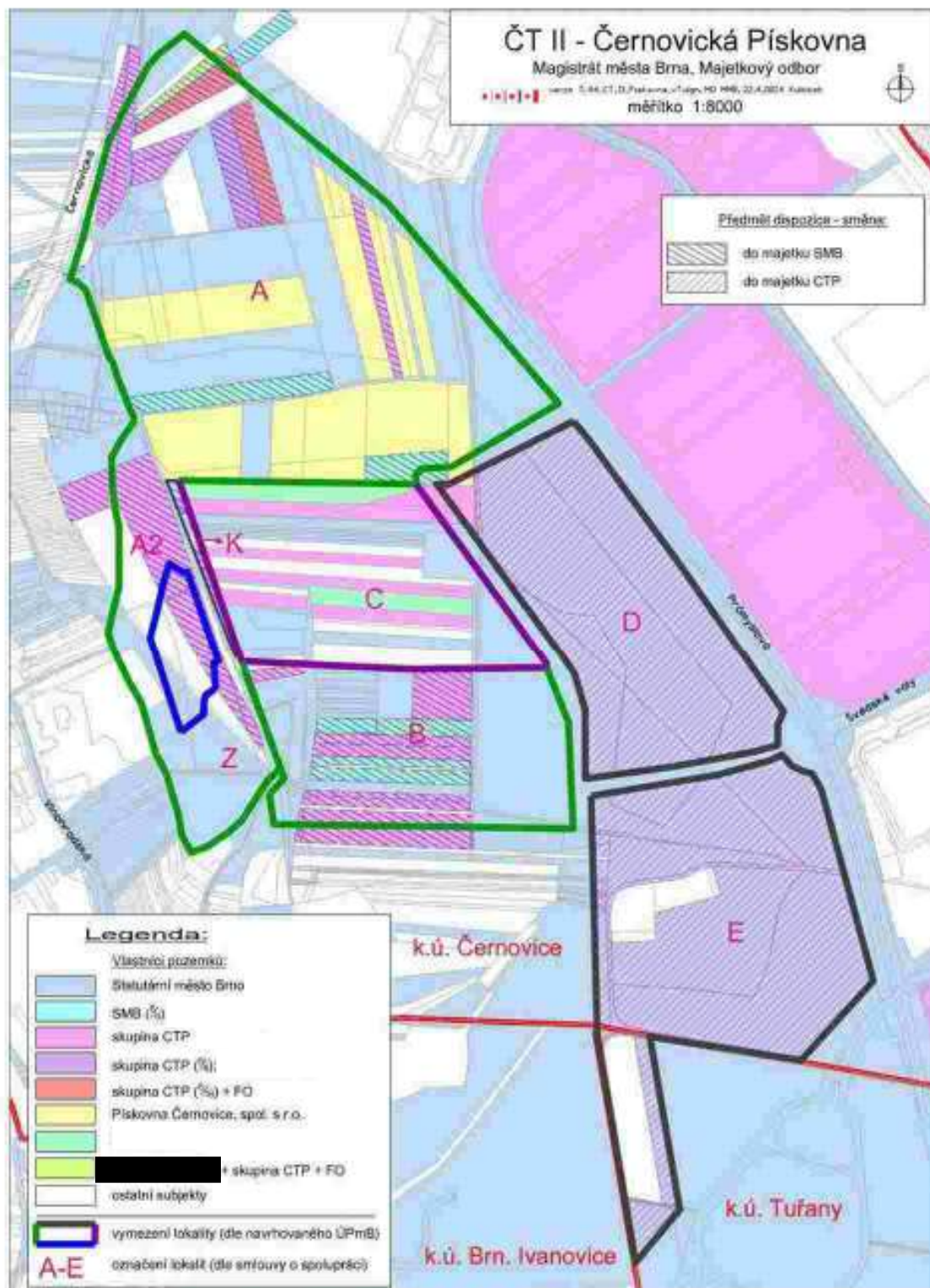
**ÚP - " Připravovaný územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání (2024)**

ÚP - " Připravovaný územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání (2024) - část 1



ÚP - " Připravovaný územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání (2024) - část 2

## Majetková mapa



### Mapa oblasti



### Mapa oblasti





## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

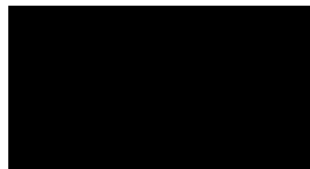
Odměna byla sjednána smluvně.

## **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. 60715/2024.**

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 60715/2024.

V Senticích 11.10.2024



## ZNALECKÝ POSUDEK

<b>Číslo položky:</b>	069971/2024
<b>Zadavatel:</b>	Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor Malinovského nám. 3, 601 67 Brno IČ: 44992785 DIČ: CZ44992785
<b>Znalecká kancelář:</b>	STAVEXIS, s.r.o. se sídlem: Bodláková 1706/8, 628 00 Brno kancelář: Žižkova 1994/63, 616 00 Brno IČ: 46347194 DIČ: CZ46347194
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika/ocenořování nemovitých věcí
<b>Předmět posudku:</b>	ocení nemovitých věcí – pozemků nebo jejich částí, a to p.č. 2616/5, p.č. 2616/30, p.č. 2616/34, p.č. 2616/35, p.č. 2616/36, p.č. 2616/37, p.č. 2616/38, p.č. 2616/39, p.č. 2616/40, p.č. 2616/42, p.č. 2616/49, p.č. 2616/70, p.č. 2828/2, p.č. 2860/2, p.č. 2861/1, p.č. 2861/2, p.č. 2984, p.č. 2987, p.č. 2988, p.č. 2989 a p.č. 2990, k.ú. Černovice, obec Brno a dále pozemků p.č. 3500/1, p.č. 3501/1, p.č. 3503, p.č. 3520/2, p.č. 2521/2, p.č. 3533 a p.č. 3534/6, k.ú. Tuřany, obec Brno
<b>Posudek je vypracován:</b>	ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 2 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře; dále se zadavateli poskytuje pro potřebu archivace 1x posudek ve formátu .pdf
<b>Výtisk č.:</b>	el. verze
<b>Počet stran:</b>	61 stran posudku včetně příloh a krycích listů
<b>Datum zpracování:</b>	4.9.2024

<b>1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....	5
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU .....	5
<b>2 VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>6</b>
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT .....	6
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	7
<b>3 NÁLEZ .....</b>	<b>8</b>
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....	8
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	20
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	21
<b>4 POSUDEK.....</b>	<b>29</b>
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	29
4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	31
<b>5 ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>35</b>
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	35
5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE .....	35
<b>6 ZÁVĚR.....</b>	<b>36</b>
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....	36
6.2 ODPOVĚĎ.....	38
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST..	38
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>41</b>

# 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632400088 ze dne 11.7.2024, v které je uveden následující požadavek:

*„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků nebo částí pozemků, specifikovaných v příloze č. 1 v podkladech k ZP, k.ú. Černovice a k.ú. Tuřany, s uvedením jednotkové ceny obvyklé. Předmětné pozemky/části pozemků se nachází v lokalitě označené „E“.*

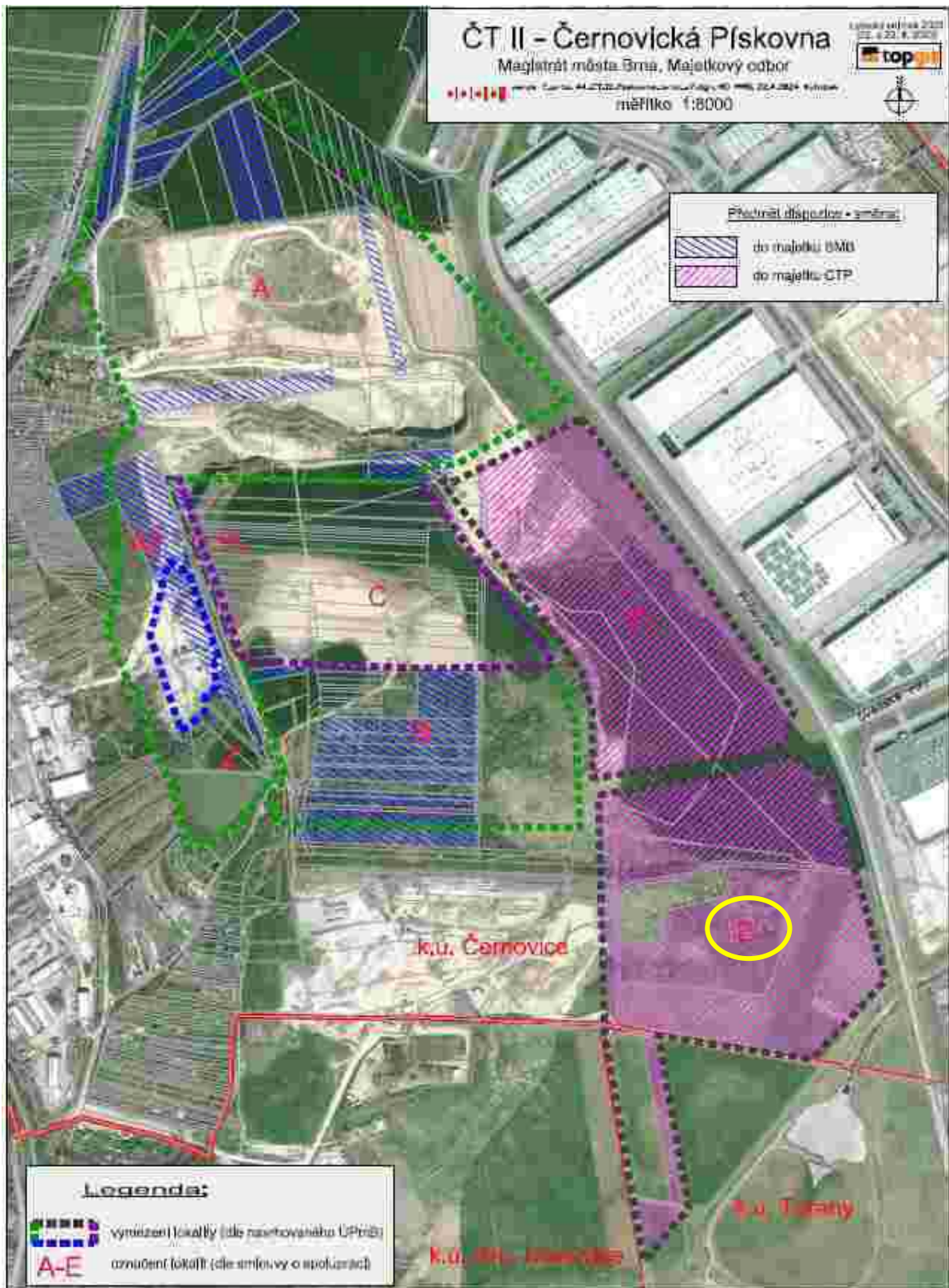
*Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.*

*Předmětné nemovitosti požadujeme ocenit za účelem směny pozemků a rozvoje lokality označené jako ČT II – Černovická Pískovna.*

*Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH."*

V uvedené příloze č. 1 a grafickém podkladu s vyznačením lokality jsou pozemky specifikovány následovně:

Plocha	Katstrální území	Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra celkem [m2]	Dotčená výměra [m2]	Dispozice
E	Černovice	2616/5	ostatní plocha	zeleň	3 289	58	směna
E	Černovice	2616/30	ostatní plocha	jiná plocha	1 520	117	směna
E	Černovice	2616/34	ostatní plocha	jiná plocha	1 148	548	směna
E	Černovice	2616/35	ostatní plocha	jiná plocha	2 475	835	směna
E	Černovice	2616/36	ostatní plocha	jiná plocha	1 152	337	směna
E	Černovice	2616/37	ostatní plocha	jiná plocha	330	101	směna
E	Černovice	2616/38	ostatní plocha	jiná plocha	350	107	směna
E	Černovice	2616/39	ostatní plocha	jiná plocha	725	215	směna
E	Černovice	2616/40	ostatní plocha	jiná plocha	122	32	směna
E	Černovice	2616/42	ostatní plocha	jiná plocha	297	70	směna
E	Černovice	2616/49	orná půda		1 744	518	směna
E	Černovice	2616/70	ostatní plocha	jiná plocha	368	106	směna
E	Černovice	2828/2	ostatní plocha	zeleň	117 597	20 278	směna
E	Černovice	2860/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	1 814	662	směna
E	Černovice	2861/1	ostatní plocha	zeleň	101 286	20 987	směna
E	Černovice	2861/2	ostatní plocha	zeleň	21 923	6 356	směna
E	Černovice	2984	ostatní plocha	jiná plocha	33 203	4 312	směna
E	Černovice	2987	ostatní plocha	jiná plocha	12 980	12 980	směna
E	Černovice	2988	ostatní plocha	jiná plocha	41 187	41 187	směna
E	Černovice	2989	orná půda		70 445	62 095	směna
E	Černovice	2990	ostatní plocha	ostatní komunikace	6 488	6 342	směna
E	Tuřany	3500/1	ostatní plocha	zeleň	5 132	2 171	směna
E	Tuřany	3501/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	6 320	2 320	směna
E	Tuřany	3503	orná půda		7 000	7 000	směna
E	Tuřany	3520/2	ostatní plocha	zeleň	244	175	směna
E	Tuřany	3521/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	430	320	směna
E	Tuřany	3533	orná půda		16 820	4 291	směna
E	Tuřany	3534/6	orná půda		1 943	87	směna
E	Celkem				458 332	194 607	



## **1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

V objednávce č. 9632400088 je v položce účel posudku uvedeno příprava majetkové dispozice. V textu se zadáním v objednávce je účel podrobněji uveden následovně:

*„Předmětné nemovitosti požadujeme ocenit za účelem směny pozemků a rozvoje lokality označené jako ČT II – Černovická Pískovna.“*

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

Z pozice zpracovatele posudku je však nezbytné k tomuto pro nespornost doplnit, že zadavatelem bylo zadání posudku specifikováno podmíněně, tj. cenu obvyklou je požadováno stanovit dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Více k tomuto v dalších částech předkládaného posudku.

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zpracovatel posudku při výběru zdrojů dat vycházel ze standardního rozsahu vstupních dat, které doporučují v odvětví používané předpisy a odborná literatura (viz stručný přehled na konci posudku). Jedná se především o:

- základní údaje poskytnuté zadavatelem v rámci zadání/objednání posudku;
- poznatky zjištěné v rámci místního šetření, při kterém byla provedena prohlídka předmětu ohodnocení na místě samém;
- katastr nemovitostí (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>), včetně šetření v aplikacích ČÚZK s dostupnými cenovými údaji (katastrální mapa s vyznačením nemovitostí s cenovými údaji, dálkově přístupná sbírka listin katastru nemovitostí);
- platný Územní plán města Brna a připravovaný Územní plán města Brna (zdroj: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/> a <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/>);
- komerční analýzy a zprávy z veřejných zdrojů, které se věnují trhu s nemovitostmi, zejména v tomto případě tzv. ČSOB Index bydlení (zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>).

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle platné právní úpravy a obecně uznávaných metodických přístupů, resp. dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, včetně využití vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024.

Příslušené zdroje dat pro zpracování předkládaného znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na předmět ocenění a účel zpracování předkládaného posudku dle zadaného znaleckého úkolu, přičemž tato příslušná data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou v patřičném členění uvedena v následující kapitole 2.2.

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

*Podklady dodané zadavatelem:*

- Objednávka č. 9632400088 ze dne 11.7.2024, objednatel: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
- Příloha č. 1 – pozemky SMB v E do směny s CTP, soubor – tabulka excel
- Soubor pdf - Celková situace s označením lokalit, obsahující mapu s titulkem ČT II - Černovická Pískovna, vyhotovil Magistrát města Brna, Majetkový odbor
- Soubor pdf – OŽP vyjádření, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, pod č.j. MMB/046840/2024/JN, dne 29.5.2024
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Černovice, prokazující stav ke dni 13.5.2024, vyhotoven dne 13.5.2024
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Tuřany, prokazující stav ke dni 13.5.2024, vyhotoven dne 13.5.2024
- Část projektové dokumentace akce „Dopravní obsluha lokality Pískovna, Technická pomoc pro přípravu zadání“, část dokumentace – grafická část, přílohy č. 5 – Komunikační síť - stav, č. 6 – Komunikační síť návrh a č. 7.1 – Situace výhledová dopravní síť

*Komentář:* Zpracovateli byly poskytnuty výše uvedené podklady v elektronické podobě v rámci zadání posudku.

#### *Podklady opatřené znaleckou kanceláří:*

- Aktuální informace z katastru nemovitostí včetně náhledu katastrální mapy a ortofoto, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Informace z platného a navrhovaného územního plánu statutárního města Brna, zdroj: <https://upmb.brno.cz/>
- Mapová aplikace Voda v Brně (zdroj: <https://gis.brno.cz/mapa/voda-v-brne/>)
- Další internetové zdroje, s využitím zejména: <https://mapy.cz/>, <https://www.czso.cz/>, <https://inem.cz/>, <https://www.sreality.cz/>
- ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX), index vývoje cen nemovitostí v České republice, který každé čtvrtletí vyčísluje ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dříve Hypoteční banka), zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>
- Kupní smlouvy, jejichž předmětem byly nemovitosti použité pro porovnávací metodu, získané ze sbírky listin (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>) dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí:
  - Kupní smlouva ze dne 20.2.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3570/2024-702
  - Kupní smlouva ze dne 30.10.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20205/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 6.6.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 11569/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 12.4.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 6831/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 21.2.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3126/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 23.12.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 1933/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 27.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 8650/2024-702
  - Kupní smlouva ze dne 19.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 21084/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 8.6.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 8262/2023-703
  - Kupní smlouva ze dne 27.12.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 19001/2023-703
  - Kupní smlouva ze dne 10.11.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 22339/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 6.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 18177/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 2.8.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20597/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 2.8.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20281/2022-702

*Komentář:* Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů, resp. z příslušných internetových zdrojů.

### **2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Zdrojem dat o skutečném stavu jsou vlastní oceňované nemovité věci. Při provedeném místním šetření byly nemovité věci lokalizovány z dostupných mapových podkladů, znalcem osobně prohlédnuty, byla pro nespornost provedena fotodokumentace a konfrontace s podklady předloženými zadavatelem a informacemi uvedenými v katastru nemovitostí a mapovými podklady, tímto je zaručena věrohodnost. Zjištěná data nejsou v zásadě v rozporu s údaji vedenými o oceňovaných nemovitostech v katastru nemovitostí, byť je zapotřebí upozornit na skutečnost, že některé pozemky v KN evidované v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace nejsou fakticky jako „komunikace“, v tomto případě s nezpevněným povrchem, využívány. Nezbytně je však nutné v tomto smyslu uvést, že na místě samém nebyly jednotlivé pozemky vytyčeny, pro konstatování výše uvedeného je tak vycházeno striktně z mapových podkladů poskytnutých zadavatelem a samozřejmě z mapových podkladů veřejně dostupných na příslušných internetových portálech.

Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je posudek částečně založen, byly znalecké kanceláři zaslány v elektronické formě jako příloha objednávky ze dne 11.7.2024. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob, vyjma výše uvedené konfrontace podkladů při místním šetření v rozsahu, kterou je možné znalcem na místě provést. Předpokládá se tak jejich pravost a úplnost. Při místním šetření nebyly znalci předány žádné listiny, přičemž místní šetření bylo provedeno vzhledem k charakteru ohodnocovaných nemovitých věcí bez účasti vlastníka, resp. zadavatele.

Pro potřeby vypracování posudku byly použity také vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (např. ČSOB Hypoteční banka, a.s.).



### 3 NÁLEZ

#### 3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

##### 3.1.1 Postup samotný

V první fázi byla získána od zadavatele data o předmětu/rozsahu oceňovaného majetku. Na základě těchto dat byla dle příslušných mapových podkladů provedena lokalizace oceňovaných nemovitých věcí (nejprve v rámci přípravy na místní šetření s využitím mapových podkladů dostupných na internetových adresách <https://cuzk.gov.cz/>, <https://mapy.cz/> a <https://www.google.cz/maps> a dále na místě samém s využitím mobilní aplikace „Katastr v kapse“) a byly později vyhledány informace o prodejích obdobných nemovitých věcí v katastrálních územích města Brna a katastrálních územích bezprostředně přilehlých. Podpůrná data zpracovatel čerpal též z veřejných institucí a zároveň bylo využito i některých uzancí a výsledovaných statistických veličin uváděných v dostupné odborné literatuře, článcích a legislativě.

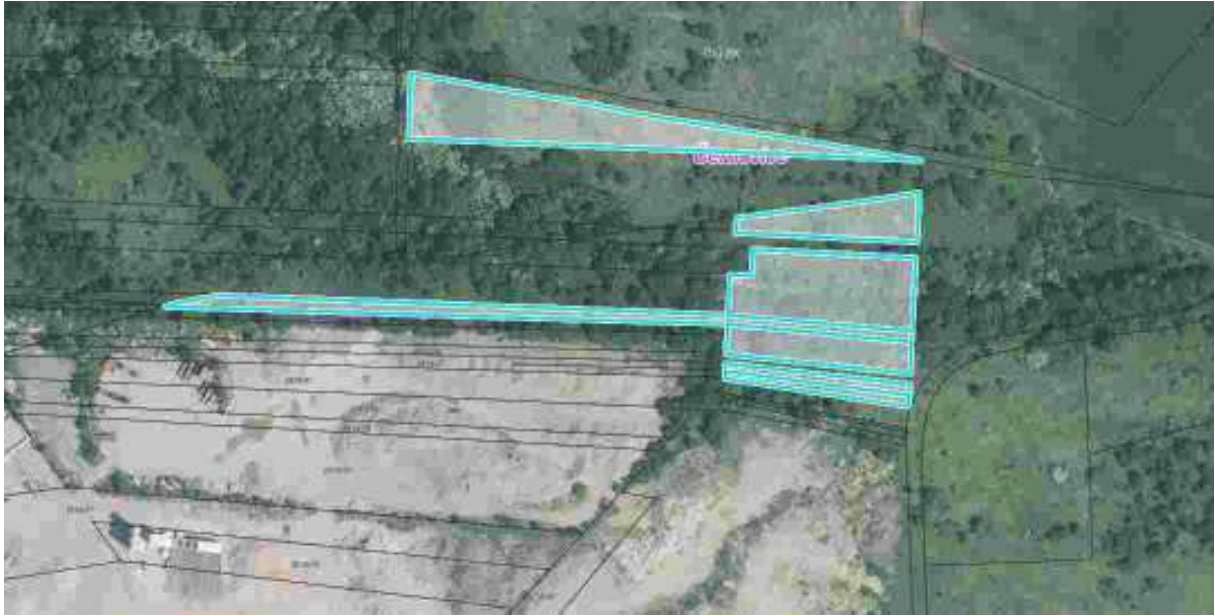
Primární data o hodnocených oceňovaných nemovitých věcech byla opatřena v rámci místního šetření. Místní šetření pro účely zpracování znaleckého posudku bylo provedeno dne 24.7.2024, a to bez účasti zadavatele znaleckého posudku. Při tomto místním šetření byla provedena prohlídka nemovitých věcí a lokality, byl zjištěn faktický stav, účel užití pozemků a případné příslušenství či trvalé porosty na pozemcích se nacházející a byla pořízena fotodokumentace. Toto bylo také konfrontováno s údaji uvedenými o oceňovaných nemovitých věcech v katastru nemovitostí.

Zadavatelem nebyly předloženy žádné jiné podklady vyjma výše uvedených, přičemž zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, jak je též uvedeno v podkapitole 1.3.

##### 3.1.2 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

###### Vlastnické a evidenční údaje:

Parcela	Výměra (a2)	Účel pozemku	Příslušný využití	Příslušná polízanost
2616/5	3289	ostatní plocha	záleň	
2616/30	1520	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/34	1148	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/35	2475	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/36	1152	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/37	330	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/38	350	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/39	725	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/40	122	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/42	297	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/49	1744	orná půda		zemědělský půdní fond
2616/70	368	ostatní plocha	jiná plocha	
2828/2	117597	ostatní plocha	záleň	
2860/2	1814	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2861/1	101286	ostatní plocha	záleň	
2861/2	21923	ostatní plocha	záleň	chráněná ložisková území
2984	33203	ostatní plocha	jiná plocha	
2987	12980	ostatní plocha	jiná plocha	
2988	41187	ostatní plocha	jiná plocha	
2989	70465	orná půda		zemědělský půdní fond
2990	6468	ostatní plocha	ostatní komunikace	







### **Základní popis:**

Předmětem ocenění je celkem 28 parcel nebo jejich částí dle zadání o celkové oceňované výměře 194.607 m<sup>2</sup> (pozn.: celková výměra všech dotčených pozemků, z nichž pouze část je předmětem ocenění, činí 458.332 m<sup>2</sup>), přičemž 21 z nich spadá do katastrálního území Černovice a zbývajících 7 spadá do katastrálního území Tuřany. Společně části pozemků tvoří téměř ucelené území o tvaru, který připomíná vyplněné písmeno P, v němž se ve dvou místech nacházejí pozemky jiných vlastníků. Územím prochází hranice katastrálních Černovice a Tuřany, kdy do k.ú. Tuřany náleží pozemky tvořící jižní výběžek útvaru. V současné době se jedná o součást území se zemědělskou půdou a krajinnou zelení západně od ulice Průmyslová až po skládku stavebních odpadů.

### **Charakteristika obce a lokality:**

Statutární město Brno s téměř 400 tisíci obyvateli je druhým největším městem v České republice a centrem Jihomoravského kraje. Je sídlem řady významných institucí, centrem vysokého školství, disponuje kompletní nabídkou občanské vybavenosti – zdravotnická, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení a instituce, obchodní a administrativní centra, správní úřady aj., a je významným silničním i železničním dopravním uzlem.

Řešené pozemky leží jihovýchodně od centra města Brna v lokalitě ohraničené na východě až severovýchodě průmyslovou zónou Černovická terasa, respektive ulicí Průmyslová, na jihu dálnicí D1 a na západě až severozápadě skládkou stavebního odpadu a Pískovnou Černovice.

Z hlediska samosprávného členění statutárního města Brna spadá větší, severní část území tvořeného řešenými pozemky do městské části Brno – Černovice a jižní výběžek území již leží na území městské části Brno – Tuřany.



### Omezení vlastnických práv evidovaná v KN:

V části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Černovice ze dne 13.5.2024 jsou ve vztahu k pozemku p.č. 2828/2 zapsána následující věcná břemena:

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2008.

V-4167/2008-702

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění kabelové přípojky nn v rozsahu geom.plánu č. 1111-74/2007

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.

V-14547/2007-702

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.

V-15735/2015-702

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení inženýrské sítě - podzemního komunikačního vedení dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GF 1947-67/2020

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 04064063

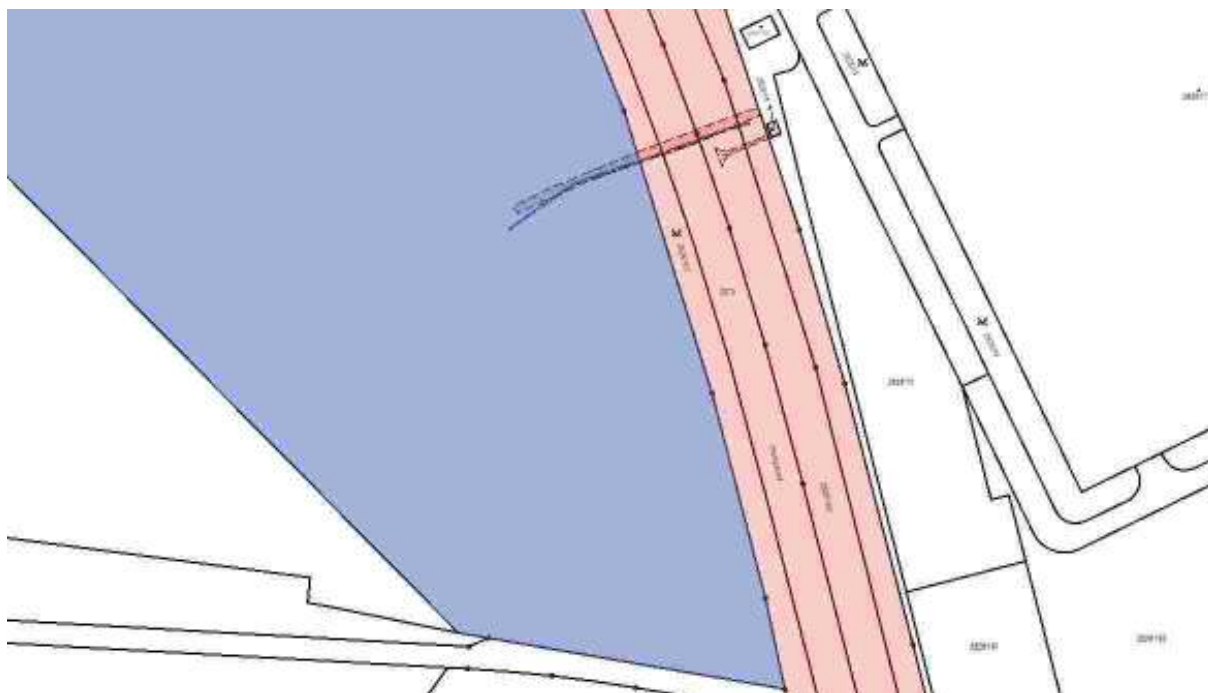
Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5620063552 (CETIN: 11010-078778) ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 08:00:22. Zápis proveden dne 07.01.2021.

V-25414/2020-702

Pořadí k 17.12.2020 08:00



Dotčení pozemků věcnými břemeny je znázorněno na obrázku výše. Věcná břemena jsou zřízena v souvislosti s vysílačem, který je na pozemku umístěn. Jedná se o běžná věcná břemena pro technickou infrastrukturu, která nemají na hodnotu pozemků prakticky žádný významný vliv.

V části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Tuřany ze dne 13.5.2024 jsou ve vztahu k některým pozemkům zapsána následující věcná břemena:

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl.III smlouvy v rozsahu dle geom.plánu zak.č.855, 880, 1501-9738/2006

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3500/1, Parcela: 3501/1, Parcela: 3533

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2006.

V-18115/2006-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772 ze dne 02.07.2008.

Z-34141/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

oprav a údržby plynovodu dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1117-354/2011

*Oprávnění pro*

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

*Povinnost k*

Parcela: 3500/1, Parcela: 3501/1

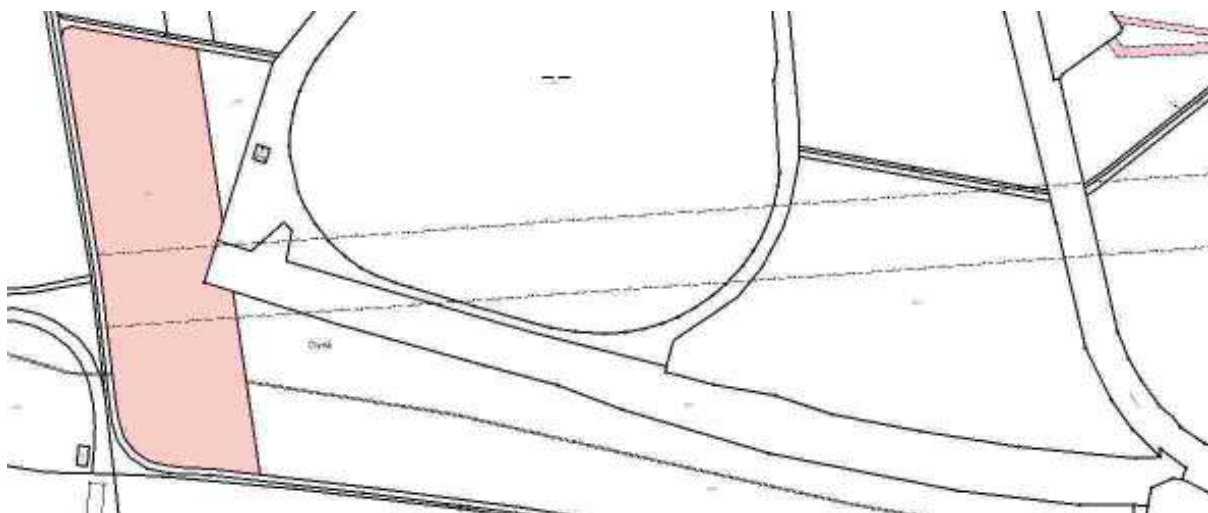
*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2012.

V-8592/2012-702

*Listina* Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.

Z-31988/2013-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*



Dotčení pozemků věcnými břemeny je znázorněno na obrázku výše. Věcná břemena jsou zřízena v souvislosti s vysílačem, který je na pozemku umístěn. Jedná se o běžná věcná břemena pro technickou infrastrukturu, která nemají na hodnotu pozemků prakticky žádný významný vliv.

Dále jsou v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Tuřany ze dne 13.5.2024, ve vztahu k některým pozemkům zapsána následující předkupní práva:

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

věřejně prospěšná stavba VPS E/41

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

*Povinnost k*

Parcela: 3500/1, Parcela: 3501/1, Parcela: 3533

*Listina* Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 5/2010 ze dne 22.6.2010, účinnost 31.7.2010.

Z-26186/2012-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

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

věřejně prospěšná stavba VPS E/42

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Na Pankráci 546/56,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

*Povinnost k*

Parcela: 3500/1, Parcela: 3501/1, Parcela: 3533

*Listina* Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 5/2010 ze dne 22.6.2010, účinnost 31.7.2010.

Z-26186/2012-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Předkupní práva nemají na stanovovanou cenu pozemků žádný vliv.

### Poznámky a další obdobné údaje evidované v KN:

V části D „Poznámky a další obdobné údaje“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Černovice, ze dne 13.5.2024, je uveden následující zápis vztahující se k oceňovanému pozemku p.č. 2861/2:

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Černovice IV  
Povinnost k  
Parcela: 2828/203, Parcela: 2861/2, Parcela: 2861/3

Dále je v příslušné části D uvedena poznámka o změně výměr obnovou operátu.

o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 2615/1, Parcela: 2616/34, Parcela: 2616/49, Parcela: 2825/6, Parcela:  
2828/2, Parcela: 2860/2

V části D „Poznámky a další obdobné údaje“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Tuřany, ze dne 13.5.2024, nejsou žádné zápisy uvedeny.

### Územní plán:

Dle aktuálního Územního plánu města Brna jsou řešené části předmětných pozemků převážně součástí návrhových, volných nestavebních ploch s funkcí ploch krajinné zeleně, funkční typ plochy krajinné zeleně všeobecné. Tyto plochy jsou od sebe odděleny plochami pro komunikace a prostranství místního významu, které rovněž zasahují na některé části řešených pozemků. V malém rozsahu pak řešené části předmětných pozemků zasahují do návrhové stavební plochy s funkcí plocha pro technickou vybavenost, funkční typ likvidace odpadů.



Dle připravovaného územního plánu města Brna - Návrhu pro veřejné projednání (2024) se řešené části předmětných pozemků nacházejí v zastavitelné ploše, název RZV – výroba všeobecná, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m. Jedná se o rozvojovou lokalitu BI-10 Černovická pískovna.





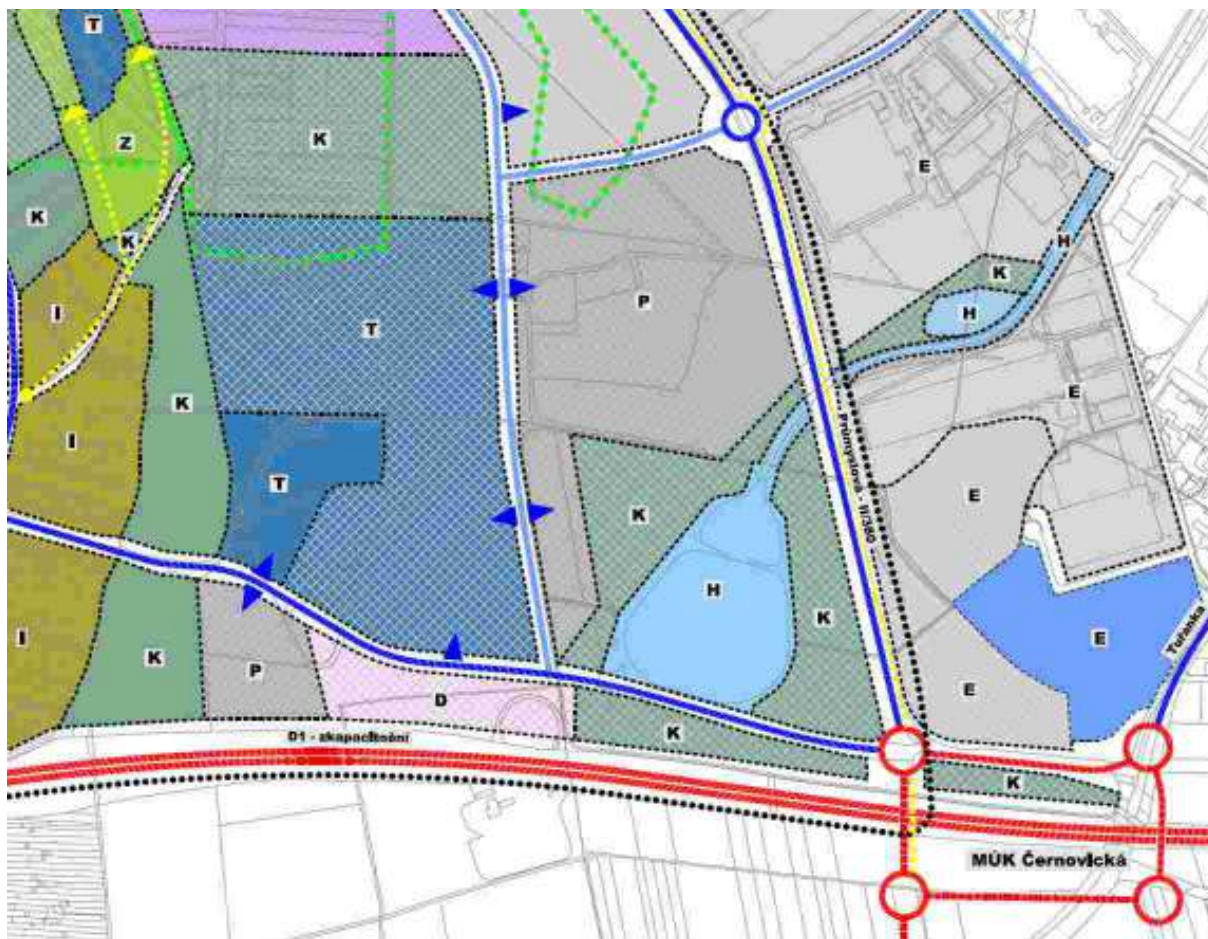
<b>BI-10 Černovická pískovna</b>	
<b>Charakteristika lokality</b>	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
<b>Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot</b>	- zachovat pěší prostupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecně zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy  Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.
<b>Veřejná vybavenost</b>	
<b>Veřejná prostranství</b>	
<b>Sidelní zeleň</b>	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
<b>Doprava</b>	Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné.  Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaménky (lokalita C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havraní – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí.  V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umístit přijezdové komunikace obsluhující pískovnu.
<b>Kanalizace</b>	---
<b>Vodovod</b>	---
<b>Plyn</b>	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
<b>Teplo</b>	---
<b>El. energie</b>	---
<b>Spoje</b>	---
<b>PPO</b>	---

### Přístup a příjezd:

Řešené pozemky nemají nyní samostatně příjezd z veřejné komunikace, ovšem jsou součástí veřejně přístupného území, které navazuje na ulici Průmyslová.

Lokalita s řešenými pozemky je nyní přístupná z centra města po ulici Olomoucká a následně po ulici Těžební a Průmyslová, případně dále po ulici Řípská a z ní vpravo odbočující ulici Švédské valy nebo pak ještě dále po ulici Tuřanka, která rovněž odbočuje vpravo z ulice Řípská a před nadjezdem nad dálnicí D1 pak z ulice Tuřanka vpravo odbočuje ulice Průmyslová. Z dálnice D1 je lokalita v současné době přístupná sjezdem Brno – slatina a dále po ulici Řípská a pak vlevo odbočujícími ulicemi Tuřanka nebo Švédské valy.

V přípravě je ovšem vybudování přímého napojení průmyslové zóny Černovická terasa ne dálnici D1, jak je orientačně znázorněno na následujícím obrázku. S tímto stavem je také ve smyslu zadání v rámci zpracování posudku, resp. stanovení porovnávací hodnoty, uvažováno.



### Riziko záplav/povodní:

Dle mapové aplikace Voda v Brně leží oceňované části pozemků mimo záplavová území.


## Popis oceňovaného majetku:

Pozemky zapsané na LV č. 10001, k.ú. Černovice

P.č.	Druh pozemku/způsob využití	Výměra řešené části (m <sup>2</sup> )	Popis pozemku, využití
2616/5	ostatní plocha, zeleň	58	<p>Jedná se o pozemky v území jižně od křižovatky ulice Průmyslová s ulicí Švédské valy po hranici katastrálního území Černovice s katastrálním územím Tuřany.</p> <p>Převážnou část jejich plochy zaujímá zemědělsky užívaná nebo obdělávaná půda (travní porost, orná půda). Na části plochy navazující na skládku stavebních odpadů se nachází krajinná zeleň, plocha porostlá dřevinami, jak stromy, tak i keři, různého druhu a různého stáří.</p> <p>V severovýchodní části území, poblíž ulice Průmyslová se nachází vysílač.</p>
2616/30	ostatní plocha, jiná plocha	117	
2616/34	ostatní plocha, jiná plocha	548	
2616/35	ostatní plocha, jiná plocha	835	
2616/36	ostatní plocha, jiná plocha	337	
2616/37	ostatní plocha, jiná plocha	101	
2616/38	ostatní plocha, jiná plocha	107	
2616/39	ostatní plocha, jiná plocha	215	
2616/40	ostatní plocha, jiná plocha	32	
2616/42	ostatní plocha, jiná plocha	70	
2616/49	orná půda	518	
2616/70	ostatní plocha, jiná plocha	106	
2828/2	ostatní plocha, zeleň	20 278	
2860/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	662	
2861/1	ostatní plocha, zeleň	20 987	
2861/2	ostatní plocha, zeleň	6 356	
2984	ostatní plocha, jiná plocha	4 312	
2987	ostatní plocha, jiná plocha	12 980	
2988	ostatní plocha, jiná plocha	41 187	
2989	orná půda	62 095	
2990	ostatní plocha, ostatní komunikace	6 342	
<b>CELKEM</b>		<b>178 243</b>	



Pozemky zapsané na LV č. 10001, k.ú. Tuřany

P.č.	Druh pozemku/způsob využití	Výměra (m <sup>2</sup> )	Popis pozemku, využití
3500/1	ostatní plocha, zeleň	2 171	<p>Jedná se o pozemky v území jižně od hranice katastrálního území Tuřany s katastrálním územím Černovice a západně od retenční nádrže. Pozemky jsou součástí většího, zemědělsky obdělávaného lánu.</p> 
3501/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	2 320	
3503	orná půda	7 000	
3520/2	ostatní plocha, zeleň	175	
3521/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	320	
3533	orná půda	4 291	
3534/6	orná půda	87	
<b>CELKEM</b>		<b>16 364</b>	

### 3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovitých věcí byla stanovena dále uvedená základní, resp. prvotní kritéria porovnatelných nemovitých věcí, přičemž ve všech případech se jedná o kritéria odpovídající porovnatelným pozemkům, nezastavěné pozemky, ovšem dle územního plánu převážně zastavitelné.

Kritéria	Popis
<i>Pramen ceny</i>	Pouze skutečně realizované prodeje
<i>Časové hledisko/datum prodeje</i>	Prodeje v posledních přibližně dvou letech, tj. od roku 2022 do současnosti
<i>Poloha/lokalita</i>	katastrální území města Brna a bezprostředně přiléhající
<i>Možnost faktického využití a dle ÚP</i>	pozemky dle ÚP převážně zastavitelné s funkcí plocha pracovních aktivit nebo smíšená plocha, tedy s využitím pro průmysl, výrobu, skladování, služby, administrativu

### 3.1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr základních kritérií nemovitých věcí byl provedený výše v předešlé kapitole 3.1.3, přičemž na základě vyhodnocení kritérií je možno konstatovat, že byla nalezena v katastru nemovitostí celá řada realizovaných transakcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující nemovité věci:

Porovnávaná nemovitost č. 1	Pozemky p.č. 406/50, p.č. 406/52 a p.č. 406/54 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 2	Pozemek p.č. 3594/20 Katastrální území/obec: Řečkovice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 3	Pozemek p.č. 401/7 a p.č. 401/9 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice /Brno
Porovnávaná nemovitost č. 4	Pozemek p.č. 406/21 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 5	Pozemek p.č. 1149/48 Katastrální území/obec: Modřice/Modřice
Porovnávaná nemovitost č. 6	Pozemky p.č. 959/1 a p.č. 959/128 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 7	Pozemek p.č. 835/22 Katastrální území/obec: Přízřenice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 8	Pozemek p.č. 2201/1 Katastrální území/obec: Slatina/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 9	Pozemek p.č. 739/80 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 10	Pozemek p.č. 739/117 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 11	Pozemek p.č. 409/4 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno Pozemek p.č. 1112/75 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 12	Pozemek p.č. 406/109 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 13	Pozemek p.č. 1112/77 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 14	Pozemky p.č. 406/22, p.č. 406/24, p.č. 406/29, p.č. 406/31, p.č. 409/8, p.č. 397/15 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno

### 3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Zpracovatel nejprve provedl přepis dat z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) a popisných údajů o oceňovaných nemovitých věcech do textového procesoru Word, ve kterém je celý posudek zpracován. Dalšími daty je pořízená fotodokumentace. Vlastní výpočtová fáze při aplikaci porovnávací metody (jako

v tomto případě jediné dílčí ohodnocovací metody) byla provedena s využitím oceňovacího programu NEMExpress, a to na základě vícekriteriální analýzy (úpravnými koeficienty byly, pokud možno, zohledněny rozdíly v jednotlivých charakteristikách nemovitosti oceňované a nemovitostí srovnávacích), které předcházelo vytvoření množiny nemovitých věcí (s uvedením parametrů specifikovaných v dalších částech posudku, jako je dosažená cena, lokalita umístění a další) použitých pro následné porovnání.

### 3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Jednotlivá data získaná o souboru nemovitých věcí použitých pro porovnání, byla pro přehlednost zpracována v následující části. Pro dostatečnou ilustraci uvedeného popisu, který obsahuje zároveň i údaj o realizované ceně jednotlivých srovnávacích nemovitostí, jsou uvedeny též výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto a výřezy z územních plánů, přičemž pokud se jedná o pozemky na území města Brna je uveden výřez jak ze stávajícího, tak i z připravovaného územního plánu.

Pokud jde o informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí, v tomto smyslu lze odkázat na kapitolu 3.1.2, kde jsou dostatečným způsobem všechny potřebné údaje uvedeny.

#### Srovnávací nemovitost č. 1:

Pozemky p.č. 406/50 (orná půda) o výměře 2.810 m<sup>2</sup>, p.č. 406/52 (orná půda) o výměře 2.790 m<sup>2</sup> a p.č. 406/54 (orná půda) o výměře 2.670 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra činí 8.270 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou situovány v okrajové části Brna, přímo navazují na ulici Havránkova, naproti komerčnímu (skladově výrobnímu) areálu.

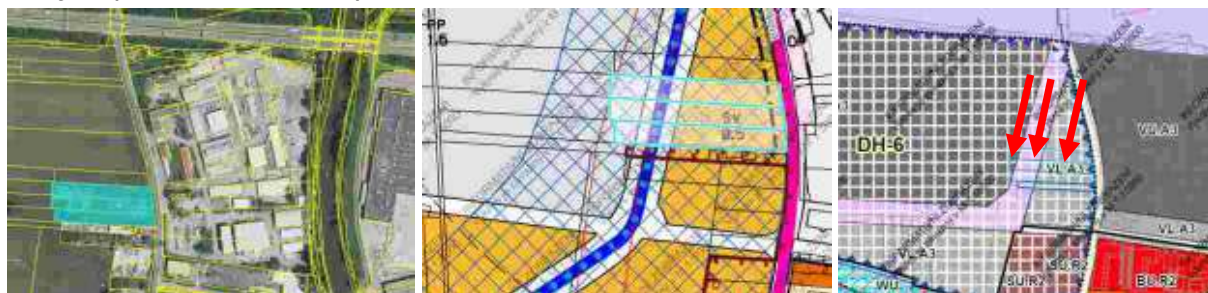
K pozemkům se vztahuje platné stavební povolení na výstavbu skladovací haly s příslušenstvím. Práva a povinnosti ze stavebního povolení i vlastnické právo k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.

Územní plán stávající – největší část návrhová stavební plocha, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb, kód: SV, část návrhová stavební, funkce: trasy pro automobilovou dopravu a část návrhová stavební, funkce: plocha pracovních aktivit, funkční typ: plocha pro průmysl, kód: PP.

Územní plán připravovaný – největší část (přibližně 66%) leží v zastavitelné ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m, část (přibližně 28%) leží v zastavitelné ploše, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU a malá část (přibližně 6%) leží v ploše zastavitelné, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 20.2.2024 za kupní cenu ve výši 42.405.000,- Kč, tj. 5.127,60 Kč/m<sup>2</sup>. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 3570/2024–702



#### Srovnávací nemovitost č. 2:

Pozemek v k.ú. Řečkovice, obec Brno, a to p.č. 3594/20 (orná půda) o výměře 2.989 m<sup>2</sup>.

Jedná se o protáhlý, přibližně lichoběžníkový pozemek o délce přibližně 100 m a šířce přibližně 25 m až 35 m. Pozemek leží v menší komerční zóně mezi ulicemi Hradecká a Maříkova. Od ulice Maříkova, z které jsou pozemky a areály v komerční zóně přístupné je oddělen širokým pozemkem jiného vlastníka.

Pozemek byl koupen vlastníkem sousedního areálu, na jehož část jihovýchodního okraje navazuje.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi právníky osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 30.10.2023 za kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč, tj. 1.672,80 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20205/2023-702*



### **Srovnávací nemovitost č. 3:**

Pozemky v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, a to p.č. 401/7 (orná půda) o výměře 6.747 m<sup>2</sup> a p.č. 401/9 (orná půda) o výměře 4.128 m<sup>2</sup>. Celková výměra činí 10.875 m<sup>2</sup>.

Jedná se o dva protáhlé, úzké pásové pozemky o délce přes 400 m, oddělené od sebe dalším pásovým pozemkem jiných vlastníků. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicemi Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicemi Havránkova.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemky jsou samostatně pro účel výstavby nevyužitelné a cílové využití území není v krátké době pravděpodobné.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, severní okraje zasahují do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné a jižní okraje zasahují do plochy komunikací a prostranství místního významu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m, severní okraje zasahují do plochy změn v krajině, název RZV zezeň krajinná, kód plochy ZK, dále pak pozemky příčně protíná a jižní okraj jednoho z nich zasahuje do plochy zastavitelné, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 6.6.2023 za kupní cenu ve výši 13.050.000,- Kč, tj. 1.200 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 11569/2023-702*



### **Srovnávací nemovitost č. 4:**

Pozemek v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, a to p.č. 406/21 (orná půda) o výměře 10.438 m<sup>2</sup>.

Jedná se o mírně lichoběžníkový pozemek o délce přibližně 200 m a šířce přes 50 m. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicemi Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicemi Havránkova. Dálnice D1 je od pozemku vzdálena přibližně 200 m.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 12.4.2023 za kupní cenu ve výši 46.971.000,- Kč, tj. 4.500 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 6831/2023-702*



### Srovnávací nemovitost č. 5:

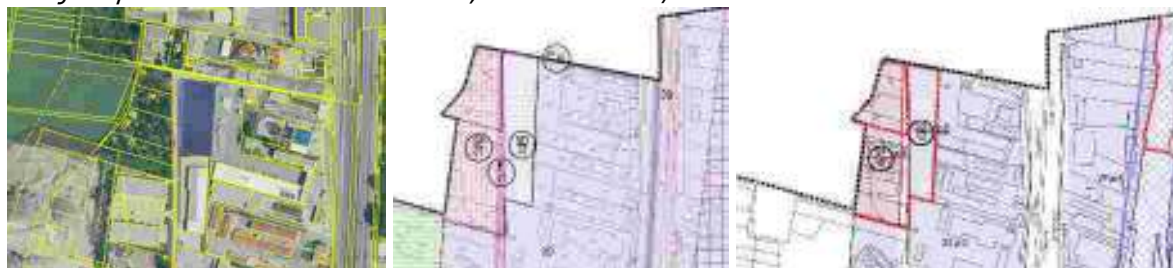
Pozemek p.č. 1149/48 (orná půda) o výměře 4.661 m<sup>2</sup>, k.ú. Modřice, obec Modřice. Volný pozemek při ulici Tyršova, na okraji průmyslové zóny podél ulice Vídeňská, na pomezí Brna-Přízřenic a Modřic.

Územní plán stávající – plochy po drobnou výrobu, vyr. služby a administrativu.

Územní plán připravovaná změna č. 1 (neschválená) - plochy po drobnou výrobu, vyr. služby a administrativu.

Převod pozemku mezi právnickou osobou a státním podnikem byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 21.2.2023 za kupné cenu ve výši 41.500.000,- Kč včetně 21% DPH, tj. 34.297.521,- Kč bez DPH, tedy přibližně 7.358,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků.

*Zdroj: Kupní smlouva ze dne 21.2.2023, řízení V – 3126/2023-703*



### Srovnávací nemovitost č. 6:

Pozemky p.č. 959/1 (orná půda) o výměře 2.941 m<sup>2</sup> a p.č. 959/128 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 209 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Pozemky společně tvoří přibližně obdélníkový útvar o délce přibližně 150 m a šířce mírně přes 20 m. Celková výměra činí 3.150 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou situovány na okraji průmyslové zóny při ulici K terminálu, se kterou podélně přímo sousedí.

K pozemkům se vztahovalo platné stavební povolení na výstavbu administrativních budov se skladovacími prostory. Práva a povinnosti ze stavebního povolení včetně napojení na kanalizaci a vodovodní řad i vlastnické právo nebo licence k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb, kód: SV, západní okraj návrhová nestavební – volná, funkce: plocha krajinné zeleně, funkční typ: plocha krajinné zeleně všeobecné, kód: KV.

Územní plán připravovaný – převážně ve stabilizované ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 3-10 m, západní okraj leží v zastavitelné ploše, název RZV zeleň všeobecná, kód plochy ZU, severní okraj v ploše stabilizované, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU.



Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 23.12.2022 za kupní cenu ve výši 28.300.000,- Kč, tj. přibližně 8.984,- Kč/m<sup>2</sup>. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 1933/2023–702



#### Srovnávací nemovitost č. 7:

Pozemek v k.ú. Přízřenice, obec Brno, a to p.č. 835/22 (orná půda) o výměře 34.382 m<sup>2</sup>.

Jedná se o protáhlý, přibližně obdélníkový pozemek s výsečí v jihozápadním rohu. Délka pozemku činí až přibližně 380 m a šířka dosahuje až téměř 100 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav na západě, ulicí Havránkova na východě a ulicí Moravanská na jihu.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá komplexně vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Převod spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na pozemku (odpovídající výměra 3.438,2 m<sup>2</sup>) mezi právnickými osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 27.9.2022 za kupní cenu ve výši 4.968.984,- Kč, tj. 1.445,23 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 8650/2024-702



#### Srovnávací nemovitost č. 8:

Pozemek v k.ú. Slatina, obec Brno, a to p.č. 2201/1 (zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr) o výměře 8.179 m<sup>2</sup>.

Jedná se o areálový pozemek v komerční zóně mezi ulicemi Drážní, Tuřanka, Řípská a dálnicí D1. Uvnitř pozemku se nacházejí tři obdélníkové pozemky, jejichž součástí jsou stavby, které byly jiného vlastníka. Pozemek nesousedí s ulicí, přístup je pouze přes další areálové pozemky jiných vlastníků.

Územní plán stávající – stabilizovaná stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu.

Územní plán připravovaný – plocha stabilizovaná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Pozemek byl vydražen právnickou osobou, která vlastní stavby uvnitř areálu, držební jistina uhrazena 19.9.2022, doplatek ceny dosažené vydražením uhrazen 31.10.2022, cena dosažená vydražením 12.900.000,- Kč, tj. 1.577,21 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není v listině řešeno.

Zdroj: potvrzení o nabytá vlastnictví, sbírka listin KN, řízení V – 21084/2022-702



#### Srovnávací nemovitost č. 9:

Pozemek p.č. 739/80 (dle KN orná půda, o výměře 2.500 m<sup>2</sup>), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany. Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 8.6.2023 za kupní cenu včetně DPH ve výši 15.730.000,- Kč, a bez DPH ve výši 13.000.000,- Kč, tj. bez DPH 5.200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zdroj: Sběrka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 8262/2023-703



#### Srovnávací nemovitost č. 10:

Pozemek p.č. 739/117 (dle KN orná půda, o výměře 1.000 m<sup>2</sup>), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany. Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 27.12.2023 za částku 3.964.000,- Kč, tj. 3.964,- Kč/m<sup>2</sup>. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: Sběrka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 19001/2023-703



### Srovnávací nemovitost č. 11:

Pozemky p.č. 409/4 (orná půda) o výměře 12.410 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Heršpice a p.č. 1112/75 (orná půda) o výměře 6.797 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 19.207 m<sup>2</sup>.

Pozemky na sebe navazují a společně tvoří přibližně lichoběžníkový tvar o délce přibližně od 230 m do 280 m a šířce přes 70 m. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 pozemky lemují na severní úzké straně.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, malé severní okraje zabíhají do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu a jižní okraje zabíhají do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné. Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malé severní okraje zabíhají do plošně vymezeného koridoru pro dopravu a jižní okraje zabíhají do plochy změn v krajinně, název RZV zeleň krajinná.

Převod pozemku mezi fyzickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 10.11.2022 za kupní cenu ve výši 38.414.000,- Kč, tj. 2.000 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 22339/2022-702*



### Srovnávací nemovitost č. 12:

Pozemek p.č. 406/19 (orná půda) o výměře 11.359 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Heršpice.

Pozemek má lichoběžníkový tvar o střední délce přibližně od 170 m do 180 m a šířce přibližně 65 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Od dálnice D1 je pozemek vzdálen přibližně 50 m.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi právnickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 6.9.2022 za kupní cenu ve výši 24.989.800,- Kč plus DPH 21%, celkem tedy 30.237.658,- Kč, tj. bez DPH 2.200 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 18177/2022-702*



### Srovnávací nemovitost č. 13:

Pozemek p.č. 1112/77 (orná půda) o výměře 13.544 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice.

Pozemek má lichoběžníkový tvar o střední délce přibližně od 180 m do 220 m a šířce přibližně 65 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 pozemky lemuje na severní úzké straně.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, malý severní okraj zabíhá do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu a jižní okraj zabíhá do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné. Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malý severní okraj zabíhá do plošně vymezeného koridoru pro dopravu a jižní okraj zabíhá do plochy změn v krajině, název RZV zeleň krajinná.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 2.8.2022 za kupní cenu ve výši 28.619.700,- Kč, tj. 2.113,09 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20597/2022-702*



### Srovnávací nemovitost č. 14:

Pozemky p.č. 406/22 (orná půda) o výměře 7.917 m<sup>2</sup>, p.č. 406/24 (orná půda) o výměře 906 m<sup>2</sup>, p.č. 406/29 (orná půda) o výměře 1.244 m<sup>2</sup>, p.č. 406/31 (orná půda) o výměře 11.615 m<sup>2</sup>, p.č. 409/8 (orná půda) o výměře 22.049 m<sup>2</sup> a p.č. 397/15 (orná půda) o výměře 5.538 m<sup>2</sup>, k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 49.269 m<sup>2</sup>.

Pozemky na sebe částečně navazují a leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova, skupina pěti z nich pak v části severně od potoku Leskava a jeden pak přibližně 500 m jihozápadně od jižního okraje skupiny ostatních.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, přibližně ¼ plochy návrhová stavební plocha s funkcí smíšená plocha, funkční typ smíšená plocha výroby a služeb, malý severní okraj jednoho pozemku zabíhá do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu, jižní

okraje tří pozemků zabíhají do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné a jeden z pozemků protínají plochy pro komunikace a prostranství místního významu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, významná část plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malý severní okraj jednoho z pozemků zabíhá do plošně vymezeného koridoru pro dopravu, část tří pozemků leží v ploše zastavitelné, název RZV doprava všeobecná, jižní okraje tří pozemků zabíhají do plochy zastavitelné, název RZV vodní a vodohospodářské všeobecné a malý okraj jednoho pozemku zabíhá do plochy zastavitelné, název RZV veřejná prostranství všeobecná.

Převod dvou spoluvlastnických podílů o velikostech id. ¼ na pozemcích (odpovídající výměra činí 24.634,5 m<sup>2</sup>) mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 2.8.2022 za kupní cenu ve výši 49.269.000,- Kč, tj. 2.000 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20281/2022-702*



## 4 POSUDEK

### 4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V této části bude nejprve uvedena metoda, resp. postup pro následné analyzování dat, včetně definičního vymezení v posudku používaného pojmu „obvyklá cena“.

Předmětem předkládaného znaleckého posudku je ohodnocení nemovitých věcí postavené na tržní bázi, jehož výsledkem je stanovení obvyklé ceny pro potřeby přípravy majetkové dispozice s těmito nemovitými věcmi.

S ohledem na výše uvedené je zvolen i příslušný oceňovací přístup, a to v návaznosti na platnou legislativu České republiky (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění).

Jednotlivé zdroje dat a podklady pro zpracování posudku jsou uvedeny v části 2 předkládaného posudku. Použité předpisy a literatura pak na konci posudku.

Legislativní definice konkrétně pojmu obvyklá cena, která je uvedena v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak tato dle zákona zní:

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

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024:

§1a, odst. (1) – určení obvyklé ceny:

*„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“*

Vzhledem k hledané ceně obvyklé a účelu zpracování znaleckého posudku je s odkazem na příslušné definiční vymezení dle §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., resp. §1a, odst. (1) prováděcí vyhlášky jako jediná možná použitelná metoda porovnávací.

Konkrétní aplikace/použití zvolené dílčí oceňovací metody je obsažena v rámci kapitoly 4.2 Výsledky analýzy dat, nicméně v následující subkapitole je nejprve uveden alespoň stručný popis porovnávací metody.

#### 4.1.1 Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí (staveb a pozemků), která je vhodným nástrojem oceňování v případě, kdy existuje dostatečné množství obdobných nemovitostí, je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (nejlépe do jednoho roku, při delších časových intervalech by bylo vhodné doplnit úvahu o vývoji či stagnaci trhu) realizovány na relevantním trhu a jsou známé. Využitelné jsou někdy i nabídky realitního trhu (a to pouze v případě stanovení tržní hodnoty, nikoliv ceny obvyklé), s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Porovnání by mělo být ideálně provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, velikost pozemku atd.), vlivu lokality, tak současného standardu vybavení, funkčnosti pro dané využití, tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 až 6 měsíců.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny nebo tržní hodnoty.

Nemovitost je charakterizována zejména:

a) technickými parametry, když nejtransparentnějšími jsou např.:

- Obestavěný prostor
- Zastavěná plocha
- Užitná/podlahová plocha
- Počet podlaží
- Poloha v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Fyzické opotřebení
- Funkční a ekonomická zastaralost
- Ekologické zatížení
- Věcné břemeno, jiné omezení vlastnictví apod.

b) ekonomickými parametry, např.:

- pronajímatelnost (% využitelnosti pronajímatelných ploch)
- dosažitelná hladina tržního nájemného
- doba udržitelnosti tržního nájemného
- potřebná výše obhospodařovacích nákladů
- případné zprovoznující náklady

c) společenskými a místními vlivy, např.:

- vliv nabídky a poptávky
- situování v regionu
- situování v lokalitě
- ekonomické situace (koupěschopnost obyvatelstva) potenciálních investorů
- Metoda porovnávací u nemovitých věcí potažmo u pozemků musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat a pokud možno realizovaných cenách v posledním období.

V tomto případě bude porovnání provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí uvedených ve výčtu srovnávacích nemovitostí, který je uvedený v kapitole 3.1.4. Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu zejména v nedávné minulosti realizovány.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny následující parametry/kritéria: velikost pozemku, poloha pozemku, dopravní dostupnost, možnost zastavění, intenzita využití pozemku, vybavenost pozemku, úvaha zpracovatele ocenění.

## 4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

### 4.2.1 Metoda porovnávací, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. zadavatelem specifikované části stávajících pozemků, jejichž celková výměra dle zadání činí 194.607 m<sup>2</sup>. **V souladu se zadáním je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití výroba všeobecná, tak jak předpokládá připravovaný územní plán ve stádiu označeném jako Návrh pro veřejné projednání (2024) a uvažován je stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**

Jako srovnávací byly vybrány takové nemovitosti, které umožní odvodit ukazatel obvyklé ceny v jednotkovém vyjádření.

Základní jednotkou pro porovnání je m<sup>2</sup> plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m<sup>2</sup> plochy pozemků jsou uvedeny výše u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání, přičemž tyto jednotkové ceny se pohybují u použitých srovnávacích nemovitostí v poměrně širokém rozpětí od 1.200,- Kč/m<sup>2</sup> do 8.984,- Kč/m<sup>2</sup>. Ve všech případech srovnávacích nemovitostí, pokud bylo ke kupní ceně připočítáváno DPH, jsou uvedeny ceny bez DPH. Ve většině případů srovnávacích nemovitostí ovšem nebylo v kupní smlouvě ke kupní ceně pozemků dále připočítáváno DPH.

Vzhledem k tomu, že pro srovnání jsou vybrány nemovitosti obchodované v minulosti od srpna 2022 do února 2024, bude pro „převod“ na současnou cenovou hladinu pomocně využito *ČSOB Indexu bydlení* (původně HB indexu) viz níže, jakkoliv jsme si vědomi, že druh a charakter oceňovaných pozemků není s pozemky vstupujícími do statistického zpracování *ČSOB Indexu bydlení* v každém případě zcela totožný. Vzhledem k tomu, že ceny méně hodnotných pozemků, než jsou pozemky pro rezidenční výstavbu přímo nekopírují trend vývoje jejich hodnoty, ale růst jejich hodnoty je v čase pozvolnější, je výše koeficientu pro přepočtení na současnou cenovou hladinu uvažována pouze v poloviční výši vymezené rozdílem *ČSOB Indexu bydlení* publikovaného pro období, ve kterých byly jednotlivé srovnávací nemovitosti obchodovány a indexu naposledy publikovaného (tj. za Q2/2024).

*O „ČSOB Indexu bydlení“ (původně HB Index):*

*Jedná se o index zachycující vývoj cen nemovitostí, který byl dříve publikovaný Hypoteční bankou a aktuálně po začlenění banky do skupiny ČSOB je publikován ČSOB Hypoteční bankou. Jde o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Index je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů klientů skupiny ČSOB. Samotný ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Index společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka, nyní ČSOB Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.*

#### ČSOB Index bydlení (dříve HB Index)

Pozemky	2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Index (Q1 2010 = 100)	194,8	205,5	215,9	228,2	240,9	254,6	266,8	278,8	289,4	295,2	298,5	298,5	300,9	302,7		
Podíl použití indexu	1/2															
Koeficient změny ceny v čase	1,28	1,24	1,20	1,16	1,13	1,09	1,07	1,04	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00		

*Příklad výpočtu: Koef. pro změnu ceny mezi Q3/2022 a Q2/2024 = ((302,7/266,8-1)\* 1/2)+1 = 1,07*

K uvedenému *ČSOB Indexu bydlení* je zapotřebí zdůraznit, že se jedná o statisticky zpracovaný ukazatel, který je možno sice použít pro určité alespoň základní srovnání na určitou cenovou hladinu, nicméně vždy je zapotřebí mít na paměti, že je nutno přistupovat k té či oné oceňované nemovitosti vždy naprosto individuálně a zohlednit též jiné tržní aspekty než pouze časové hledisko.



### Vyhodnocení vícekritériální srovnávací analýzy:

Pozn. ke srovnávací analýze: Je – li v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena jako lepší než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak. Pokud jde o velikost pozemků, koeficientem je zohledněna skutečnost, že jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemků s rostoucí rozlohou zpravidla klesá.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokality	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	Kč/m <sup>2</sup>
Srovnávací nemovitost č. 1 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/50, 406/52, 406/54	8 270	42 405 000	5 127,57	0,66	3 391,89
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2024 - 1,00; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - část vymezena v ÚP pro dopravu - 1,05; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 2 / ul. Maříkova, Brno - Řečkovice	3594/20	2 989	5 000 000	1 672,80	1,14	1 900,72
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 10/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - horší jak v případě lokality, tak zejména nemá přístup z veřejné komunikace - 1,25; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 3 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	401/7, 401/9	10 875	13 050 000	1 200,00	1,65	1 979,80
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemky nemají vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemky jsou zastavitelné v souboru s dalšími pozemky po scelení a vyřešení infrastruktury - 1,25; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu - 1,10; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 4 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/21	10 438	46 971 000	4 500,00	1,38	6 209,38
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 04/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 5 / ul. Tyršova, Modřice	1149/48	4 661	34 297 521	7 358,40	0,63	4 650,83
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2023 - 1,02; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, zástavba již v sousedství - 0,90; intenzita využití pozemku - dle ÚP širší možnosti využití - 0,85; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 6 / ul. K terminálu, Brno - Horní Heršpice	959/1, 959/128	3 150	28 300 000	8 984,13	0,56	5 032,87
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2022 - 1,04; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - dle platného ÚP širší možnosti využití, část ale v ploše pro zeleň - 0,95; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 7 / ul. Moravanská, Brno - Přízřenice	835/22		4 968 984	1 445,23	1,46	2 112,94
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší - 0,91; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení technické infrastruktury - 1,10; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - prodej pouze spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 - 1,30						

Srovnávací nemovitost č. 8 / ul. Řípská, 2201/1 Tuřanka, Brno - Slatina	8 179	12 900 000	1 577,21	1,35	2 132,47
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, respektive již obklopuje stavby v areálu, možnost dalšího rozvoje - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - omezený okruh zájemců, pozemek vydražen vlastníkem staveb uvnitř areálu - 1,30					
Srovnávací nemovitost č. 9 / Moravany	739/80	2 500	13 000 000	5 200,00	0,73 3 796,80
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00					
Srovnávací nemovitost č. 10 / Moravany	739/117	1 000	3 964 000	3 964,00	0,73 2 894,33
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00					
Srovnávací nemovitost č. 11 / ul. Havránkova, 409/4, Brno - Horní a Dolní Heršpice	1112/75	19 207	38 414 000	2 000,00	1,58 3 160,60
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 11/2022 - 1,04; velikost pozemku - výrazně menší - 0,91; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu - 1,10; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00					
Srovnávací nemovitost č. 12 / ul. Havránkova, 406/19 Brno - Dolní Heršpice	11 359	24 989 800	2 200,00	1,46	3 216,03
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00					
Srovnávací nemovitost č. 13 / ul. Havránkova, 1112/77 Brno - Horní Heršpice	13 544	28 619 700	2 113,09	1,61	3 397,89
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší - 0,90; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu - 1,10; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00					
Srovnávací nemovitost č. 14 / ul. Havránkova, více p.č. Brno - Dolní Heršpice		49 269 000	2 000,00	1,72	3 436,93
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší - 0,92; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, na druhou stranu části v ploše smíšené výroby a služeb - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - společný prodej dvou spoluvlastnických podílů celkem o velikosti 1/2 - 1,15					
<b>Průměrná jednotková cena</b>				<b>3 379,53 Kč/m<sup>2</sup></b>	

Na základě porovnání parametrů mezi oceňovanými pozemky a obdobnými pozemky vybranými do souboru pro porovnání byla výše provedena úprava sjednaných cen jejich korekcí.

Pro určení jednotkové ceny, resp. hodnoty pozemků je využit celý soubor čtrnácti pozemků (případně souboru pozemků), resp. jejich upravených cen.

V rámci statistického vyhodnocení byl proveden aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí s výsledkem 3.379,53 Kč/m<sup>2</sup>.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v jednotkovém vyjádření na m<sup>2</sup> je určena v tomto konkrétním případě na úrovni průměru upravených cen srovnávacích nemovitostí po mírném zaokrouhlení, konkrétně ve výši **3 380 Kč/m<sup>2</sup>**.

Považujeme za nanejvýše vhodné v této části doplnit, že podstatou procesu ohodnocení nemovitých věcí postaveného na tržní bázi je odborný odhad, spočívající v hledání záchytných bodů a v postupném vymezování a zužování pásma, v němž hledaná „tržně pojatá“ hodnota, resp. obvyklá cena pravděpodobně leží, a to pomocí vhodně zvolených dílčích metod v rámci příslušných základních přístupů (v tomto případě vzhledem k charakteru majetku pouze porovnávacího přístupu, jakožto jediného možného a dostatečně relevantního). Zdrojem dat pro tyto metody je analýza trhu v příslušném segmentu a výsledky představují indicie, na jejichž základě je následně vyřknut závěrečný verdikt, který má v každém případě formu odborného názoru a podle okolností může mít jak bodovou, tak i intervalovou podobu. Obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem výše určené částky.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků nebo jejich částí dle dotčené výměry specifikované v rámci zadání je uvedena v následující tabulce:

Plocha	Katstrální území	Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra celkem [m <sup>2</sup> ]	Dotčená výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková porovnávací hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	Porovnávací hodnota dle dotčené výměry celkem [Kč]
E	Černovice	2616/5	ostatní plocha	zeleň	3 289	58	3 380	196 040
E	Černovice	2616/30	ostatní plocha	jiná plocha	1 520	117	3 380	395 460
E	Černovice	2616/34	ostatní plocha	jiná plocha	1 148	548	3 380	1 852 240
E	Černovice	2616/35	ostatní plocha	jiná plocha	2 475	835	3 380	2 822 300
E	Černovice	2616/36	ostatní plocha	jiná plocha	1 152	337	3 380	1 139 060
E	Černovice	2616/37	ostatní plocha	jiná plocha	330	101	3 380	341 380
E	Černovice	2616/38	ostatní plocha	jiná plocha	350	107	3 380	361 660
E	Černovice	2616/39	ostatní plocha	jiná plocha	725	215	3 380	726 700
E	Černovice	2616/40	ostatní plocha	jiná plocha	122	32	3 380	108 160
E	Černovice	2616/42	ostatní plocha	jiná plocha	297	70	3 380	236 600
E	Černovice	2616/49	orná půda		1 744	518	3 380	1 750 840
E	Černovice	2616/70	ostatní plocha	jiná plocha	368	106	3 380	358 280
E	Černovice	2828/2	ostatní plocha	zeleň	117 597	20 278	3 380	68 539 640
E	Černovice	2860/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	1 814	662	3 380	2 237 560
E	Černovice	2861/1	ostatní plocha	zeleň	101 286	20 987	3 380	70 936 060
E	Černovice	2861/2	ostatní plocha	zeleň	21 923	6 356	3 380	21 483 280
E	Černovice	2984	ostatní plocha	jiná plocha	33 203	4 312	3 380	14 574 560
E	Černovice	2987	ostatní plocha	jiná plocha	12 980	12 980	3 380	43 872 400
E	Černovice	2988	ostatní plocha	jiná plocha	41 187	41 187	3 380	139 212 060
E	Černovice	2989	orná půda		70 445	62 095	3 380	209 881 100
E	Černovice	2990	ostatní plocha	ostatní komunikace	6 488	6 342	3 380	21 435 960
E	Tuřany	3500/1	ostatní plocha	zeleň	5 132	2 171	3 380	7 337 980
E	Tuřany	3501/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	6 320	2 320	3 380	7 841 600
E	Tuřany	3503	orná půda		7 000	7 000	3 380	23 660 000
E	Tuřany	3520/2	ostatní plocha	zeleň	244	175	3 380	591 500
E	Tuřany	3521/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	430	320	3 380	1 081 600
E	Tuřany	3533	orná půda		16 820	4 291	3 380	14 503 580
E	Tuřany	3534/6	orná půda		1 943	87	3 380	294 060
<b>E</b>	<b>Celkem</b>				<b>458 332</b>	<b>194 607</b>		<b>657 771 660</b>

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pokud jde o stanovení obvyklé ceny, tak tato byla odvozena jednoznačně na základě výsledku porovnávací metody, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota nemovité věci. Porovnání bylo provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí, přičemž základní jednotkou pro porovnání je m<sup>2</sup> plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m<sup>2</sup> plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Příslušná jednotková cena odpovídá úrovni průměru (po mírném zaokrouhlení na celé desetikoruny) z korigovaných jednotkových cen vyplývajících z analýzy v rámci porovnání.

Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu v nedávné minulosti realizovány, nebylo tedy využito žádných aktuálních nabídek realitních kanceláří.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny parametry/kritéria uvedené ve srovnávací analýze.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi je obvyklá cena oceňovaného majetku stanovena na základě výsledku metody porovnávací, neboť se podařilo nalézt dostatečné množství srovnatelných nemovitých věcí pro řádné provedení vícekriteriálního porovnání.

**V souladu se zadáním je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití výroba všeobecná, tak jak předpokládá připravovaný územní plán Návrhu pro veřejné projednání (2024) a uvažován je stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**

Soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice a k.ú. Tuřany o celkové výměře 194. 607 m<sup>2</sup>:

<b>Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření</b>	<b>3 380 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání</b>	<b>657 771 660 Kč</b>

### 5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Zpracovatel při zpracování předkládaného znaleckého posudku využil příslušné zdroje dat, a nezbytně též patřičné podklady a informace, uvedené v kap. 2 Výčet podkladů. Tyto zdroje dat lze považovat za dostatečně diverzifikované, přičemž hlavním zdrojem dat byly ohodnocované nemovité věci, které byly předmětem provedeného místního šetření, a to bez účasti vlastníka či zadavatele. Veškerá data byla zpracována dle platné legislativy a ustálené odborné praxe vyplývající z odborné literatury uvedené na konci posudku.

Lze konstatovat, že v rámci sběru a zpracování dat nedošlo k zásadním komplikacím, které by mohly tendovat ke zkreslení dat. Pozemky jsou bezproblémově přístupné, tudíž v tomto smyslu bylo možno konfrontovat stav nemovitých věcí přímo na místě samém ve vztahu k údajům uvedeným v evidenci katastru nemovitostí či v mapových podkladech. Výsledek dílčí analýzy tak není postižen žádným deficitem především tohoto charakteru.

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 příslušné dílčí oceňovací metody zvolené dle druhu oceňovaného majetku.

Celkově byla data analyzována v kap. 4, resp. následně byl výsledek zformulován/interpretován v subkapitole 5.1 posudku. Zpracovatel posudku opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

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

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632400088 ze dne 11.7.2024, v které je uveden následující požadavek:

*„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků nebo částí pozemků, specifikovaných v příloze č. 1 v podkladech k ZP, k.ú. Černovice a k.ú. Tuřany, s uvedením jednotkové ceny obvyklé. Předmětné pozemky/části pozemků se nachází v lokalitě označené „E“.*

*Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.*

*Předmětné nemovitosti požadujeme ocenit za účelem směny pozemků a rozvoje lokality označené jako ČT II – Černovická Pískovna.*

*Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH."*

V uvedené příloze č. 1 a grafickém podkladu s vyznačením lokality jsou pozemky specifikovány následovně:

Plocha	Katstrální území	Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra celkem [m2]	Dotčená výměra [m2]	Dispozice
E	Černovice	2616/5	ostatní plocha	zeleň	3 289	58	směna
E	Černovice	2616/30	ostatní plocha	jiná plocha	1 520	117	směna
E	Černovice	2616/34	ostatní plocha	jiná plocha	1 148	548	směna
E	Černovice	2616/35	ostatní plocha	jiná plocha	2 475	835	směna
E	Černovice	2616/36	ostatní plocha	jiná plocha	1 152	337	směna
E	Černovice	2616/37	ostatní plocha	jiná plocha	330	101	směna
E	Černovice	2616/38	ostatní plocha	jiná plocha	350	107	směna
E	Černovice	2616/39	ostatní plocha	jiná plocha	725	215	směna
E	Černovice	2616/40	ostatní plocha	jiná plocha	122	32	směna
E	Černovice	2616/42	ostatní plocha	jiná plocha	297	70	směna
E	Černovice	2616/49	orná půda		1 744	518	směna
E	Černovice	2616/70	ostatní plocha	jiná plocha	368	106	směna
E	Černovice	2828/2	ostatní plocha	zeleň	117 597	20 278	směna
E	Černovice	2860/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	1 814	662	směna
E	Černovice	2861/1	ostatní plocha	zeleň	101 286	20 987	směna
E	Černovice	2861/2	ostatní plocha	zeleň	21 923	6 356	směna
E	Černovice	2984	ostatní plocha	jiná plocha	33 203	4 312	směna
E	Černovice	2987	ostatní plocha	jiná plocha	12 980	12 980	směna
E	Černovice	2988	ostatní plocha	jiná plocha	41 187	41 187	směna
E	Černovice	2989	orná půda		70 445	62 095	směna
E	Černovice	2990	ostatní plocha	ostatní komunikace	6 488	6 342	směna
E	Tuřany	3500/1	ostatní plocha	zeleň	5 132	2 171	směna
E	Tuřany	3501/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	6 320	2 320	směna
E	Tuřany	3503	orná půda		7 000	7 000	směna
E	Tuřany	3520/2	ostatní plocha	zeleň	244	175	směna
E	Tuřany	3521/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	430	320	směna
E	Tuřany	3533	orná půda		16 820	4 291	směna
E	Tuřany	3534/6	orná půda		1 943	87	směna
E	Celkem				458 332	194 607	



## 6.2 ODPOVĚĎ

**Cena obvyklá** soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice a k.ú. Tuřany o celkové výměře 194 607 m<sup>2</sup> je v souladu se zadáním, kdy je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití výroba všeobecná, tak jak předpokládá připravovaný územní plán dle Návrhu pro veřejné projednání (2024) a kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1, je stanovena/odhadnuta ve výši, resp. oscilující kolem hodnoty:

<b>Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření</b>	<b>3 380 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání</b>	<b>657 771 660 Kč</b>

Uvedená obvyklá cena je vyjádřena bez DPH, neboť byla stanovena porovnáním na základě kupních cen sjednaných v kupních smlouvách, ve kterých buď nebylo DPH řešeno, respektive v nich nebyla sjednaná cena navyšována o DPH, nebo byly do porovnání uvažovány z kupních smluv ceny bez DPH.

## 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Tabulky uvedené v tomto posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel nebo v příslušném programovém vybavení. Případné vzniklé odchylky mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.
- Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění, resp. k datu vypracování znaleckého posudku. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké jiné okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu vypracování posudku, a to ve vztahu k rozhodnému datu ocenění nemovitých věcí.
- Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem. Poskytnuté podklady byly postoupeny znalci výlučně v elektronické podobě a znalec neověřoval jejich shodu s originálem.
- Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva.
- Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené v rámci zpracování posudku. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.
- **Uvedená výsledná cena je platná, v souladu se zadáním, pouze za předpokladu, kdy je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití výroba všeobecná, tak jak předpokládá připravovaný územní plán dle Návrhu pro veřejné projednání (2024) a kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**
- **Vzhledem k výše uvedenému podmíněnému zadání tak již z logiky věci není jakkoliv uvažována, resp. zohledněna skutečnost, že část oceňovaných pozemků v k.ú. Černovice se nachází v chráněném ložiskovém území, respektive v dobývacím prostoru Černovice IV, neboť je zřejmé, že plánovaná výstavba dle navrhovaného územního plánu v příslušném zájmovém území by byla neslučitelná s případným dobýváním, tj. těžbou nerostné suroviny. K tomuto také pro nespornost doplňujeme, že k dobývacímu prostoru nebyly ze strany zadavatele předloženy žádné relevantní podklady, jako je jakékoliv povolení dobývání ložiska příslušným báňským úřadem, nebo např. „Plán otvírky, přípravy a dobývání výhradních ložisek“ nebo „Plán zajištění a likvidace hlavních důlních děl a lomů“.**

## **PŘEHLED POUŽITÝCH PŘEDPISŮ, ODBORNÉ LITERATURY A SOFTWARE**

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2021
- DUFEK, Z. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Praha: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2023, ISBN 978-80-7380-920-1



K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se společně podíleli:

osoba oprávněná ke stvrzení, doplnění nebo vysvětlení posudku

Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. zapsanou v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

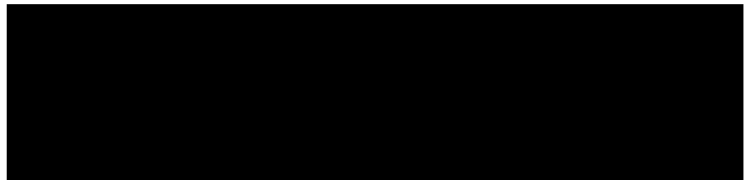
V návaznosti na § 47 a § 48 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je konstatováno, že znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o. je oprávněna k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu kterého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

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky s číslem položky **069971/2024** a zároveň pod pořadovým číslem 8614-145/2024 v interním seznamu znaleckých posudků vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Datum vypracování: 4.9.2024

Otisk znalecké pečeti:

Podpis:



## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice	5x A4
2.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Tuřany	4x A4
3.	Výřezy z katastrální mapy vč. ortofoto snímků – pozemky v k.ú. Černovice	3x A4
4.	Výřezy z katastrální mapy vč. ortofoto snímků – pozemky v k.ú. Tuřany	2x A4
5.	Situační mapy	3x A4
6.	Fotodokumentace lokality	3x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		<b>20x A4</b>

**Příloha č. 1**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 11:20:02

Vytvářeno bezplatně dle zákona o katastru nemovitostí ČR, § 1 pro Město Brno

Ořez: 020642 Brno-město

Účet: 502196 Brno

KAT, Území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedény 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 [a2]	Účel pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2615/5	9481	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2615/49	10	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/54	42	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/55	4909	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2616/6	3289	ostatní plocha	zeleň	
2616/30	1520	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/34	1148	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/35	2475	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/36	1152	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/37	330	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/38	350	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/39	725	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/40	123	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/42	297	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/49	1744	orná půda		zemědělský půdní fond
2616/70	368	ostatní plocha	jiná plocha	
2825/6	3237	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2828/2	117597	ostatní plocha	zeleň	
2828/203	74695	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2828/204	5605	ostatní plocha	zeleň	
2860/2	1814	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2861/1	101286	ostatní plocha	zeleň	
2861/2	21923	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2861/3	1162	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2984	33203	ostatní plocha	jiná plocha	
2987	12980	ostatní plocha	jiná plocha	
2988	41187	ostatní plocha	jiná plocha	
2989	70445	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územní části, ve které vykonává státní úřadu katastr nemovitostí (K  
katastrální úřad pro Jihozápadní kraje), katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. 100-  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2024 13:15:02

Okres: 620642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Katastrální území: 611263 Černovice List vlastníků: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2390	6488 ostatní plocha	ostatní komunikace
------	---------------------	--------------------

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

práva vstupu nebo výjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zřízení kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007

Oprávnění pro

Vodárens Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,  
 Stodůlky, 15500 Praha 5, IČO/ID: 25788001

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Úplatná ze dne 26.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2008.

V-4167/2008-702

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

práva umístění kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
 9, IČO/ID: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Úplatná ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.

V-14547/2007-702

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.

V-15735/2015-702

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vřizování a provozování vedení

inženýrské sítě - podzemního komunikačního vedení dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GP 1947-67/2020

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
 9, IČO/ID: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Úplatná 5620063552 (CETIN: 11010-078778) ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 08:00:22. Zápis proveden dne 07.01.2021.

V-25414/2020-702

Požádá k 17.12.2020 08:00

D. Poznámky a další obdobné údaje

Informace jsou v hranicích účasti, ve kterém výpisové údaje odpovídají katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální území pro Jižomoravský kraj, Katastrální pracoviště: Brno-město, kód: 102  
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2024 13:25:02

Okres: CZ0642 Brno-město Okres: 582785 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice Míst.vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**  
Povinnost k  
Parcela: 2615/1, Parcela: 2616/3A, Parcela: 2616/49, Parcela: 2825/6, Parcela:  
2828/2, Parcela: 2860/2
- o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**  
Černovice IV  
Povinnost k  
Parcela: 2828/203, Parcela: 2861/2, Parcela: 2861/3
- o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**  
Černovice II  
Povinnost k  
Parcela: 2615/1, Parcela: 2615/55
- o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**  
Černovice V  
Povinnost k  
Parcela: 2828/203

Flašky a upozornění - Bez zápisu

E Nabytí titulů a jiná podklady zápisu

Ustředí

- o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**  
FOLVZ:326/1993 Z-500326/1993-70Z  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, KČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- o **Darovací smlouva V12 1836/2001 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 15.12.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 7.3.2001.**  
FOLVZ:103/2001 Z-500103/2001-70Z  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, KČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-827/02/Ods - § 1.**  
Z-2572/2002-70Z  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, KČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-445/2004 /Ods - § 1 ze dne 29.01.2004.**  
Z-3235/2004-70Z  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, KČ/IČO: 44992785  
60200 Brno
- o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1274/2004 /Pra - § 1 ze dne 19.04.2004.**  
Z-10658/2004-70Z  
Pro:

Nemovitosti jsou v držení společnosti, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, 602 00  
strana 3



**Příloha č. 2**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Tuřany**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2024 13:15:02

Vytvořeno bezúplatně dělkovým přístupem pro účel: Nález nemovitostí, č.j.: - pro Město Brno

Okres: C20642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612171 Tuřany

Lišt vlastníků: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě:

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

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemků	Spůsob využití	Spůsob ochrany
3500/1	3132	ostatní plocha	zeleň	
3501/1	6320	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3503	7000	orná půda		zemědělský půdní fond
3520/2	244	ostatní plocha	zeleň	
3521/2	430	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3533	16820	orná půda		zemědělský půdní fond
3534/6	1943	orná půda		zemědělský půdní fond

NI Věcná práva sčítající se v prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

**a Věcné břemeno (podle listiny)**

vstupu ze účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl. III smlouvy v rozsahu dle geom.plánu zak.č.885, 880, 1501-8738/2006

Oprávnění pro:

EG D, s.r.o., Lidická 1673/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28065400

Povinnost X

Parcela: 3500/1, Parcela: 3501/1, Parcela: 3533

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2006.

V-10115/2006-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních podmínek Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772 ze dne 02.07.2008.

Z-34141/2008-702

Režim A datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**a Věcné břemeno vedení**

oprav a údržby plynovodu dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1117-354/2011

Oprávnění pro:

GazNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíša, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27285567

Povinnost Z

Parcela: 3500/1, Parcela: 3501/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.04.2012. Právní účinky

Nemovitosti jsou v zveřejněném ověření, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad nemovitostí ČR (Katastrální úřad pro diplomatický území, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 715, území 5)



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2024 15:39:02

Okres: **CX0642 Brno-město** Okres: **5H2786 Brno**  
Kat.území: **612171 Tuřany** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Historie**

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2001.  
V-9999/2001-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, IČ/ICO: 44992785  
60200 Brno
- o Smlouva směnná ze dne 14.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2009.  
V-22308/2009-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, IČ/ICO: 44992785  
60200 Brno

**Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a parcel**

Parcela	BPEJ	Výměra(m2)
3593	20401	7000
3533	20100	2908
	20401	4202
	20501	9710
3534/6	20100	1327
	20401	716

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

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

Vyhotovili: Vyhotaveno: 13.05.2024 15:39:04  
Český úřad zeměměřičský a katastrální - ČÚZK

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

**Příloha č. 3**

**Výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímků – pozemky v k.ú. Černovice**





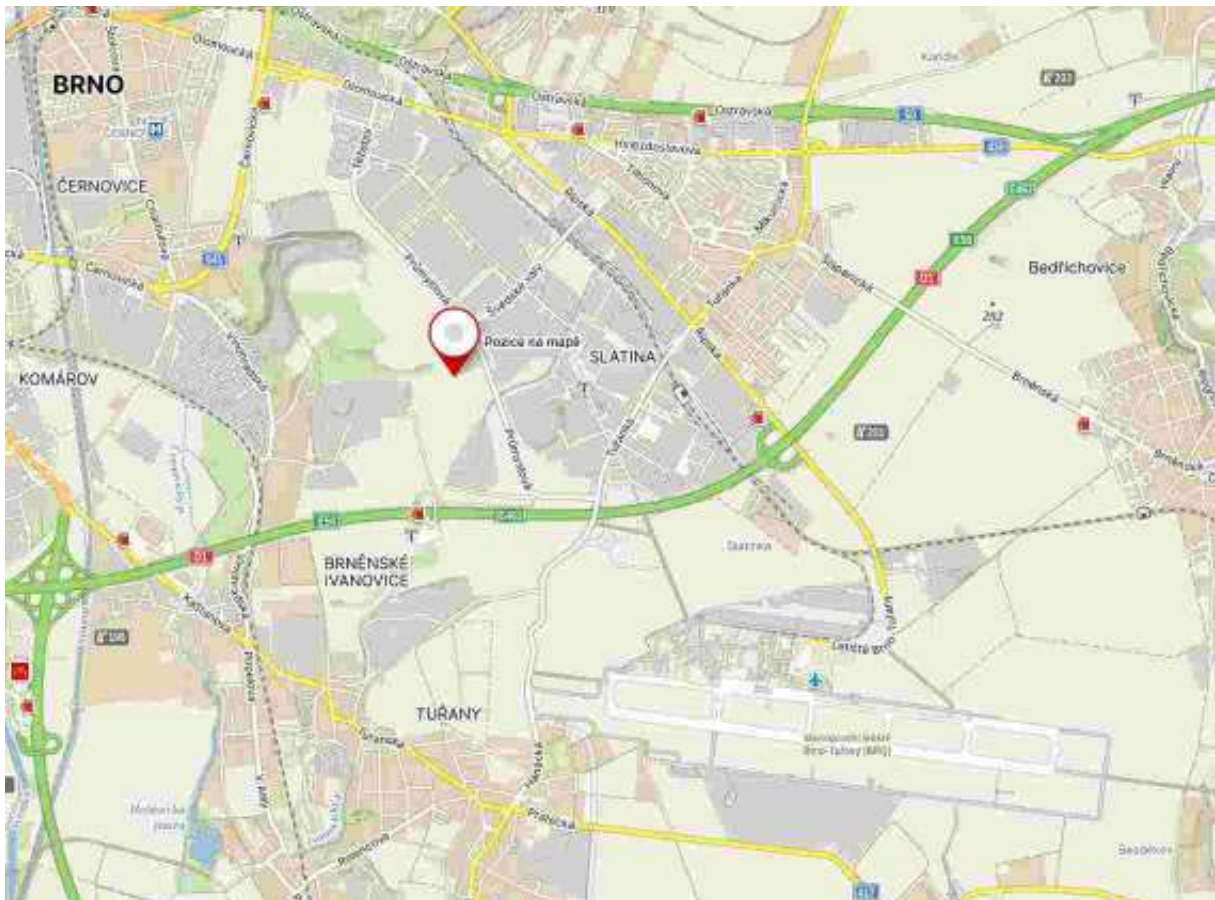
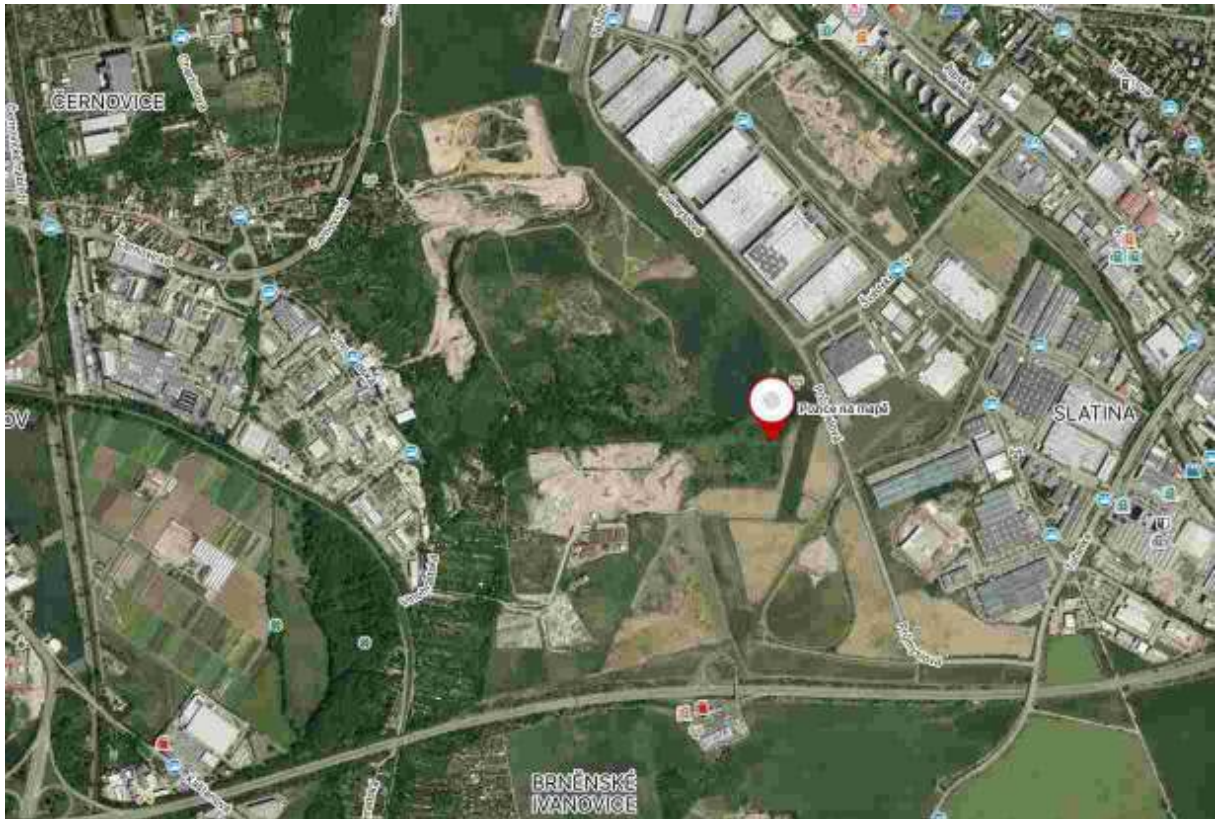
**Příloha č. 4**

**Výřez z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímků – pozemky v k.ú. Tuřany**





**Příloha č. 5**  
**Situační mapy**





**Příloha č. 6**

**Fotodokumentace lokality**





**ZNALECKÝ POSUDEK**

<b>Číslo položky:</b>	077655/2024
<b>Zadavatel:</b>	Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor Malinovského nám. 3, 601 67 Brno IČ: 44992785 DIČ: CZ44992785
<b>Znalecká kancelář:</b>	STAVEXIS, s.r.o. se sídlem: Bodlákova 1706/8, 628 00 Brno kancelář: Žižkova 1994/63, 616 00 Brno IČ: 46347194 DIČ: CZ46347194
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika/ocenořování nemovitých věcí
<b>Předmět posudku:</b>	ocení nemovitých věcí – pozemků nebo jejich částí, a to p.č. 2615/73, p.č. 2615/78, p.č. 2628, p.č. 2615/1, p.č. 2615/56, p.č. 2615/57, p.č. 2615/58, p.č. 2615/59, p.č. 2615/60, p.č. 2615/67, p.č. 2615/68, p.č. 2615/9, p.č. 2627, p.č. 2629, p.č. 2825/6 a p.č. 2861/1, k.ú. Černovice, obec Brno
<b>Posudek je vypracován:</b>	ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 2 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře; dále se zadavateli poskytuje pro potřebu archivace 1x posudek ve formátu .pdf
<b>Výtisk č.:</b>	el. verze
<b>Počet stran:</b>	53 stran posudku včetně příloh a krycích listů
<b>Datum zpracování:</b>	2.10.2024

<b>1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU .....	4
<b>2 VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>4</b>
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT .....	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	6
<b>3 NÁLEZ.....</b>	<b>6</b>
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....	6
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	16
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	16
<b>4 POSUDEK.....</b>	<b>25</b>
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	25
4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	27
<b>5 ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>31</b>
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	31
5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE .....	31
<b>6 ZÁVĚR.....</b>	<b>33</b>
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....	33
6.2 ODPOVĚĎ.....	34
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST..	34
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>37</b>



# 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

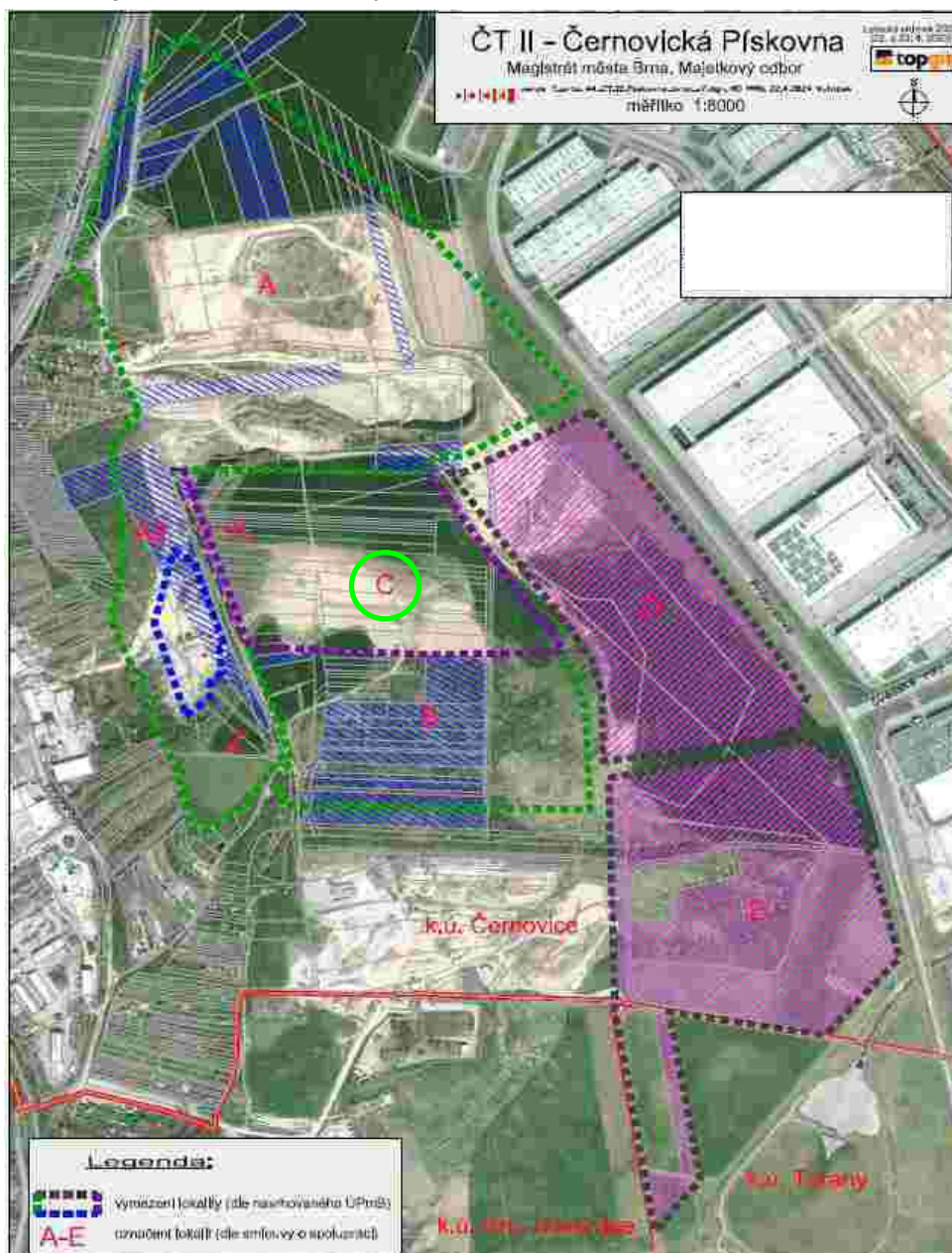
## 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632400102 ze dne 15.8.2024, v které je uveden následující požadavek č.1:

„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 2615/73, p.č. 2615/78, p.č. 2628 a částí pozemků p.č. 2615/1 (cca 682 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/56 (cca 853 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/57 (cca 239 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/58 (cca 183 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/59 (cca 235 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/60 (cca 194 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/67 (cca 6 312 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/68 (cca 1 842 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/9 (cca 838 m<sup>2</sup>), p.č. 2627 (cca 48 m<sup>2</sup>), p.č. 2629 (cca 1 281 m<sup>2</sup>), p.č. 2825/6 (cca 570 m<sup>2</sup>) a p.č. 2861/1 (cca 8 644 m<sup>2</sup>), s uvedením jednotkové ceny obvyklé, vše v k.ú. Černovice. Předmětné části pozemků se nachází v lokalitě označené „C“ a jsou vyznačeny v orientačním záznamu v podkladech k ZP 1.

Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB (2024) a za předpokladu realizace napojení Černovické terasy na dálnici D1 (viz podklady týkající se dopravní obsluhy). Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.“



## 1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

V objednávce č. 9632400102 je v položce účel posudku uvedeno příprava majetkové dispozice.

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

Z pozice zpracovatele posudku je však nezbytné k tomuto pro nespornost doplnit, že zadavatelem bylo zadání posudku specifikováno podmíněně, tj. cenu obvyklou je požadováno stanovit dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Více k tomuto v dalších částech předkládaného posudku.

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zpracovatel posudku při výběru zdrojů dat vycházel ze standardního rozsahu vstupních dat, které doporučují v odvětví používané předpisy a odborná literatura (viz stručný přehled na konci posudku). Jedná se především o:

- základní údaje poskytnuté zadavatelem v rámci zadání/objednání posudku;
- poznatky zjištěné v rámci místního šetření, při kterém byla provedena prohlídka předmětu ohodnocení na místě samém;
- katastr nemovitostí (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>), včetně šetření v aplikacích ČÚZK s dostupnými cenovými údaji (katastrální mapa s vyznačením nemovitostí s cenovými údaji, dálkově přístupná sbírka listin katastru nemovitostí);
- platný Územní plán města Brna a připravovaný Územní plán města Brna (zdroj: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/> a <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/>);
- komerční analýzy a zprávy z veřejných zdrojů, které se věnují trhu s nemovitostmi, zejména v tomto případě tzv. ČSOB Index bydlení (zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni/>).

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle platné právní úpravy a obecně uznávaných metodických přístupů, resp. dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, včetně využití vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024.

Příslušené zdroje dat pro zpracování předkládaného znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na předmět ocenění a účel zpracování předkládaného posudku dle zadaného znaleckého úkolu, přičemž tato příslušná data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou v patřičném členění uvedena v následující kapitole 2.2.

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

*Podklady dodané zadavatelem:*

- Objednávka č. 9632400102 ze dne 15.8.2024, objednatel: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
- Orientační zakres plochy C na podkladu katastrální mapy, soubor pdf
- Orientační zakres plochy C na podkladu ortofoto snímku, soubor pdf
- Orientační zakres plochy C na podkladu platného územního plánu, soubor pdf

- Orientační zakres plochy C na podkladu připravovaného územního plánu, soubor pdf
- Soubor pdf - Celková situace s označením lokalit, obsahující mapu s titulkem ČT II - Černovická Pískovna, vyhotovil Magistrát města Brna, Majetkový odbor
- Soubor pdf – vyjádření OŽP, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, pod č.j. MMB/0259429/2024/JN, dne 31.5.2024
- Soubor pdf – vyjádření OÚPR, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, pod č.j. MMB/0225927/2024/Tem, dne 14.5.2024
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Černovice, prokazující stav ke dni 9.5.2024, vyhotoven dne 9.5.2024
- Část projektové dokumentace akce „Dopravní obsluha lokality Pískovna, Technická pomoc pro přípravu zadání“, část dokumentace – grafická část, přílohy č. 5 – Komunikační síť - stav, č. 6 – Komunikační síť návrh a č. 7.1 – Situace výhledová dopravní síť

*Komentář:* Zpracovateli byly poskytnuty výše uvedené podklady v elektronické podobě v rámci zadání posudku.

*Podklady opatřené znaleckou kanceláří:*

- Aktuální informace z katastru nemovitostí včetně náhledu katastrální mapy a ortofoto, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Černovice, prokazující stav ke dni 9.9.2024, vyhotoven dne 9.9.2024
- Informace z platného a navrhovaného územního plánu statutárního města Brna, zdroj: <https://upmb.brno.cz/>
- Mapová aplikace Voda v Brně (zdroj: <https://gis.brno.cz/mapa/voda-v-brne/>)
- Další internetové zdroje, s využitím zejména: <https://mapy.cz/>, <https://www.czso.cz/>, <https://inem.cz/>, <https://www.sreality.cz/>
- ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX), index vývoje cen nemovitostí v České republice, který každé čtvrtletí vyčísluje ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dříve Hypoteční banka), zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>
- Kupní smlouvy, jejichž předmětem byly nemovitosti použité pro porovnávací metodu, získané ze sbírky listin (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>) dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí:
  - Kupní smlouva ze dne 20.2.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3570/2024-702
  - Kupní smlouva ze dne 30.10.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20205/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 6.6.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 11569/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 12.4.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 6831/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 21.2.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3126/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 23.12.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 1933/2023-702
  - Kupní smlouva ze dne 27.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 8650/2024-702
  - Kupní smlouva ze dne 19.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 21084/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 8.6.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 8262/2023-703
  - Kupní smlouva ze dne 27.12.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 19001/2023-703
  - Kupní smlouva ze dne 10.11.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 22339/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 6.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 18177/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 2.8.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20597/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 2.8.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20281/2022-702
  - Kupní smlouva ze dne 5.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 10885/2024-702
  - Kupní smlouva ze dne 5.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 10887/2024-702

*Komentář:* Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů, resp. z příslušných internetových zdrojů.

## 2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu jsou vlastní oceňované nemovité věci. Při provedeném místním šetření byly nemovité věci lokalizovány z dostupných mapových podkladů, znalcem osobně prohlédnuty, byla pro nespornost provedena fotodokumentace a konfrontace s podklady předloženými zadavatelem a informacemi uvedenými v katastru nemovitostí a mapovými podklady, tímto je zaručena věrohodnost. Zjištěné skutečné využití pozemků neodpovídá zcela údajům uvedeným o těchto pozemcích v katastru nemovitostí, pokud jde o jejich druh a účel. Některé pozemky nebo jejich části vedené v katastru nemovitostí v druhu orná půda mají spíše charakter ostatních ploch se způsobem využití zeleň případně jiná plocha. Naopak části některých pozemků vedených v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha mají spíše charakter orné půdy nebo trvalého travního porostu. Nezbytně je však nutné v tomto smyslu uvést, že na místě samém nebyly jednotlivé pozemky vytyčeny, pro konstatování výše uvedeného je tak vycházeno striktně z mapových podkladů poskytnutých zadavatelem a samozřejmě z mapových podkladů veřejně dostupných na příslušných internetových portálech.

Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je posudek částečně založen, byly znalecké kanceláři zaslány v elektronické formě jako příloha objednávky ze dne 15.8.2024. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob, vyjma výše uvedené konfrontace podkladů při místním šetření v rozsahu, kterou je možné znalcem na místě provést. Předpokládá se tak jejich pravost a úplnost. Při místním šetření nebyly znalci předány žádné listiny, přičemž místní šetření bylo provedeno vzhledem k charakteru ohodnocovaných nemovitých věcí bez účasti vlastníka, resp. zadavatele.

Pro potřeby vypracování posudku byly použity také vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (např. ČSOB Hypoteční banka, a.s.).

## 3 NÁLEZ

### 3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

#### 3.1.1 Postup samotný

V první fázi byla získána od zadavatele data o předmětu/rozsahu oceňovaného majetku. Na základě těchto dat byla dle příslušných mapových podkladů provedena lokalizace oceňovaných nemovitých věcí (nejprve v rámci přípravy na místní šetření s využitím mapových podkladů dostupných na internetových adresách <https://cuzk.gov.cz/>, <https://mapy.cz/> a <https://www.google.cz/maps> a dále na místě samém s využitím mobilní aplikace „Katastr v kapse“) a byly později vyhledány informace o prodejích obdobných nemovitých věcí v katastrálních územích města Brna a katastrálních územích bezprostředně přilehlých. Podpůrná data zpracovatel čerpal též z veřejných institucí a zároveň bylo využito i některých uzancí a vysledovaných statistických veličin uváděných v dostupné odborné literatuře, článcích a legislativě.

Primární data o hodnocených oceňovaných nemovitých věcech byla opatřena v rámci místního šetření. Místní šetření pro účely zpracování znaleckého posudku bylo provedeno dne 11.9.2024, a to bez účasti zadavatele znaleckého posudku. Při tomto místním šetření byla provedena prohlídka nemovitých věcí a lokality, byl zjištěn faktický stav, účel užití pozemků a případné příslušenství či trvalé porosty na pozemcích se nacházející a byla pořízena fotodokumentace. Toto bylo také konfrontováno s údaji uvedenými o oceňovaných nemovitých věcech v katastru nemovitostí.

Zadavatelem nebyly předloženy žádné jiné podklady vyjma výše uvedených, přičemž zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, jak je též uvedeno v podkapitole 1.3.







### **Základní popis:**

Předmětem ocenění je celkem 16 parcel nebo jejich částí v k.ú. Černovice, dle zadání o celkové oceňované výměře 30.576 m<sup>2</sup>. (pozn.: celková výměra všech dotčených pozemků, z níž pouze část je předmětem ocenění, činí 148.298 m<sup>2</sup>). Pozemky nebo jejich části zahrnuté dle podkladů od zadavatele do předmětu ocenění tvoří dvě skupiny v nichž na sebe pozemky navazují.

Části pozemků p.č. 2651/56, p.č. 2651/57, p.č. 2651/58, p.č. 2651/59 a p.č. 2651/60 tvoří společně lichoběžníkový útvar u hrany vytěženého prostoru pískovny poblíž severozápadního rohu lokality označené „C“. Ostatní pozemky a jejich části zahrnuté do předmětu ocenění tvoří nepravidelný útvar, který se táhne od západního okraje až po východní okraj lokality označené „C“, a to v její jižní části.

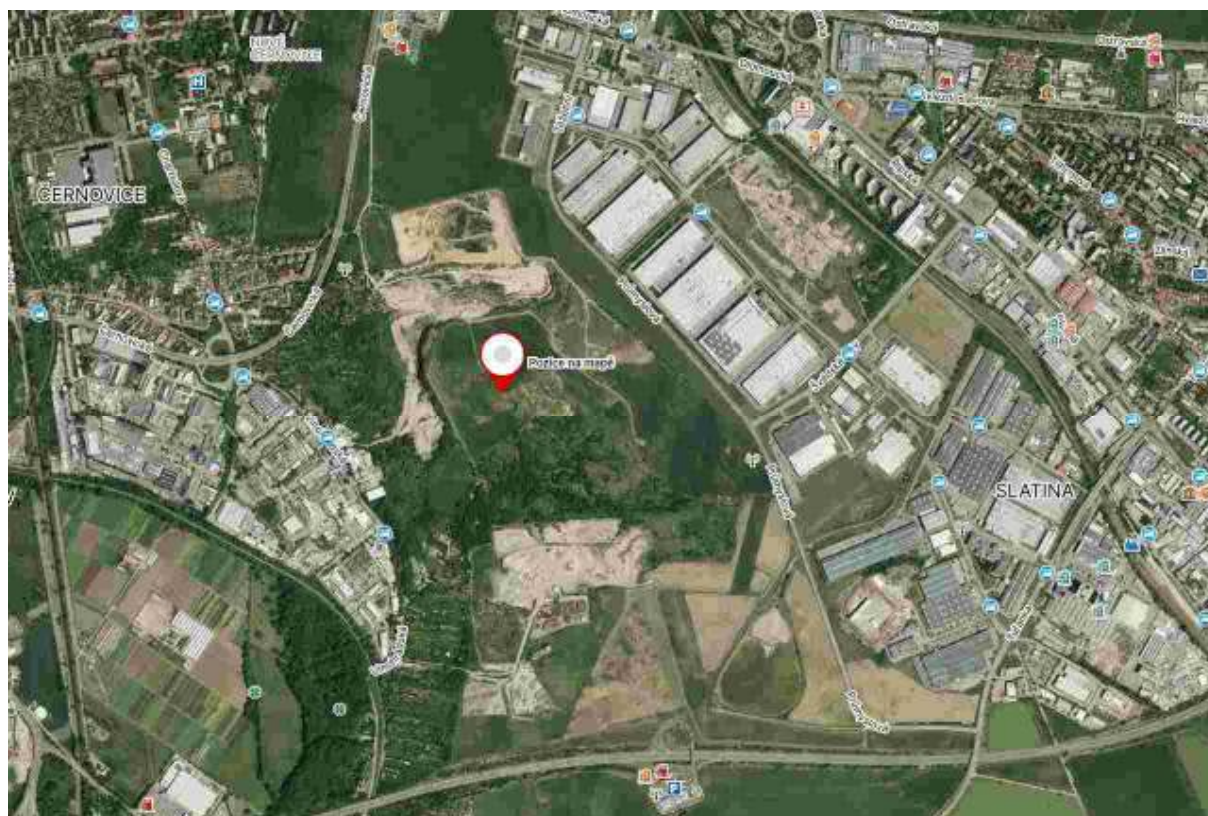
Na pozemcích se převážně nachází navážka pískové zeminy, místy se spontánně vzniklou zelení a menší části zabíhají i do zemědělsky využívaných ploch.

### Charakteristika obce a lokality:

Statutární město Brno s téměř 400 tisíci obyvateli je druhým největším městem v České republice a centrem Jihomoravského kraje. Je sídlem řady významných institucí, centrem vysokého školství, disponuje kompletní nabídkou občanské vybavenosti – zdravotnická, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení a instituce, obchodní a administrativní centra, správní úřady aj., a je významným silničním i železničním dopravním uzlem.

Řešené pozemky leží jihovýchodně od centra města Brna v lokalitě ohraničené na východě až severovýchodě průmyslovou zónou Černovická terasa, respektive ulicí Průmyslová, na jihu krajinnou zelení, za kterou následuje skládka stavebního odpadu a na západě až severu Pískovnou Černovice.

Z hlediska samosprávného členění statutárního města Brna spadá území s řešenými pozemky do městské části Brno – Černovice.



### Omezení vlastnických práv evidovaná v KN:

V části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Černovice ze dne 9.9.2024 nejsou zapsána žádná omezení zatěžující řešené nemovitosti.

### Poznámky a další obdobné údaje evidované v KN:

V části D „Poznámky a další obdobné údaje“ příslušného částečného LV jsou uvedeny, následující zápisy:

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2615/1, Parcela: 2629, Parcela: 2825/6

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Černovice II

Povinnost k

Parcela: 2615/1, Parcela: 2615/57, Parcela: 2615/58, Parcela: 2615/59, Parcela: 2615/60, Parcela: 2615/67, Parcela: 2615/68, Parcela: 2615/73, Parcela: 2615/78, Parcela: 2615/9, Parcela: 2627, Parcela: 2628, Parcela: 2629



## Územní plán:

Dle aktuálního Územního plánu města Brna jsou řešené pozemky převážně součástí návrhových, nestavebních - volných ploch s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně rekreační. Na některé části řešených pozemků zasahují plochy pro komunikace a prostranství místního významu.



Dle připravovaného územního plánu města Brna - Návrhu pro veřejné projednání (2024) se řešené pozemky nacházejí v zastavitelné ploše, název RZV – občanské vybavení komerční, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m. Jedná se o rozvojovou lokalitu BI-10 Černovická pískovna.



<b>BI-10 Černovická pískovna</b>	
<b>Charakteristika lokality</b>	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
<b>Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot</b>	- zachovat pěší prostupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecně zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy  Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.
<b>Veřejná vybavenost</b>	
<b>Veřejná prostranství</b>	
<b>Sídelní zeleň</b>	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
<b>Doprava</b>	Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křížovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné.  Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaměnky (lokality C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havraní – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí.  V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umísťovat příjezdové komunikace obsluhující pískovnu.
<b>Kanalizace</b>	---
<b>Vodovod</b>	---
<b>Plyn</b>	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
<b>Teplo</b>	---
<b>El. energie</b>	---
<b>Spoje</b>	---
<b>PPO</b>	---

### Riziko záplav/povodní:

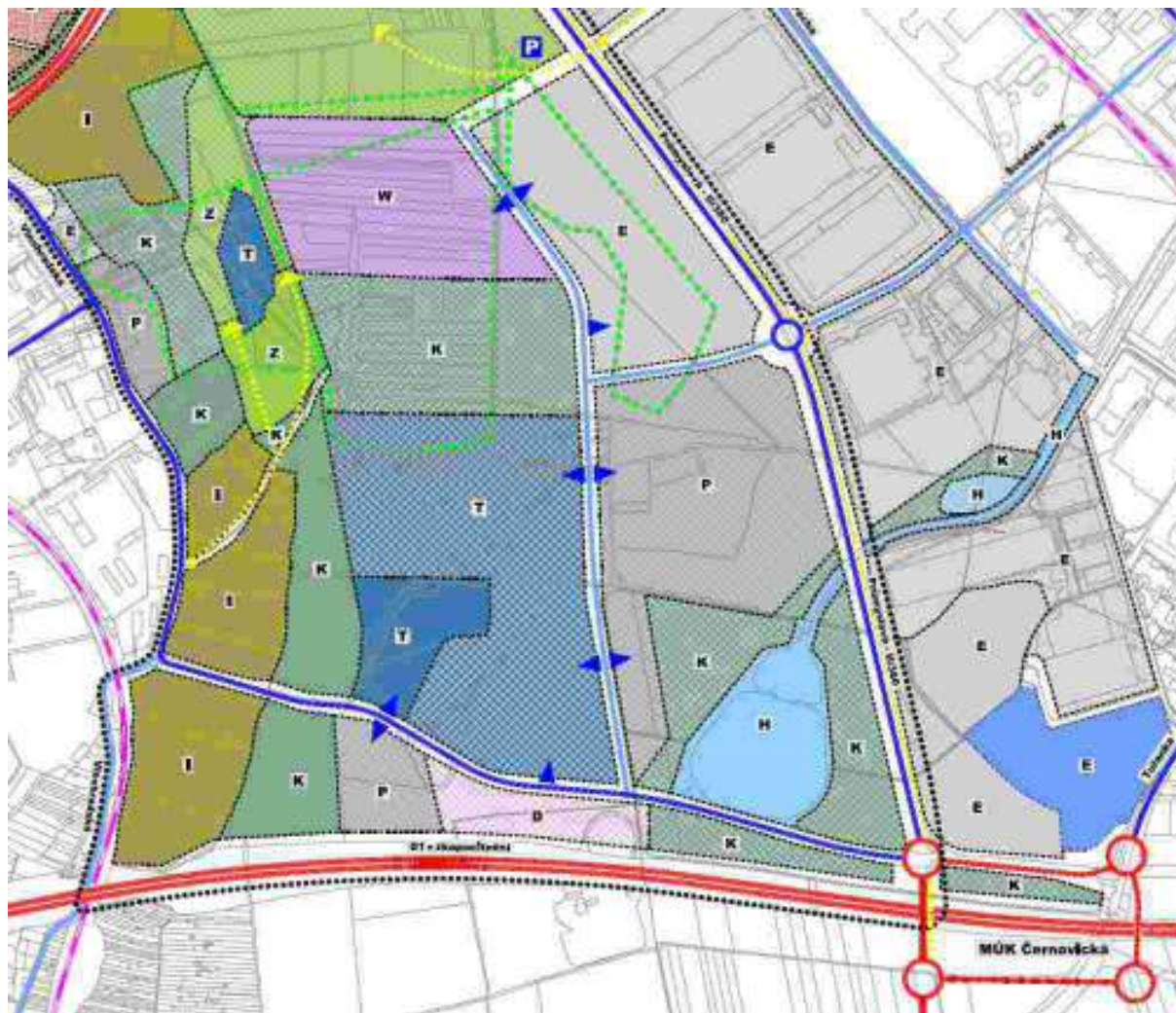
Dle mapové aplikace Voda v Brně leží oceňované části pozemků mimo záplavová území.

### Přístup a příjezd:

Řešené pozemky nemají nyní samostatně příjezd z veřejné komunikace, ovšem jsou součástí veřejně přístupného území, které navazuje na ulici Průmyslová.


Lokalita s řešenými pozemky je nyní přístupná z centra města po ulici Olomoucká a následně po ulici Těžební a Průmyslová, případně dále po ulici Řípská a z ní vpravo odbočující ulici Švédské valy nebo pak ještě dále po ulici Tuřanka, která rovněž odbočuje vpravo z ulice Řípská a před nadezdem nad dálnicí D1 pak z ulice Tuřanka vpravo odbočuje ulice Průmyslová. Z dálnice D1 je lokalita v současné době přístupná sjezdem Brno – Slatina a dále po ulici Řípská a pak vlevo odbočujícími ulicemi Tuřanka nebo Švédské valy.

V přípravě je ovšem vybudování přímého napojení průmyslové zóny Černovická terasa ne dálnici D1, jak je orientačně znázorněno na následujícím obrázku. S tímto stavem je také ve smyslu zadání v rámci zpracování posudku, resp. stanovení porovnávací hodnoty, uvažováno.



#### Popis oceňovaného majetku:

P.č.	Druh pozemku/způsob využití	Výměra řešené části (m <sup>2</sup> )	Popis pozemku, využití
2615/73	orná půda	252	Pozemky nebo jejich části tvoří dvě skupiny v nichž na sebe pozemky navazují. Části pozemků p.č. 2651/56, p.č. 2651/57, p.č. 2651/58, p.č. 2651/59 a p.č. 2651/60 tvoří společně lichoběžníkový útvar u hrany vytěženého prostoru pískovny poblíž severozápadního rohu lokality označené „C“. Ostatní pozemky a jejich části zahrnuté do předmětu ocenění tvoří nepravidelný útvar, který se táhne od západního okraje až po východní okraj lokality označené „C“, a to v její jižní části.
2615/78	orná půda	5 442	
2628	ostatní plocha, jiná plocha	2 961	
2615/1	ostatní plocha, zeleň	682	

2615/56	orná půda	853	<p>Na pozemcích se převážně nachází navážka pískové zeminy, místy se spontánně vzniklou zelení a menší části zabíhají i do zemědělsky využívaných ploch.</p> 
2615/57	orná půda	239	
2615/58	orná půda	183	
2615/59	orná půda	235	
2615/60	orná půda	194	
2615/67	orná půda	6 312	
2615/68	orná půda	1 842	
2615/9	orná půda	838	
2627	ostatní plocha, jiná plocha	48	
2629	ostatní plocha, neplodná půda	1 281	
2825/6	ostatní plocha, jiná plocha	570	
2861/1	ostatní plocha, zeleň	8 644	
<b>CELKEM</b>		<b>30 576</b>	

### 3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovitých věcí byla stanovena dále uvedená základní, resp. prvotní kritéria porovnatelných nemovitých věcí, přičemž ve všech případech se jedná o kritéria odpovídající porovnatelným pozemkům - nezastavěné pozemky, ovšem dle územního plánu převážně zastavitelné.

Kritéria	Popis
<i>Pramen ceny</i>	Pouze skutečně realizované prodeje
<i>Časové hledisko/datum prodeje</i>	Prodeje v posledních přibližně dvou letech, tj. od roku 2022 do současnosti
<i>Poloha/lokality</i>	Katastrální území města Brna a bezprostředně přiléhající
<i>Možnost faktického využití a dle ÚP</i>	Pozemky dle ÚP převážně zastavitelné s funkcí plocha pracovních aktivit nebo smíšená plocha, tedy s využitím pro průmysl, výrobu, skladování, služby, administrativu

### 3.1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr základních kritérií nemovitých věcí byl provedený výše v předešlé kapitole 3.1.3, přičemž na základě vyhodnocení kritérií je možno konstatovat, že byla nalezena v katastru nemovitostí celá řada realizovaných transakcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující nemovité věci:

Porovnávaná nemovitost č. 1	Pozemky p.č. 406/50, p.č. 406/52 a p.č. 406/54 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 2	Pozemek p.č. 3594/20 Katastrální území/obec: Řečkovice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 3	Pozemek p.č. 401/7 a p.č. 401/9 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice /Brno
Porovnávaná nemovitost č. 4	Pozemek p.č. 406/21 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 5	Pozemek p.č. 1149/48 Katastrální území/obec: Modřice/Modřice
Porovnávaná nemovitost č. 6	Pozemky p.č. 959/1 a p.č. 959/128 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 7	Pozemek p.č. 835/22 Katastrální území/obec: Přízřenice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 8	Pozemek p.č. 2201/1 Katastrální území/obec: Slatina/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 9	Pozemek p.č. 739/80 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 10	Pozemek p.č. 739/117 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 11	Pozemek p.č. 409/4 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno Pozemek p.č. 1112/75 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 12	Pozemek p.č. 406/109 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 13	Pozemek p.č. 1112/77 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 14	Pozemky p.č. 406/22, p.č. 406/24, p.č. 406/29, p.č. 406/31, p.č. 409/8, p.č. 397/15 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 15	Pozemky p.č. 4611/3, p.č. 4611/28, p.č. 4611/31, p.č. 4611/32, p.č. 4611/42, p.č. 4611/43 Katastrální území/obec: Královo Pole/Brno

### 3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Zpracovatel nejprve provedl přepis dat z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) a popisných údajů o oceňovaných nemovitých věcech do textového procesoru Word, ve kterém je celý posudek zpracován. Dalšími daty je pořízená fotodokumentace. Vlastní výpočtová fáze při aplikaci porovnávací metody (jako v tomto případě jediné dílčí ohodnocovací metody) byla provedena s využitím oceňovacího programu NEMExpress, a to na základě vícekriteriální analýzy (úpravnými koeficienty byly, pokud možno, zohledněny rozdíly v jednotlivých charakteristikách nemovitosti oceňované a nemovitostí srovnávacích), které předcházelo vytvoření množiny nemovitých věcí (s uvedením parametrů specifikovaných v dalších částech posudku, jako je dosažená cena, lokalita umístění a další) použitých pro následné porovnání.

### 3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Jednotlivá data získaná o souboru nemovitých věcí použitých pro porovnání, byla pro přehlednost zpracována v následující části. Pro dostatečnou ilustraci uvedeného popisu, který obsahuje zároveň i údaj o realizované ceně jednotlivých srovnávacích nemovitostí, jsou uvedeny též výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto a výřezy z územních plánů, přičemž pokud se jedná o pozemky na území města Brna je uveden výřez jak ze stávajícího, tak i z připravovaného územního plánu.

Pokud jde o informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí, v tomto smyslu lze odkázat na kapitolu 3.1.2, kde jsou dostatečným způsobem všechny potřebné údaje uvedeny.

#### **Srovnávací nemovitost č. 1:**

Pozemky p.č. 406/50 (orná půda) o výměře 2.810 m<sup>2</sup>, p.č. 406/52 (orná půda) o výměře 2.790 m<sup>2</sup> a p.č. 406/54 (orná půda) o výměře 2.670 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra činí 8.270 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou situovány v okrajové části Brna, přímo navazují na ulici Havránkova, naproti komerčnímu (skladově výrobnímu) areálu.

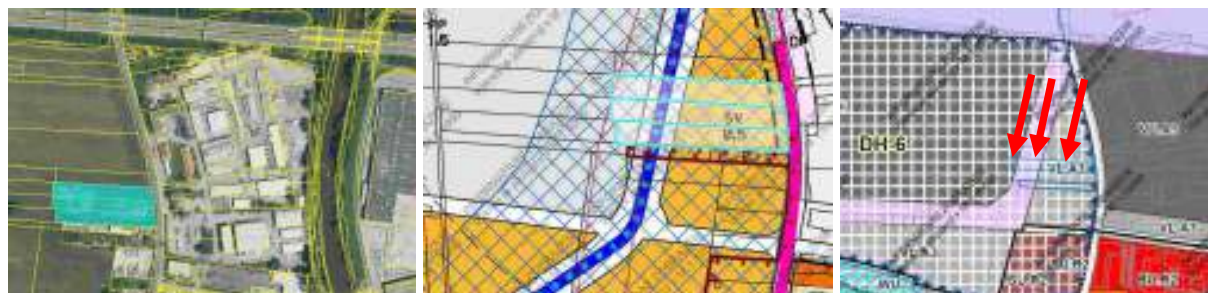
K pozemkům se vztahuje platné stavební povolení na výstavbu skladovací haly s příslušenstvím. Práva a povinnosti ze stavebního povolení i vlastnické právo k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.

Územní plán stávající – největší část návrhová stavební plocha, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb, kód: SV, část návrhová stavební, funkce: trasy pro automobilovou dopravu a část návrhová stavební, funkce: plocha pracovních aktivit, funkční typ: plocha pro průmysl, kód: PP.

Územní plán připravovaný – největší část (přibližně 66%) leží v zastavitelné ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m, část (přibližně 28%) leží v zastavitelné ploše, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU a malá část (přibližně 6%) leží v ploše zastavitelné, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 20.2.2024 za kupní cenu ve výši 42.405.000,- Kč, tj. 5.127,60 Kč/m<sup>2</sup>. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 3570/2024–702



### Srovnávací nemovitost č. 2:

Pozemek v k.ú. Řečkovice, obec Brno, a to p.č. 3594/20 (orná půda) o výměře 2.989 m<sup>2</sup>.

Jedná se o protáhlý, přibližně lichoběžníkový pozemek o délce přibližně 100 m a šířce přibližně 25 m až 35 m. Pozemek leží v menší komerční zóně mezi ulicemi Hradecká a Maříkova. Od ulice Maříkova, z které jsou pozemky a areály v komerční zóně přístupné je oddělen širokým pozemkem jiného vlastníka.

Pozemek byl koupen vlastníkem sousedního areálu, na jehož část jihovýchodního okraje navazuje.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi právníky osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 30.10.2023 za kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč, tj. 1.672,80 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20205/2023-702*



### Srovnávací nemovitost č. 3:

Pozemky v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, a to p.č. 401/7 (orná půda) o výměře 6.747 m<sup>2</sup> a p.č. 401/9 (orná půda) o výměře 4.128 m<sup>2</sup>. Celková výměra činí 10.875 m<sup>2</sup>.

Jedná se o dva protáhlé, úzké pásové pozemky o délce přes 400 m, oddělené od sebe dalším pásovým pozemkem jiných vlastníků. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicemi Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemky jsou samostatně pro účel výstavby nevyužitelné a cílové využití území není v krátké době pravděpodobné.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, severní okraje zasahují do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné a jižní okraje zasahují do plochy komunikací a prostranství místního významu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m, severní okraje zasahují do plochy změn v krajině, název RZV zezeň krajinná, kód plochy ZK, dále pak pozemky příčně protíná a jižní okraj jednoho z nich zasahuje do plochy zastavitelné, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 6.6.2023 za kupní cenu ve výši 13.050.000,- Kč, tj. 1.200 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 11569/2023-702*



#### Srovnávací nemovitost č. 4:

Pozemek v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, a to p.č. 406/21 (orná půda) o výměře 10.438 m<sup>2</sup>.

Jedná se o mírně lichoběžníkový pozemek o délce přibližně 200 m a šířce přes 50 m. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 je od pozemku vzdálena přibližně 200 m.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 12.4.2023 za kupní cenu ve výši 46.971.000,- Kč, tj. 4.500 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 6831/2023-702*



#### Srovnávací nemovitost č. 5:

Pozemek p.č. 1149/48 (orná půda) o výměře 4.661 m<sup>2</sup>, k.ú. Modřice, obec Modřice. Volný pozemek při ulici Tyršova, na okraji průmyslové zóny podél ulice Vídeňská, na pomezí Brna-Přízřenic a Modřic.

Územní plán stávající – plochy po drobnou výrobu, vyr. služby a administrativu.

Územní plán připravovaná změna č. 1 (neschválená) - plochy po drobnou výrobu, vyr. služby a administrativu.

Převod pozemku mezi právnickou osobou a státním podnikem byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 21.2.2023 za kupné cenu ve výši 41.500.000,- Kč včetně 21% DPH, tj. 34.297.521,- Kč bez DPH, tedy přibližně 7.358,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků.

*Zdroj: Kupní smlouva ze dne 21.2.2023, řízení V – 3126/2023-703*



#### Srovnávací nemovitost č. 6:

Pozemky p.č. 959/1 (orná půda) o výměře 2.941 m<sup>2</sup> a p.č. 959/128 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 209 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Pozemky společně tvoří přibližně obdélníkový útvar o délce přibližně 150 m a šířce mírně přes 20 m. Celková výměra činí 3.150 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou situovány na okraji průmyslové zóny při ulici K terminálu, se kterou podélně přímo sousedí.

K pozemkům se vztahovalo platné stavební povolení na výstavbu administrativních budov se skladovacími prostory. Práva a povinnosti ze stavebního povolení včetně napojení na kanalizaci a vodovodní řad i vlastnické právo nebo licence k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.



Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb, kód: SV, západní okraj návrhová nestavební – volná, funkce: plocha krajinné zeleně, funkční typ: plocha krajinné zeleně všeobecné, kód: KV.

Územní plán připravovaný – převážně ve stabilizované ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 3-10 m, západní okraj leží v zastavitelné ploše, název RZV zeleň všeobecná, kód plochy ZU, severní okraj v ploše stabilizované, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 23.12.2022 za kupní cenu ve výši 28.300.000,- Kč, tj. přibližně 8.984,- Kč/m<sup>2</sup>. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 1933/2023–702



#### Srovnávací nemovitost č. 7:

Pozemek v k.ú. Přízřenice, obec Brno, a to p.č. 835/22 (orná půda) o výměře 34.382 m<sup>2</sup>.

Jedná se o protáhlý, přibližně obdélníkový pozemek s výsečí v jihozápadním rohu. Délka pozemku činí až přibližně 380 m a šířka dosahuje až téměř 100 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav na západě, ulicí Havránkova na východě a ulicí Moravanská na jihu.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá komplexně vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Převod spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na pozemku (odpovídající výměra 3.438,2 m<sup>2</sup>) mezi právnickými osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 27.9.2022 za kupní cenu ve výši 4.968.984,- Kč, tj. 1.445,23 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 8650/2024-702



#### Srovnávací nemovitost č. 8:

Pozemek v k.ú. Slatina, obec Brno, a to p.č. 2201/1 (zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr) o výměře 8.179 m<sup>2</sup>.

Jedná se o areálový pozemek v komerční zóně mezi ulicemi Drážní, Tuřanka, Řípská a dálnicí D1. Uvnitř pozemku se nacházejí tři obdélníkové pozemky, jejichž součástí jsou stavby, které byly jiného vlastníka. Pozemek nesousedí s ulicí, přístup je pouze přes další areálové pozemky jiných vlastníků.

Územní plán stávající – stabilizovaná stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu.

Územní plán připravovaný – plocha stabilizovaná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Pozemek byl vydražen právnickou osobou, která vlastní stavby uvnitř areálu, držební jistina uhrazena 19.9.2022, doplatek ceny dosažené vydražením uhrazen 31.10.2022, cena dosažená vydražením 12.900.000,- Kč, tj. 1.577,21 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není v listině řešeno.

Zdroj: potvrzení o nabytá vlastnictví, sbírka listin KN, řízení V – 21084/2022-702



### Srovnávací nemovitost č. 9:

Pozemek p.č. 739/80 (dle KN orná půda, o výměře 2.500 m<sup>2</sup>), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany.

Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 8.6.2023 za kupní cenu včetně DPH ve výši 15.730.000,- Kč, a bez DPH ve výši 13.000.000,- Kč, tj. bez DPH 5.200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zdroj: Sběrka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 8262/2023-703



### Srovnávací nemovitost č. 10:

Pozemek p.č. 739/117 (dle KN orná půda, o výměře 1.000 m<sup>2</sup>), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany. Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 27.12.2023 za částku 3.964.000,- Kč, tj. 3.964,- Kč/m<sup>2</sup>. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: Sběrka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 19001/2023-703



### Srovnávací nemovitost č. 11:

Pozemky p.č. 409/4 (orná půda) o výměře 12.410 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Heršpice a p.č. 1112/75 (orná půda) o výměře 6.797 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 19.207 m<sup>2</sup>.

Pozemky na sebe navazují a společně tvoří přibližně lichoběžníkový tvar o délce přibližně od 230 m do 280 m a šířce přes 70 m. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 pozemky lemuje na severní úzké straně.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, malé severní okraje zabíhají do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu a jižní okraje zabíhají do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné. Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malé severní okraje zabíhají do plošně vymezeného koridoru pro dopravu a jižní okraje zabíhají do plochy změn v krajině, název RZV zeleň krajinná.

Převod pozemku mezi fyzickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 10.11.2022 za kupní cenu ve výši 38.414.000,- Kč, tj. 2.000 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 22339/2022-702*



### Srovnávací nemovitost č. 12:

Pozemek p.č. 406/19 (orná půda) o výměře 11.359 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Heršpice.

Pozemek má lichoběžníkový tvar o střední délce přibližně od 170 m do 180 m a šířce přibližně 65 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Od dálnice D1 je pozemek vzdálen přibližně 50 m.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi právnickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 6.9.2022 za kupní cenu ve výši 24.989.800,- Kč plus DPH 21%, celkem tedy 30.237.658,- Kč, tj. bez DPH 2.200 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 18177/2022-702*



### **Srovnávací nemovitost č. 13:**

Pozemek p.č. 1112/77 (orná půda) o výměře 13.544 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice. Pozemek má lichoběžníkový tvar o střední délce přibližně od 180 m do 220 m a šířce přibližně 65 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 pozemky lemuje na severní úzké straně. Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu. Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, malý severní okraj zabíhá do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu a jižní okraj zabíhá do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné. Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malý severní okraj zabíhá do plošně vymezeného koridoru pro dopravu a jižní okraj zabíhá do plochy změn v krajině, název RZV zeleň krajinná.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 2.8.2022 za kupní cenu ve výši 28.619.700,- Kč, tj. 2.113,09 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20597/2022-702*



### **Srovnávací nemovitost č. 14:**

Pozemky p.č. 406/22 (orná půda) o výměře 7.917 m<sup>2</sup>, p.č. 406/24 (orná půda) o výměře 906 m<sup>2</sup>, p.č. 406/29 (orná půda) o výměře 1.244 m<sup>2</sup>, p.č. 406/31 (orná půda) o výměře 11.615 m<sup>2</sup>, p.č. 409/8 (orná půda) o výměře 22.049 m<sup>2</sup> a p.č. 397/15 (orná půda) o výměře 5.538 m<sup>2</sup>, k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 49.269 m<sup>2</sup>.

Pozemky na sebe částečně navazují a leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova, skupina pěti z nich pak v části severně od potoku Leskava a jeden pak přibližně 500 m jihozápadně od jižního okraje skupiny ostatních.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, přibližně ¼ plochy návrhová stavební plocha s funkcí smíšená plocha, funkční typ smíšená plocha výroby a služeb, malý severní okraj jednoho pozemku zabíhá do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu, jižní okraje tří pozemků zabíhají do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné a jeden z pozemků protínají plochy pro komunikace a prostranství místního významu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, významná část plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malý severní okraj jednoho z pozemků zabíhá do plošně vymezeného koridoru pro dopravu, část tří pozemků leží v ploše zastavitelné, název RZV doprava všeobecná, jižní okraje tří pozemků zabíhají do plochy zastavitelné, název RZV vodní a vodohospodářské všeobecné a malý okraj jednoho pozemku zabíhá do plochy zastavitelné, název RZV veřejná prostranství všeobecná.

Převod dvou spoluvlastnických podílů o velikostech id. ¼ na pozemcích (odpovídající výměra činí 24.634,5 m<sup>2</sup>) mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 2.8.2022 za kupní cenu ve výši 49.269.000,- Kč, tj. 2.000 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

*Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20281/2022-702*



### **Srovnávací nemovitost č. 15:**

První skupina pozemků, a to p.č. 4611/3 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 2.006 m<sup>2</sup>, p.č. 4611/28 (orná půda) o výměře 1.475 m<sup>2</sup>, p.č. 4611/31 (orná půda) o výměře 4.964 m<sup>2</sup> a p.č. 4611/32 (orná půda) o výměře 1.100 m<sup>2</sup>, k.ú. Královo Pole, obec Brno o celkové výměře 9.545 m<sup>2</sup>.

Druhá skupina pozemků, a to p.č. 4611/42 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 141 m<sup>2</sup> a p.č. 4611/43 (orná půda) o výměře 3.423 m<sup>2</sup>, k.ú. Královo Pole, obec Brno o celkové výměře 3.564 m<sup>2</sup>.

Pozemky na sebe navazují a ze severu přiléhají k ulici Hradecká s vícepruhovou komunikací, přičemž leží mezi čerpací stanicí pohonných hmot a mimoúrovňovou křižovatkou s ulicí Palackého třída. Severně od pozemků se nachází smíšená komerční zástavba a za ní pak leží tramvajová vozovna.

Územní plán stávající – největší část leží v návrhové stavební ploše s funkcí smíšená plocha, funkční typ smíšená plocha výroby a služeb, přibližně 1/3 leží v návrhové stavební ploše s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu, malý okraj jednoho pozemku přilehlého k čerpací stanici zabíhá do stabilizované stavební plochy s funkcí plocha pro dopravu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV občanské vybavení komerční, kód plochy OK, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 12-28 m, pozemek p.č. 4611/3 je součástí plochy stabilizované, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Skupiny pozemků byly převedeny dvěma kupními smlouvami jedním prodávajícím na dva vlastnický spojené subjekty uzavřenými dne 5.6.2024, a to první skupina za kupní cenu ve výši 54.435.200,- Kč, tj. 5.703 Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku a druhá skupina za kupní cenu ve výši 20.314.800,- Kč, tj. 5.700 Kč/m<sup>2</sup>

plochy pozemku. Kupní ceny jsou uvedeny bez DPH. Součtu kupních cena a součtu výměř odpovídá jednotková cena přibližně 5.702 Kč/m<sup>2</sup>.

*Zdroj: kupní smlouvy, sbírka listin KN, řízení V – 10885/2024-702 a řízení V – 10887/2024-702*



## 4 POSUDEK

### 4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V této části bude nejprve uvedena metoda, resp. postup pro následné analyzování dat, včetně definičního vymezení v posudku používaného pojmu „obvyklá cena“.

Předmětem předkládaného znaleckého posudku je ohodnocení nemovitých věcí postavené na tržní bázi, jehož výsledkem je stanovení obvyklé ceny pro potřeby přípravy majetkové dispozice s těmito nemovitými věcmi.

S ohledem na výše uvedené je zvolen i příslušný oceňovací přístup, a to v návaznosti na platnou legislativu České republiky (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění).

Jednotlivé zdroje dat a podklady pro zpracování posudku jsou uvedeny v části 2 předkládaného posudku. Použité předpisy a literatura pak na konci posudku.

Legislativní definice konkrétně pojmu obvyklá cena, která je uvedena v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak tato dle zákona zní:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024:

§1a, odst. (1) – určení obvyklé ceny:

*„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“*

Vzhledem k hledané ceně obvyklé a účelu zpracování znaleckého posudku je s odkazem na příslušné definiční vymezení dle §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., resp. §1a, odst. (1) prováděcí vyhlášky jako jediná možná použitelná metoda porovnávací.

Konkrétní aplikace/použití zvolené dílčí oceňovací metody je obsažena v rámci kapitoly 4.2 Výsledky analýzy dat, nicméně v následující subkapitole je nejprve uveden alespoň stručný popis porovnávací metody.

#### 4.1.1 Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí (staveb a pozemků), která je vhodným nástrojem oceňování v případě, kdy existuje dostatečné množství obdobných nemovitostí, je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (nejlépe do jednoho roku, při delších časových intervalech by bylo vhodné doplnit úvahu o vývoji či stagnaci trhu) realizovány na relevantním trhu a jsou známé. Využitelné jsou někdy i nabídky realitního trhu (a to pouze v případě stanovení tržní hodnoty, nikoliv ceny obvyklé), s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Porovnání by mělo být ideálně provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, velikost pozemku atd.), vlivu lokality, tak současného standardu vybavení, funkčnosti pro dané využití, tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci.

Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 až 6 měsíců.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny nebo tržní hodnoty.

Nemovitost je charakterizována zejména:

a) technickými parametry, když nejtransparentnějšími jsou např.:

- Obestavěný prostor
- Zastavěná plocha
- Užitná/podlahová plocha
- Počet podlaží
- Poloha v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Fyzické opotřebení
- Funkční a ekonomická zastaralost
- Ekologické zatížení
- Věcné břemeno, jiné omezení vlastnictví apod.

b) ekonomickými parametry, např.:

- pronajímatelnost (% využitelnosti pronajímatelných ploch)
- dosažitelná hladina tržního nájemného
- doba udržitelnosti tržního nájemného
- potřebná výše obhospodařovacích nákladů
- případné zprovoznující náklady

c) společenskými a místními vlivy, např.:

- vliv nabídky a poptávky
- situování v regionu
- situování v lokalitě
- ekonomické situace (koupěschopnost obyvatelstva) potenciálních investorů
- Metoda porovnávací u nemovitých věcí potažmo u pozemků musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat a pokud možno realizovaných cenách v posledním období.

V tomto případě bude porovnání provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí uvedených ve výčtu srovnávacích nemovitostí, který je uvedený v kapitole 3.1.4. Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu zejména v nedávné minulosti realizovány.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny následující parametry/kritéria: velikost pozemku, poloha pozemku, dopravní dostupnost, možnost zastavění, intenzita využití pozemku, vybavenost pozemku, úvaha zpracovatele ocenění.



## 4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

### 4.2.1 Metoda porovnávací, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. zadavatelem specifikované části stávajících pozemků, jejichž celková výměra dle zadání činí 30.576 m<sup>2</sup>. **V souladu se zadáním je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán ve stádiu označeném jako Návrh pro veřejné projednání (2024) a uvažován je stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**

Jako srovnávací byly vybrány takové nemovitosti, které umožní odvodit ukazatel obvyklé ceny v jednotkovém vyjádření.

Základní jednotkou pro porovnání je m<sup>2</sup> plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m<sup>2</sup> plochy pozemků jsou uvedeny výše u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání, přičemž tyto jednotkové ceny se pohybují u použitých srovnávacích nemovitostí v poměrně širokém rozpětí od 1.200,- Kč/m<sup>2</sup> do 8.984,- Kč/m<sup>2</sup>. Ve všech případech srovnávacích nemovitostí, pokud bylo ke kupní ceně připočítáváno DPH, jsou uvedeny ceny bez DPH. Ve většině případů srovnávacích nemovitostí ovšem nebylo v kupní smlouvě ke kupní ceně pozemků dále připočítáváno DPH.

Vzhledem k tomu, že pro srovnání jsou vybrány nemovitosti obchodované v minulosti od srpna 2022 do února 2024, bude pro „převod“ na současnou cenovou hladinu pomocně využito *ČSOB Indexu bydlení* (původně HB indexu) viz níže, jakkoliv jsme si vědomi, že druh a charakter oceňovaných pozemků není s pozemky vstupujícími do statistického zpracování *ČSOB Indexu bydlení* v každém případě zcela totožný. Vzhledem k tomu, že ceny méně hodnotných pozemků, než jsou pozemky pro rezidenční výstavbu přímo nekopírují trend vývoje jejich hodnoty, ale růst jejich hodnoty je v čase pozvolnější, je výše koeficientu pro přepočítání na současnou cenovou hladinu uvažována pouze v poloviční výši vymezené rozdílem *ČSOB Indexu bydlení* publikovaného pro období, ve kterých byly jednotlivé srovnávací nemovitosti obchodovány a indexu naposledy publikovaného (tj. za Q2/2024).

*O „ČSOB Indexu bydlení“ (původně HB Index):*

*Jedná se o index zachycující vývoj cen nemovitostí, který byl dříve publikovaný Hypoteční bankou a aktuálně po začlenění banky do skupiny ČSOB je publikován ČSOB Hypoteční bankou. Jde o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Index je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů klientů skupiny ČSOB. Samotný ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Index společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka, nyní ČSOB Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.*

#### ČSOB Index bydlení (dříve HB Index)

Pozemky	2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Index (Q1 2010 = 100)	194,8	205,5	215,9	228,2	240,9	254,6	266,8	278,8	289,4	295,2	298,5	298,5	300,9	302,7		
Podíl použití indexu	1/2															
Koeficient změny ceny v čase	1,28	1,24	1,20	1,16	1,13	1,09	1,07	1,04	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00		

*Příklad výpočtu: Koef. pro změnu ceny mezi Q3/2022 a Q2/2024 = ((302,7/266,8-1)\* 1/2)+1 = 1,07*

K uvedenému *ČSOB Indexu bydlení* je zapotřebí zdůraznit, že se jedná o statisticky zpracovaný ukazatel, který je možno sice použít pro určité alespoň základní srovnání na určitou cenovou hladinu, nicméně vždy je zapotřebí mít na paměti, že je nutno přistupovat k té či oné oceňované nemovitosti vždy naprosto individuálně a zohlednit též jiné tržní aspekty než pouze časové hledisko.

### Vyhodnocení vícekriteriální srovnávací analýzy:

Pozn. ke srovnávací analýze: Je – li v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena jako lepší než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak. Pokud jde o velikost pozemků, je brána v úvahu rozloha celého hodnoceného souboru pozemků (neboť předmětem ocenění je celý soubor pozemků) a koeficientem je zohledněna skutečnost, že jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemků s rostoucí rozlohou zpravidla klesá.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	Kč/m <sup>2</sup>
Srovnávací nemovitost č. 1 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/50, 406/52, 406/54	8 270	42 405 000	5 127,57	0,73	3 763,74
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2024 - 1,00; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - část vymezena v ÚP pro dopravu, většina nyní smíšená plocha výroby a služeb - 1,07; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 2 / ul. Maříkova, Brno - Řečkovice	3594/20	2 989	5 000 000	1 672,80	1,29	2 150,98
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 10/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,97; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - horší jak v případě lokality, tak zejména nemá přístup z veřejné komunikace - 1,25; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 3 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	401/7, 401/9	10 875	13 050 000	1 200,00	1,85	2 214,58
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2023 - 1,01; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemky nemají vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemky jsou zastavitelné v souboru s dalšími pozemky po scelení a vyřešení infrastruktury - 1,25; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, jinak plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,13; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 4 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/21	10 438	46 971 000	4 500,00	1,58	7 099,39
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 04/2023 - 1,01; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 5 / ul. Tyršova, Modřice	1149/48	4 661	34 297 521	7 358,40	0,72	5 307,41
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2023 - 1,02; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,97; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, zástavba již v sousedství - 0,90; intenzita využití pozemku - dle ÚP širší možnosti využití - 0,90; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 6 / ul. K terminálu, Brno - Horní Heršpice	959/1, 959/128	3 150	28 300 000	8 984,13	0,62	5 595,61
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2022 - 1,04; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,97; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - dle ÚP část v ploše pro zeleň - 0,98; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						

Srovnávací nemovitost č. 7 / ul. Moravanská, 835/22 Brno - Přízřenice	4 968 984	1 445,23	1,69	2 438,01
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - obdobná celková výměra - 1,00; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení technické infrastruktury - 1,10; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - prodej pouze spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 - 1,30				
Srovnávací nemovitost č. 8 / ul. Řípská, 2201/1 Tuřanka, Brno - Slatina	8 179 12 900 000	1 577,21	1,55	2 438,12
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, respektive již obklopuje stavby v areálu, možnost dalšího rozvoje - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - omezený okruh zájemců, pozemek vydražen vlastníkem staveb uvnitř areálu - 1,30				
Srovnávací nemovitost č. 9 / Moravany 739/80	2 500 13 000 000	5 200,00	0,83	4 296,71
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,97; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00				
Srovnávací nemovitost č. 10 / Moravany 739/117	1 000 3 964 000	3 964,00	0,83	3 275,42
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,97; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00				
Srovnávací nemovitost č. 11 / ul. 409/4, Havránkova, Brno - Horní a Dolní Heršpice 1112/75	19 207 38 414 000	2 000,00	1,77	3 532,23
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 11/2022 - 1,04; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,99; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - částí, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, jinak plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,13; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00				
Srovnávací nemovitost č. 12 / ul. 406/19 Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	11 359 24 989 800	2 200,00	1,67	3 677,00
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00				
Srovnávací nemovitost č. 13 / ul. 1112/77 Havránkova, Brno - Horní Heršpice	13 544 28 619 700	2 113,09	1,80	3 800,83
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2022 - 1,07; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - částí, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, jinak plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,13; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00				
Srovnávací nemovitost č. 14 / ul. více p.č. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	49 269 000	2 000,00	1,94	3 886,72
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2022 - 1,07; velikost pozemku - větší celková výměra - 1,02;				

poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, na druhou stranu části v ploše smíšené výroby a služeb - 1,02; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - společný prodej dvou spoluvlastnických podílů celkem o velikosti 1/2 - 1,15

Srovnávací nemovitost č. 15 / ul. Hradecká, více p.č. 13 109 74 750 000 5 702,19 0,79 4 526,40  
Brno - Královo Pole

Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2024 - 1,00; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska účelu využití mírně lepší - 0,90; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - v souhrnu hodnocena jako srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00

**Průměrná jednotková cena 3 866,88 Kč/m<sup>2</sup>**

Na základě porovnání parametrů mezi oceňovanými pozemky a obdobnými pozemky vybranými do souboru pro porovnání byla výše provedena úprava sjednaných cen jejich korekcí.

Pro určení jednotkové ceny, resp. hodnoty pozemků je využit celý soubor patnácti pozemků (případně souboru pozemků), resp. jejich upravených cen.

V rámci statistického vyhodnocení byl proveden aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí s výsledkem 3.866,88 Kč/m<sup>2</sup>.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v jednotkovém vyjádření na m<sup>2</sup> je určena v tomto konkrétním případě, pokud má být tato vyjádřena jednou konkrétní hodnotou, na úrovni průměru upravených cen srovnávacích nemovitostí po mírném zaokrouhlení, konkrétně ve výši **3 870 Kč/m<sup>2</sup>**.

Považujeme za nanejvýše vhodné v této části doplnit, že podstatou procesu ohodnocení nemovitých věcí postaveného na tržní bázi je odborný odhad, spočívající v hledání záchytných bodů a v postupném vymezování a zužování pásma, v němž hledaná „tržně pojatá“ hodnota, resp. obvyklá cena pravděpodobně leží, a to pomocí vhodně zvolených dílčích metod v rámci příslušných základních přístupů (v tomto případě vzhledem k charakteru majetku pouze porovnávacího přístupu, jakožto jediného možného a dostatečně relevantního). Zdrojem dat pro tyto metody je analýza trhu v příslušném segmentu a výsledky představují indicie, na jejichž základě je následně vyřknut závěrečný verdikt, který má v každém případě formu odborného názoru a podle okolností může mít jak bodovou, tak i intervalovou podobu. Obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem výše určené částky.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků nebo jejich částí dle dotčené výměry specifikované v rámci zadání je uvedena v následující tabulce:

Plocha	Katstrální území	Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra celkem [m <sup>2</sup> ]	Dotčená výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková porovnávací hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	Porovnávací hodnota dle dotčené výměry celkem [Kč]
C	Černovice	2615/73	orná půda		252	252	3 870	975 240
C	Černovice	2615/78	orná půda		5 442	5 442	3 870	21 060 540
C	Černovice	2628	ostatní plocha	jiná plocha	2 961	2 961	3 870	11 459 070
C	Černovice	2615/1	ostatní plocha	zeleň	9 481	682	3 870	2 639 340
C	Černovice	2615/56	orná půda		3 159	853	3 870	3 301 110
C	Černovice	2615/57	orná půda		2 085	239	3 870	924 930
C	Černovice	2615/58	orná půda		1 847	183	3 870	708 210
C	Černovice	2615/59	orná půda		2 500	235	3 870	909 450
C	Černovice	2615/60	orná půda		2 458	194	3 870	750 780
C	Černovice	2615/67	orná půda		7 028	6 312	3 870	24 427 440
C	Černovice	2615/68	orná půda		1 991	1 842	3 870	7 128 540
C	Černovice	2615/9	orná půda		890	838	3 870	3 243 060
C	Černovice	2627	ostatní plocha	jiná plocha	1 240	48	3 870	185 760
C	Černovice	2629	ostatní plocha	neplodná půda	2 441	1 281	3 870	4 957 470
C	Černovice	2825/6	ostatní plocha	jiná plocha	3 237	570	3 870	2 205 900
C	Černovice	2861/1	ostatní plocha	zeleň	101 286	8 644	3 870	33 452 280
<b>C</b>	<b>Celkem</b>				<b>148 298</b>	<b>30 576</b>		<b>118 329 120</b>

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pokud jde o stanovení obvyklé ceny, tak tato byla odvozena jednoznačně na základě výsledku porovnávací metody, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota nemovité věci. Porovnání bylo provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí, přičemž základní jednotkou pro porovnání je m<sup>2</sup> plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m<sup>2</sup> plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Příslušná výsledná cena, vyjádřená v tomto případě v konkrétní jednotkové ceně, odpovídá úrovni průměru (po mírném zaokrouhlení na celé desetikoruny) z korigovaných jednotkových cen vyplývajících z analýzy v rámci porovnání. K uvedenému si dovoluujeme nezbytně doplnit, že z tržního hlediska, zejména s ohledem na takovýto nemovitostní segment a rozsah souboru pozemků, je velmi vhodné vnímat konkrétní stanovenou jednotkovou cenu (potažmo cenu celého souboru pozemků) nikoliv jako dogmativní hodnotu, nýbrž jako hodnotu, u které je možno připustit výslednou interpretaci i v intervalové podobě. Jinak řečeno, závěrečnou interpretaci výsledku v rámci předkládaného posudku je na místě doplnit konstatováním, že obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem určené konkrétní částky.

Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu v nedávné minulosti realizovány, nebylo tedy využito žádných aktuálních nabídek realitních kanceláří.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny parametry/kritéria uvedené ve srovnávací analýze.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi je obvyklá cena oceňovaného majetku stanovena na základě výsledku metody porovnávací, neboť se podařilo nalézt dostatečné množství srovnatelných nemovitých věcí pro řádné provedení vícekriteriálního porovnání.

**V souladu se zadáním je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán Návrhu pro veřejné projednání (2024) a uvažován je stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**

Soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice o celkové výměře 30.576 m<sup>2</sup>:

<b>Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření (při zohlednění celkové velikosti souboru ohodnocovaných pozemků)</b>	<b>3 870 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání</b>	<b>118 329 120 Kč</b>

### 5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Zpracovatel při zpracování předkládaného znaleckého posudku využil příslušné zdroje dat, a nezbytně též patřičné podklady a informace, uvedené v kap. 2 Výčet podkladů. Tyto zdroje dat lze považovat za dostatečně diverzifikované, přičemž hlavním zdrojem dat byly ohodnocované nemovité věci, které byly předmětem provedeného místního šetření, a to bez účasti vlastníka či zadavatele. Veškerá data byla zpracována dle platné legislativy a ustálené odborné praxe vyplývající z odborné literatury uvedené na konci posudku.

Lze konstatovat, že v rámci sběru a zpracování dat nedošlo k zásadním komplikacím, které by mohly tendovat ke zkreslení dat. Pozemky jsou bezproblémově přístupné, tudíž v tomto smyslu bylo možno konfrontovat stav nemovitých věcí přímo na místě samém ve vztahu k údajům uvedeným v evidenci katastru nemovitostí či v mapových podkladech. Výsledek dílčí analýzy tak není postižen žádným deficitem především tohoto charakteru.

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 příslušné dílčí oceňovací metody zvolené dle druhu oceňovaného majetku.

Celkově byla data analyzována v kap. 4, resp. následně byl výsledek zformulován/interpretován v subkapitole 5.1 posudku. Zpracovatel posudku opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

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

## 6 ZÁVĚR

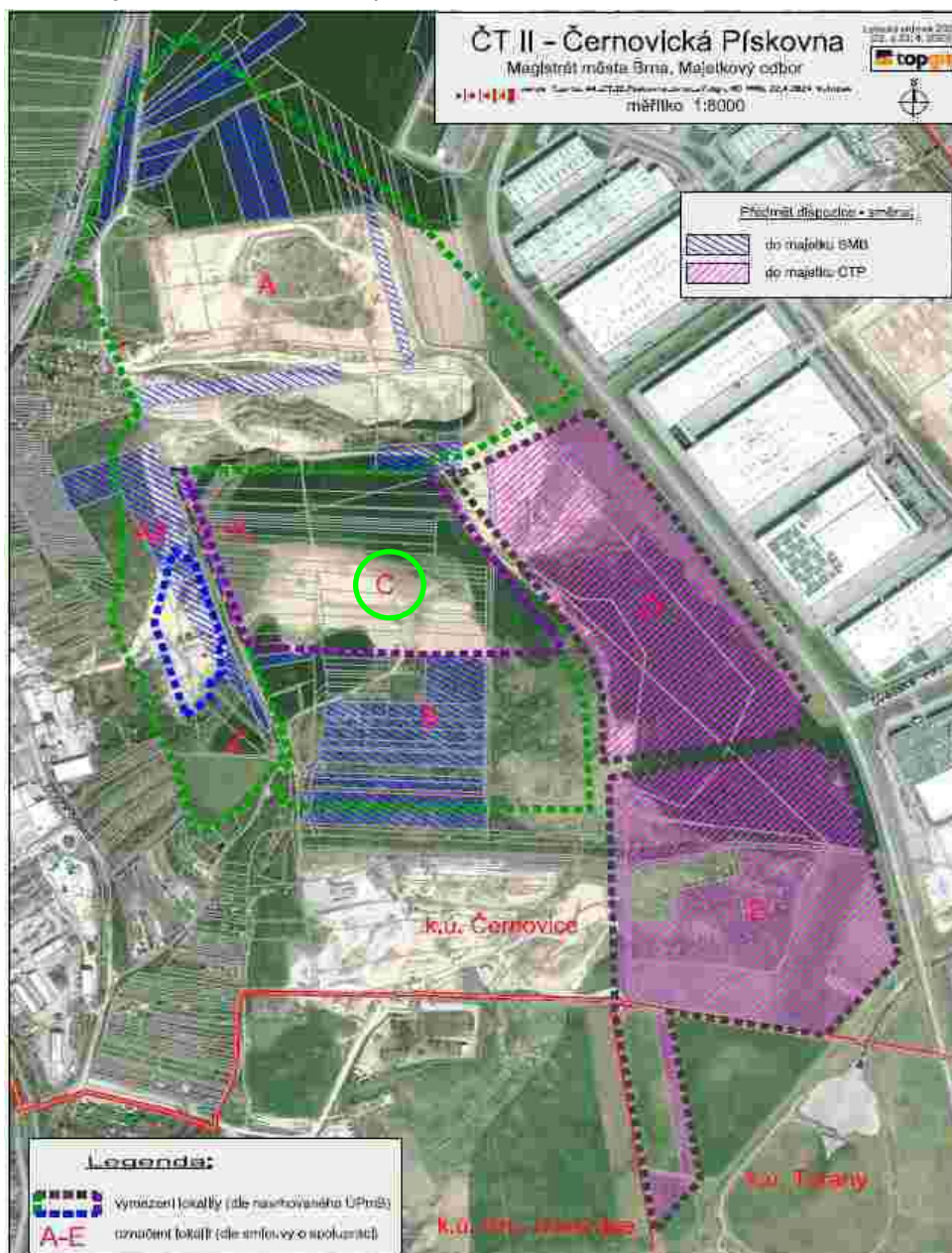
### 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632400102 ze dne 15.8.2024, v které je uveden následující požadavek č.1:

„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 2615/73, p.č. 2615/78, p.č. 2628 a částí pozemků p.č. 2615/1 (cca 682 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/56 (cca 853 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/57 (cca 239 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/58 (cca 183 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/59 (cca 235 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/60 (cca 194 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/67 (cca 6 312 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/68 (cca 1 842 m<sup>2</sup>), p.č. 2615/9 (cca 838 m<sup>2</sup>), p.č. 2627 (cca 48 m<sup>2</sup>), p.č. 2629 (cca 1 281 m<sup>2</sup>), p.č. 2825/6 (cca 570 m<sup>2</sup>) a p.č. 2861/1 (cca 8 644 m<sup>2</sup>), s uvedením jednotkové ceny obvyklé, vše v k.ú. Černovice. Předmětné části pozemků se nachází v lokalitě označené „C“ a jsou vyznačeny v orientačním záznamu v podkladech k ZP 1.

Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB (2024) a za předpokladu realizace napojení Černovické terasy na dálnici D1 (viz podklady týkající se dopravní obsluhy). Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.“



## 6.2 ODPOVĚĎ

**Cena obvyklá** soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice o celkové výměře 30.576 m<sup>2</sup> je v souladu se zadáním, kdy je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán dle Návrhu pro veřejné projednání (2024) a kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1, je stanovena/odhadnuta ve výši, resp. oscilující kolem hodnoty:

<b>Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření (při zohlednění celkové velikosti souboru ohodnocovaných pozemků)</b>	<b>3 870 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání</b>	<b>118 329 120 Kč</b>

Uvedená obvyklá cena je vyjádřena bez DPH, neboť byla stanovena porovnáním na základě kupních cen sjednaných v kupních smlouvách, ve kterých buď nebylo DPH řešeno, respektive v nich nebyla sjednaná cena navyšována o DPH, nebo byly do porovnání uvažovány z kupních smluv ceny bez DPH.

## 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Tabulky uvedené v tomto posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel nebo v příslušném programovém vybavení. Případné vzniklé odchylky mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.
  - Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění, resp. k datu vypracování znaleckého posudku. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.
  - Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké jiné okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu vypracování posudku, a to ve vztahu k rozhodnému datu ocenění nemovitých věcí.
  - Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem. Poskytnuté podklady byly postoupeny znalci výlučně v elektronické podobě a znalec neověřoval jejich shodu s originálem.
  - Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva.
  - Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené v rámci zpracování posudku. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.
  - **Uvedená výsledná cena je platná, v souladu se zadáním, pouze za předpokladu, kdy je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán dle Návrhu pro veřejné projednání (2024) a kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**
- Vzhledem k výše uvedenému podmíněnému zadání tak již z logiky věci není jakkoliv uvažována, resp. zohledněna skutečnost, že část oceňovaných pozemků se nachází v chráněném ložiskovém území, respektive v dobývacím prostoru Černovice II, neboť je zřejmé, že plánovaná výstavba dle navrhovaného územního plánu v příslušném zájmovém území by byla neslučitelná s případným dobýváním, tj. těžbou nerostné suroviny. K tomuto také pro nespornost doplňujeme, že k dobývacímu prostoru nebyly ze strany zadavatele předloženy žádné relevantní podklady, jako je jakékoliv povolení dobývání ložiska příslušným báňským úřadem, nebo např. „Plán otvírky, přípravy a dobývání výhradních ložisek“ nebo „Plán zajištění a likvidace hlavních důlních děl a lomů“.**



## **PŘEHLED POUŽITÝCH PŘEDPISŮ, ODBORNÉ LITERATURY A SOFTWARE**

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2021
- DUFEK, Z. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Praha: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2023, ISBN 978-80-7380-920-1

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se společně podíleli:



osoba oprávněná ke stvrzení, doplnění nebo vysvětlení posudku

Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. zapsanou v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

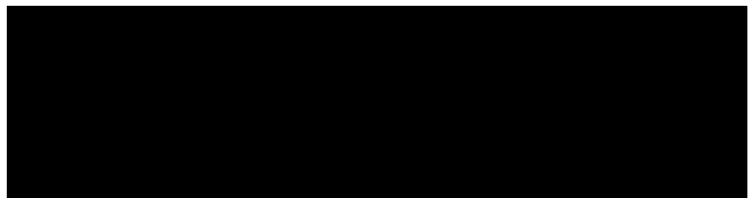
V návaznosti na § 47 a § 48 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je konstatováno, že znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o. je oprávněna k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu kterého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

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky s číslem položky **077655/2024** a zároveň pod pořadovým číslem 8649-280/2024 v interním seznamu znaleckých posudků vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Datum vypracování: 2.10.2024

Otisk znalecké pečeti:

Podpis:



## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice	4x A4
2.	Výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímků	3x A4
3.	Vyznačení lokality „C“ v ortofoto snímku s podkresem katastrální mapy	2x A4
4.	Vyznačení částí pozemků (předmět dispozice) v lokalitě „C“ v katastrální mapě	2x A4
5.	Situační mapy	3x A4
6.	Fotodokumentace lokality	2x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		<b>16x A4</b>

**Příloha č. 1**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice**





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2024 08:59:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Historie**

- o Smlouva kupní ze dne 29.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2012.  
V-9281/2012-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/ICO: 44992785  
60200 Brno
- o Smlouva směnná čj. UZSVM/B/34775/2022-IM01, č.6322174550 ze dne 12.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 11:04:50. Zápis proveden dne 24.05.2023.  
V-7562/2023-702  
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/ICO: 44992785  
60200 Brno

**V** Vztah bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2615/9	20401	890
2615/56	20401	3159
2615/57	20401	2085
2615/58	20401	1847
2615/59	20401	2500
2615/60	20401	2458
2615/67	20401	7028

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičský a katastrální - GCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.09.2024 09:09:33

Podpis, razítko:

Řízení EÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
strana 3

**Příloha č. 2**

**Výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímků**







**Příloha č. 3**

**Vyznačení lokality „C“ v ortofoto snímku s podkresem katastrální mapy**



0 100 m 200 m

1:5 325

© Topolná s.r.o. | Mapa sestavená k 8.3.24, 20 9:20 T 2024, A/D/M © Cizák, Kocourek © Cizák

**Příloha č. 4**

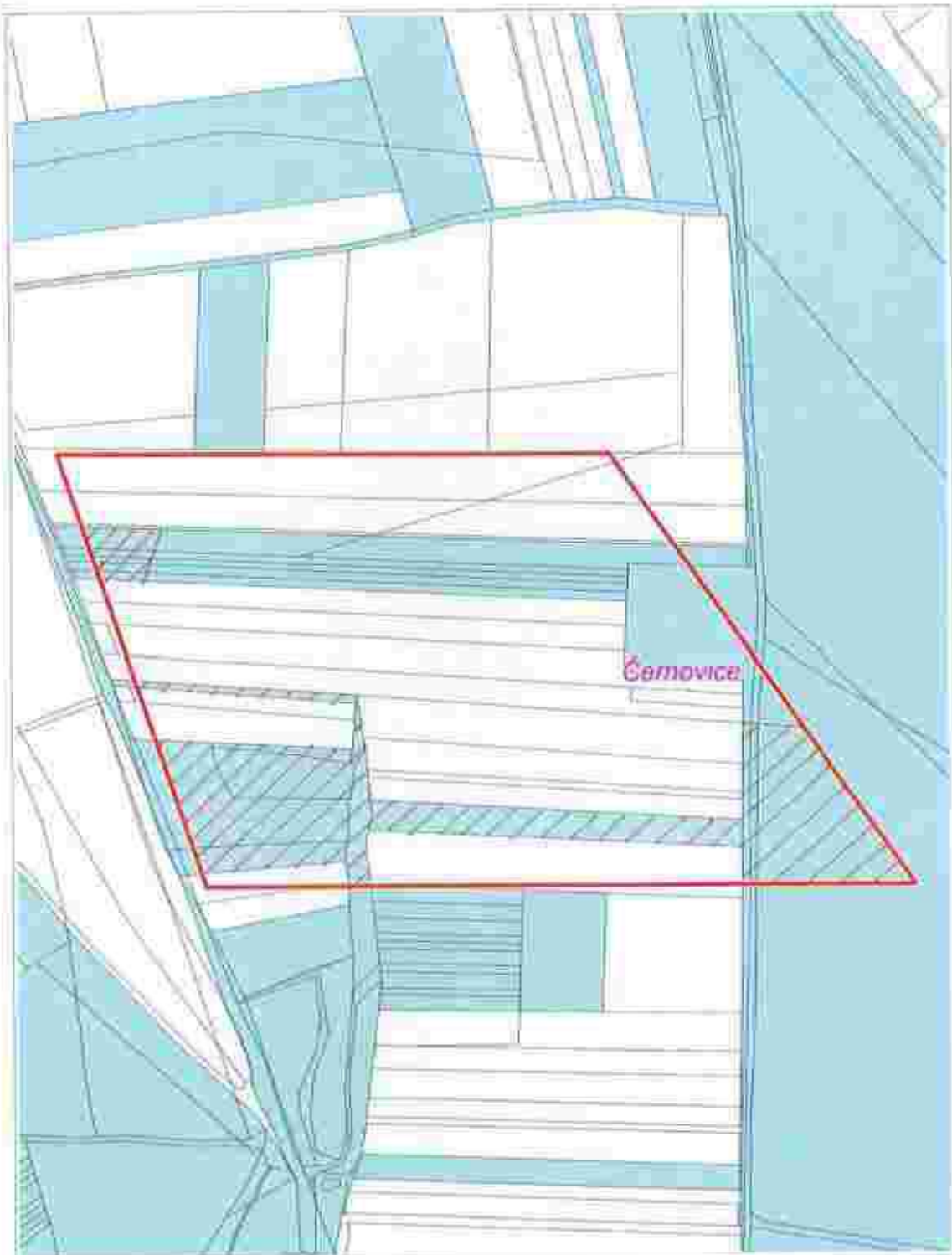
**Vyznačení částí pozemků (předmět dispozice) v lokalitě „C“ v katastrální mapě**



*předmět dispozice v bii Černovice*

ČESKÝ ÚSTŘEDNÍ ÚŘAD  
KATASTRALNÍ ÚŘAD

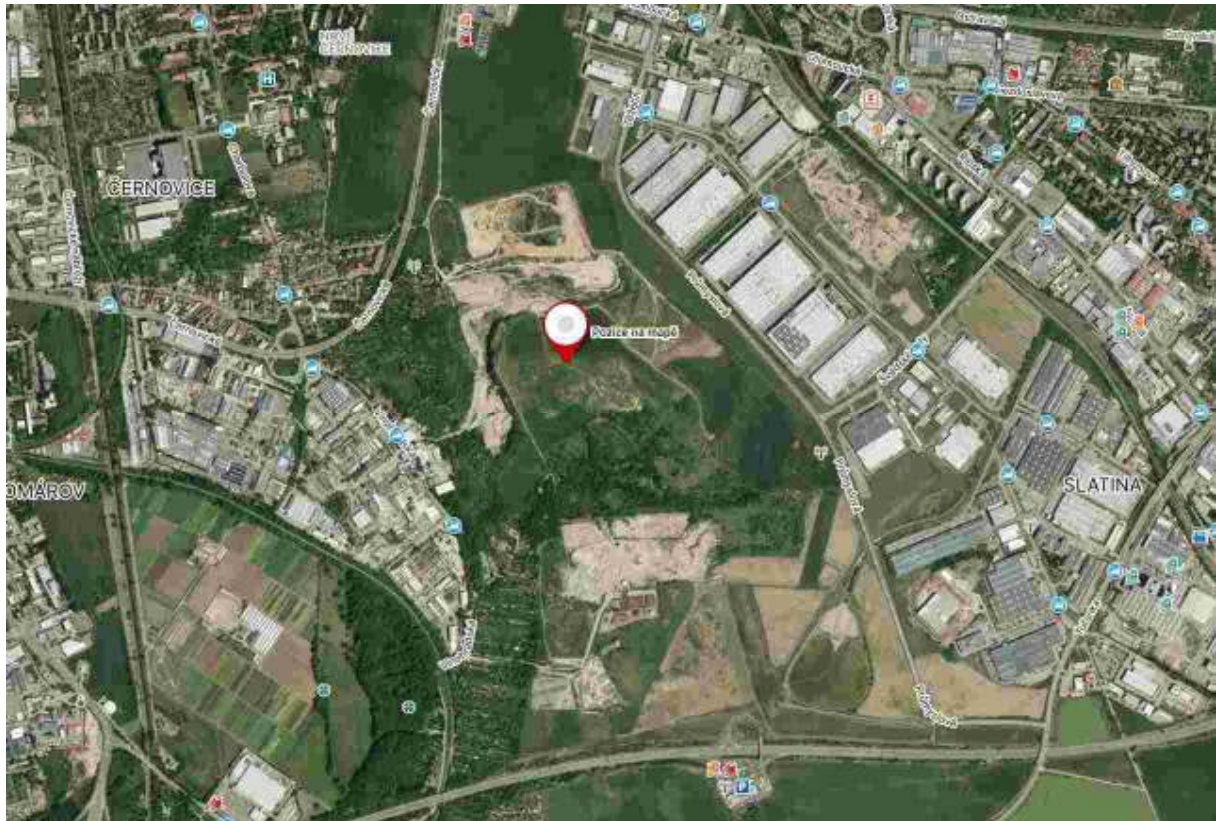
2.5.2024



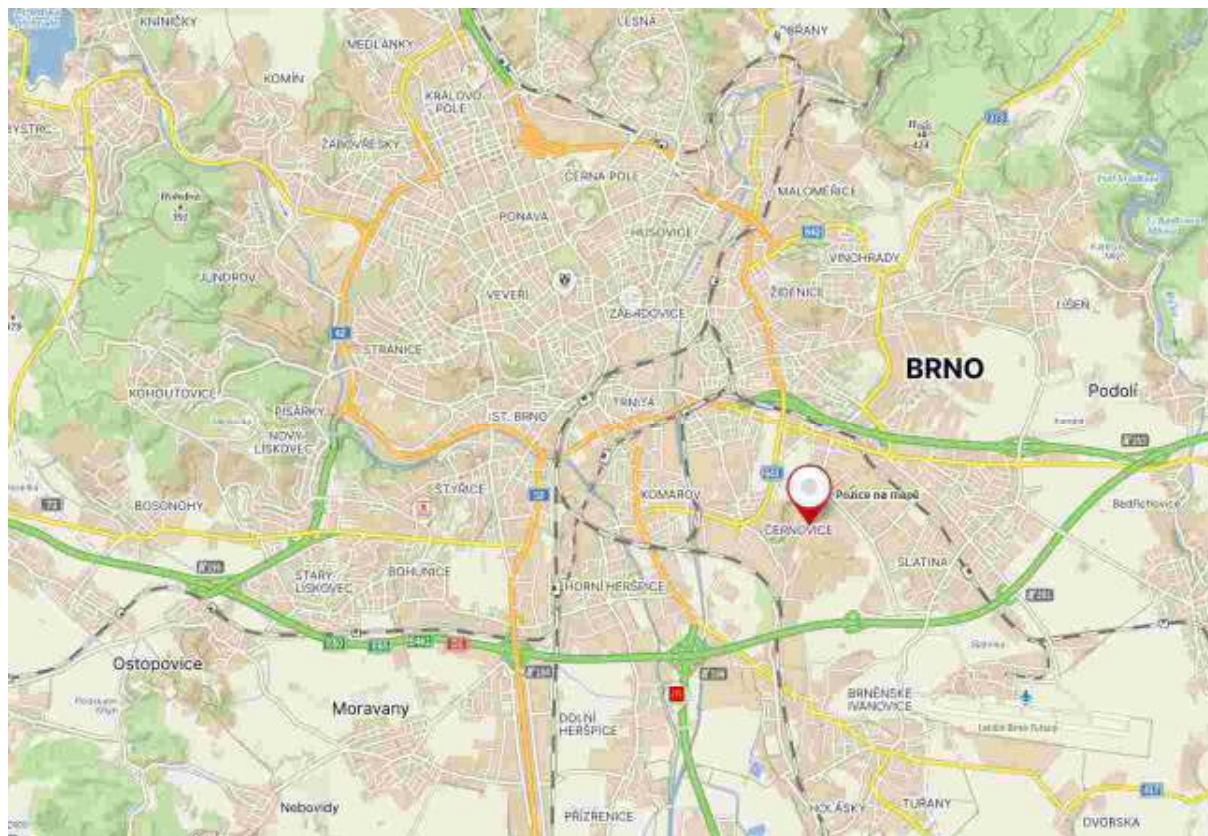
1:3774

PLÁN KATASTRALNÍHO ÚZEMÍ

**Příloha č. 5**  
**Situační mapy**







**Příloha č. 6**

**Fotodokumentace lokality**

