

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

239. Návrh směny pozemků či jejich částí s Mendelovou univerzitou v Brně

Anotace

OBJEMNÝ MATERIÁL. Zastupitelstvu města Brna je navrhováno schválit směnu pozemků (či částí) ve vlastnictví SMB, které jsou součástí či bezprostředně přiléhají k areálu Arboreta MENDELU (v případě p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, je ponechávána část nezbytná pro případnou rekonstrukci autobusové zastávky a zajištění přístupu) do vlastnictví MENDELU a naopak je navrhováno nabýt pozemky (či jejich části) v současném vlastnictví MENDELU, na nichž se budto nachází či mají nacházet stavby ve vlastnictví SMB, na nichž se nachází veřejný prostor, anebo jejichž nabytí bylo doporučováno městskými částmi či příslušnými odbory MMB.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje směnu

- části pozemku p.č. 464/24, která je geometrickým plánem č. 2023-34/2026 oddělena a v něm označena jako pozemek p.č. 464/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole,
- pozemku p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
- pozemku p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za

- část pozemku p.č. 3469/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 377 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „a“,
- část pozemku p.č. 3473, trvalý travní porost, o výměře 3 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „b“,
- pozemek p.č. 317/5, orná půda, o výměře 1085 m², k.ú. Mokrý Hora,
- pozemek p.č. 710/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m², k.ú. Kanice,
- pozemek p.č. 362/2, ostatní plocha, silnice, o výměře 216 m², k.ú. Sadová,
- pozemek p.č. 368/3, ostatní plocha, zeleň, o výměře 58 m², k.ú. Sadová,
- pozemek p.č. 2306/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m², k.ú. Obřany,

ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně, IČO: 621 56 489, se sídlem Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno, s doplatkem směny ve výši 4 570 584 Kč ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek Směnné smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl předložen Radě města Brna na její schůzi konanou dne 9. 9. 2026. Stanovisko bude

sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.9.2026 v 12:39

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.9.2026 v 09:35

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 14
Příloha (A4_t_G_Piky_v2.pdf)	15 - 15
Příloha (majetková mapa 832_97 ponava.pdf)	16 - 16
Příloha (majetková mapa 832_100 ponava.pdf)	17 - 17
Příloha (A4_Hradecka_v3.pdf)	18 - 18
Příloha (majetková mapa 317_5 mokrá hora.pdf)	19 - 19
Příloha (majetková mapa 710_3 kanice.pdf)	20 - 20
Příloha (majetková mapa 362_2 sadová.pdf)	21 - 21
Příloha (majetková mapa 368_3 sadová.pdf)	22 - 22
Příloha (majetková mapa 2306_9 obrány.pdf)	23 - 23
Příloha (majetek a svereni Cerna Pole.pdf)	24 - 24
Příloha (majetek a svereni Ponava _97.pdf)	25 - 25
Příloha (majetek a svereni Ponava _100.pdf)	26 - 26
Příloha (majetek a svereni Reckovice.pdf)	27 - 27
Příloha (majetkova a svereni Mokra Hora.pdf)	28 - 28
Příloha (majetek a svereni Kanice.pdf)	29 - 29
Příloha (majetek a svěreni - 362_2 Sadova.pdf)	30 - 30
Příloha (majetek a svereni - 368_3 Sadova.pdf)	31 - 31
Příloha (Majetkova a svěreni Obrany.pdf)	32 - 32
Příloha (ortofoto prehledova pozemky SMB Arboretum.pdf)	33 - 33
Příloha (ortofoto Cerna Pole.pdf)	34 - 34
Příloha (ortofoto Ponava _97.pdf)	35 - 35
Příloha (ortofoto Ponava _100.pdf)	36 - 36
Příloha (ortofoto Řeckovice.pdf)	37 - 37
Příloha (ortofoto Mokra Hora.pdf)	38 - 38
Příloha (ortofoto Kanice.pdf)	39 - 39
Příloha (ortofoto 362_2 Sadova.pdf)	40 - 40
Příloha (ortofoto - 368_3 Sadova.pdf)	41 - 41
Příloha (ortofoto Obrany.pdf)	42 - 42
Příloha (Report z ÚPmB - Černá+Pole - 464_24 (1).pdf)	43 - 44
Příloha (Report z ÚPmB - Ponava - 832_97 (1).pdf)	45 - 46
Příloha (Report z ÚPmB - Ponava - 832_100 (1).pdf)	47 - 48
Příloha (Report z ÚPmB - Řeckovice - 3469_1 (1).pdf)	49 - 51
Příloha (Report z ÚPmB - Řeckovice - 3473 (1).pdf)	52 - 54
Příloha (Report z ÚPmB - Mokrá+Hora - 317_5 (1).pdf)	55 - 56
Příloha (Report z ÚPmB - Sadová - 362_2 (1).pdf)	57 - 58
Příloha (Report z ÚPmB - Sadová - 368_3 (1).pdf)	59 - 60
Příloha (Report z ÚPmB - Obrány - 2306_9 (1).pdf)	61 - 63
Příloha k usnesení (2026 0813 Brno Kanice Směnná smlouva Město Brno verze pro SR.pdf)	64 - 69
Příloha k usnesení (gp černá pole.pdf)	70 - 71
Příloha k usnesení (gp řeckovice cyklostezka.pdf)	72 - 73
Informační dokument (2026 0505 MMB směna posudek znalecký.pdf)	74 - 91
Informační dokument (2026 0609 Zlanecký posudek SLPxSMBs.pdf)	92 - 138
Informační dokument (2516-037-2026_052713-2026_SLP_Mokra_Hora.pdf)	139 - 155
Informační dokument (ZP.pdf)	156 - 173
Informační dokument (2026 0609 Zlanecký posudek SLPxSMBs.pdf)	174 - 220
Informační dokument (2516-037-2026_052713-2026_SLP_Mokra_Hora.pdf)	221 - 237

Důvodová zpráva

Úvod

Majetkový odbor MMB předkládá návrh na schválení směny pozemků či jejich částí s Mendelovou univerzitou v Brně, se sídlem Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno, IČO: 62156489 (dále jen „MENDELU“ či „Mendelova univerzita“).

Návrh předpokládá směnu:

- části pozemku p.č. 464/24, která je geometrickým plánem č. 2023-34/2026 oddělena a v něm označena jako pozemek p.č. 464/24, ostatní plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole,
- pozemku p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
- pozemku p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za

- části pozemku p.č. 3469/1, ostatní plocha, o výměře 377 m², a části pozemku p.č. 3473, trvalý travní porost, o výměře 3 m², které jsou v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označeny jako díly „a“ a „b“, které společně vytváří pozemek p.č. 3469/4, ostatní plocha, o výměře 380 m², to vše k.ú. Řečkovice,
- pozemek p.č. 317/5, orná půda, o výměře 1085 m², k.ú. Mokrá Hora,
- pozemek p.č. 710/3, ostatní plocha, o výměře 32 m², k.ú. Kanice,
- pozemek p.č. 362/2, ostatní plocha, o výměře 216 m², k.ú. Sadová,
- pozemek p.č. 368/3, ostatní plocha, o výměře 58 m², k.ú. Sadová,
- pozemek p.č. 2306/9, ostatní plocha, o výměře 176 m², k.ú. Obřany,

ve vlastnictví Mendelovy univerzity.

V rámci přípravy směny byly též řešeny pozemky:

- p.č. 96/3, ostatní plocha, o výměře 126 m²,
- p.č. 96/4, ostatní plocha, o výměře 41 m², a
- p.č. 96/5, ostatní plocha, o výměře 812 m²,

vše v k.ú. Jehnice, které byly ze směny vypuštěny z důvodu nesouhlasu s nabytím vysloveného městskou částí Brno-Jehnice a Odborem životního prostředí MMB. Dle odůvodnění se na největším pozemku p.č. 96/5, k.ú. Jehnice, nachází nestabilní svah s nutností finančně nákladné sanace. Majetkový odbor ze směny vypustil též sousední pozemky z důvodu nekoncepčnosti.

Pozemek p.č. 368/3, k.ú. Sadová, byl do směny zahrnut na základě žádosti městské části Brno – Královo Pole (v usnesení MČ je zmiňována část p.č. 368/1, o výměře 58 m², tedy před oddělením pozemku).

Pozemek p.č. 317/5, k.ú. Mokrá Hora, byl do směny zahrnut na základě žádosti městské části Brno – Řečkovice a Mokrá Hora.

Popis pozemků SMB převáděných MENDELU

Pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100, oba v k.ú. Ponava, se nacházejí uvnitř areálu Arboreta MENDELU a nachází se na nich zeleň. Tyto pozemky jsou Územním plánem města Brna vymezeny jako návrhové plochy ZU – zeleň všeobecná.

Část pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, která má být předmětem převodu, se nachází mezi oplocením areálu Arboreta a třídou Generála Píky a nachází se na ní vzrostlá a střídmě udržovaná zeleň. Na zbývajících částech pozemku se nachází přístup do Arboreta a dále autobusová zastávka využívaná Dopravním podnikem města Brna, a.s., avšak tato druhá část byla ze směny vypuštěna a zůstane v majetku SMB, a to včetně dostatečné rezervy pro případnou budoucí rekonstrukci autobusové zastávky. Po celé délce pozemku prochází STL plynovod DN 500. Tento pozemek je Územním plánem města Brna vymezen jako stabilizovaná plocha Občanského vybavení komerčního se stavebně omezenou strukturou zástavby a výškovou úrovní 3 – 7m.

Reporty Územního plánu města Brna jsou součástí materiálu.

Popis pozemků MENDELU převáděných SMB

Na částech pozemků p.č. 3469/1 a p.č. 3473, oba v k.ú. Řečkovice, které jsou v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označeny jako díly „a“ a „b“, (společně vytváří pozemek p.č. 3469/4, k.ú. Řečkovice) se nachází účelová komunikace. Tyto části pozemků jsou dotčeny stavebním záměrem „Cyklotrasa údolím Ponávky – 7. etapa: úsek Podhájí – Karásek“, aktuálně jsou pronajímány za nájemné ve výši 500 Kč/rok. Přes pozemek je vedeno nadzemní vedení vysokého a nízkého napětí. V Územním plánu města Brna jsou předmětné části pozemků vymezeny jako veřejné prostranství. V případě tohoto pozemku doposud nebyl vydán souhlas s dělením, proto jsou v rámci navrženého znění smlouvy vynechána pole pro doplnění čísla jednacího a data nabytí právní moci.

Pozemek p.č. 317/5, k.ú. Mokrý Hora, se nachází při ulici Jandáskova a nachází se na něm zeleň, včetně vzrostlých stromů. Tento pozemek byl do směny zahrnut na základě žádosti městské části Brno – Řečkovice a Mokrý Hora. Přes pozemek prochází nadzemní vedení velmi vysokého napětí, jiné nadzemní vedení vysokého napětí, podzemní vedení vysokého napětí a nadzemní sdělovací vedení. V části pozemku je uložen VTL plynovod DN 500. V Územním plánu města Brna se na tomto pozemku nachází plocha ZK – zeleň krajinná.

Pozemek p.č. 710/3, k.ú. Kanice, je zcela zastavěn stavbou místní komunikace IV. třídy – chodníkem při ulici Jedovnická. Tento pozemek byl SMB pronajat za účelem realizace chodníku a do směny byl zahrnut z podnětu Odboru dopravy MMB a společnosti Brněnské komunikace a.s. Tento pozemek je v Územním plánu obce Kanice vymezen jako pozemek dopravní infrastruktury.

Pozemek p.č. 362/2, k.ú. Sadová, se nachází při ulici Kociánka a nachází se na něm autobusová zastávka Hamerláky a zeleň a je pronajat SMB. Přes pozemek vede podzemní kabelové vedení NN ve vlastnictví EG.D, s.r.o. V Územním plánu města Brna je pozemek vymezen jako plocha DU – doprava všeobecná a plocha ZU – zeleň všeobecná.

Pozemek p.č. 368/3, k.ú. Sadová, se nachází poblíž ulice Ondřeje Sekory a nachází se na něm stezka pro pěší. V Územním plánu města Brna je pozemek vymezen jako plocha LU – lesní všeobecná.

Pozemek p.č. 2306/9, k.ú. Obřany, se nachází při ulici Fantova a nachází se na něm pás zeleně mezi pozemní komunikací a garážemi ve vlastnictví třetích osob. Přes pozemek je vedeno nadzemní vedení vysokého napětí, včetně distribuční trafostanice vysokého napětí/nízkého napětí a přes pozemek je vedeno podzemní vedení nízkého napětí. V pozemku se též může nacházet STL plynovod PE DN 90 a plynová přípojka (k přípojce je zřízeno věčné břemeno).

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků p.č. 832/97 a p.č. 832/100, oba v k.ú. Ponava a pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí - §1 a §2.

MENDELU je vlastníkem pozemků p.č. 3469/1 a p.č. 3473, oba v k.ú. Řečkovice, p.č. 317/5, k.ú. Mokrý Hora, p.č. 710/3, k.ú. Kanice, p.č. 368/3 a p.č. 362/2, k.ú. Sadová, a p.č. 2306/9, k.ú. Obřany, na základě smlouvy o bezúplatném převodu ze správy Pozemkového fondu, na základě rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, a na základě Smlouvy směnné č. 4319044868 ze dne 31.12.2019.

Správa

Pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100, oba v k.ú. Ponava, jsou formálně ve správě Odboru správy majetku MMB, avšak nachází se uvnitř oploceného areálu arboreta MENDELU.

Pozemek p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, je ve správě městské části Brno-Královo Pole dle čl. 22 (správa ploch zeleně veřejné a omezeně přístupné na území městské části) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen „Statut“).

Z hlediska budoucí správy by:

- části pozemků p.č. 3469/1 a p.č. 3473, oba v k.ú. Řečkovice, které jsou v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označeny jako díly „a“ a „b“, (společně vytváří pozemek p.č. 3469/4), byly ve správě MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dle čl. 30 Statutu;
- pozemek p.č. 317/5, k.ú. Mokrá Hora, byl ve správě MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dle čl. 22 Statutu
- pozemek p.č. 710/3, k.ú. Kanice, byl ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s.;
- pozemek p.č. 362/2, k.ú. Sadová, byl ve sdílené správě společnosti Brněnské komunikace a.s. (část zastavěná zastávkou) a MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zbývající část) dle čl. 22 Statutu
- pozemek p.č. 368/3, k.ú. Sadová, byl ve správě MČ Brno-Královo Pole dle čl. 22 Statutu,
- pozemek p.č. 2306/9, k.ú. Obřany, byl ve správě MČ Brno-Maloměřice a Obřany dle čl. 22 Statutu.

Cenový návrh

Cena obvyklá byla stanovena na základě znaleckých posudků v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, a činí:

Pozemky či jejich části ve vlastnictví statutárního města Brna

Jednotková cena za pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100, k.ú. Ponava, bez DPH.....	2 441 Kč/m ²
Cena za p.č. 832/97 a p.č. 832/100, k.ú. Ponava (214+199 m ²)(po zaokrouhlení)	1 008 000 Kč
Jednotková cena za část pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole (bez DPH)	1 957 Kč/m ²
Cena za část pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole (2 479 m ²)(po zaokrouhlení)	4 850 000 Kč
Cena za část pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole vč. DPH	5 868 500 Kč
Celková cena za pozemky SMB vč. DPH.....	6 876 500 Kč

Za zcizení části pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, bude účtováno a odvedeno DPH, neboť se dle ÚPmB jedná o stavební pozemek.

Pozemky či jejich části ve vlastnictví MENDELU

Jednotková cena za části pozemků p.č. 3469/1 a p.č. 3473, k.ú. Řečkovice, bez DPH...	1 303,02 Kč/m ²
Cena za části pozemků p.č. 3469/1 a p.č. 3473, k.ú. Řečkovice, (377+3 m ²) bez DPH...	495 147,60 Kč
Jednotková cena za pozemek p.č. 362/2, k.ú. Sadová, bez DPH	1742,53 Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 362/2, k.ú. Sadová (216 m ²) bez DPH	376 386,48 Kč
Jednotková cena za pozemek p.č. 368/3, k.ú. Sadová, bez DPH	248,57 Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 368/3, k.ú. Sadová (58 m ²) bez DPH	14 417,06 Kč
Jednotková cena za pozemek p.č. 2306/9, k.ú. Obřany, bez DPH.....	1 742,53 Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 2306/9, k.ú. Obřany (176 m ²) bez DPH.....	306 685,28 Kč
Jednotková cena za pozemek p.č. 317/5, k.ú. Mokrá Hora, bez DPH.....	973,75 Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 317/5, k.ú. Mokrá Hora (1085 m ²) bez DPH.....	1 056 518,75 Kč
Jednotková cena za pozemek p.č. 710/3, k.ú. Kanice, bez DPH.....	1 742,53Kč/m ²
Cena za pozemek p.č. 710/3, k.ú. Kanice (32 m ²) bez DPH	55 760,96 Kč
Celková cena za pozemky MENDELU (bez DPH; zaokrouhleno; cena konečná)	2 304 916 Kč

Uvedené ceny vycházejí ze znaleckých posudků, které jsou přiloženy formou informačních dokumentů a jsou cenami bez DPH.

Dodání pozemků je dle prohlášení MENDELU osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci řešené směny každá ze smluvních stran nese své náklady na vyhotovení znaleckých posudků a geometrických plánů a každá ze smluvních stran hradí ½ správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad práv ze Směnné smlouvy do katastru nemovitostí.

Rozdíl v cenách směňovaných pozemků činí 4 571 584 Kč ve prospěch statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že dle návrhu směnné smlouvy je k podání návrhu na vklad a úhradě poplatku povinno MENDELU, bude ze strany univerzity uhrazen doplatek ponížený o 1 000 Kč, tedy celkem 4 570 584 Kč, a to do 30 dnů de dne provedení vkladu práv dle této smlouvy na bankovní účet Statutárního města Brna.

Závěr

Předkladatel navrhuje schválit směnu shora uvedených pozemků, neboť pozemky v současném vlastnictví SMB v současnosti nejsou využívány a vzhledem k jejich poloze uvnitř oploceného areálu Arboreta MENDELU, resp. k jejich funkčnímu charakteru, je považuje za majetkově postradatelné. U části p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, je ve vlastnictví SMB ponechána územní rezerva pro případnou budoucí rekonstrukci autobusové zastávky. Naopak na směnou získávaných pozemcích od MENDELU se buď nachází či jsou plánované stavby ve vlastnictví SMB (chodník v k.ú. Kanice, cyklostezka v k.ú. Řečkovice, zastávka na p.č. 362/2 v k.ú. Sadová), případně o tyto pozemky projevily zájem dotčené odbory MMB (p.č. 2306/9, k.ú. Obřany), anebo projevily zájem městské části a jejich nabytí je případně doporučováno i jinými dotčenými orgány (p.č. 368/3, k.ú. Sadová, p.č. 317/5 v k.ú. Mokrý Hora).

Průběh projednávání

1. Materiál s návrhem souhlasu se záměrem byl projednán Komisí majetkovou RMB na jejím R9/KM/80. zasedání, konaném dne 20. 8. 2026, a komise přijala následující usnesení:

80/44 Návrh souhlasu se záměrem směny pozemků či jejich částí s Mendelovou univerzitou v Brně

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

souhlasí se záměrem směny

- části pozemku p.č. 464/24, která je geometrickým plánem č. 2023-34/2026 oddělena a v něm označena jako pozemek p.č. 464/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole,

- pozemku p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,

- pozemku p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za

- část pozemku p.č. 3469/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 377 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „a“,

- část pozemku p.č. 3473, trvalý travní porost, o výměře 3 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „b“,

- pozemek p.č. 317/5, orná půda, o výměře 1085 m², k.ú. Mokrý Hora,

- pozemek p.č. 710/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m², k.ú. Kanice,

- pozemek p.č. 362/2, ostatní plocha, silnice, o výměře 216 m², k.ú. Sadová,

- pozemek p.č. 368/3, ostatní plocha, zeleň, o výměře 58 m², k.ú. Sadová,

- pozemek p.č. 2306/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m², k.ú. Obřany,

ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně, IČO: 621 56 489, se sídlem Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 613 00 Brno.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

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

2. Materiál s návrhem souhlasu se záměrem byl projednán Radou města Brna na její R9/192. schůzi, konané dne 26. 8. 2026 a RMB přijala následující usnesení

102. Návrh směny pozemků či jejich částí s Mendelovou univerzitou v Brně

Rada města Brna

1. souhlasí

souhlasí se záměrem směny

- části pozemku p.č. 464/24, která je geometrickým plánem č. 2023-34/2026 oddělena a v něm označena jako pozemek p.č. 464/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole,
 - pozemku p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
 - pozemku p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,
- ve vlastnictví statutárního města Brna, za
- část pozemku p.č. 3469/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 377 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „a“,
 - část pozemku p.č. 3473, trvalý travní porost, o výměře 3 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „b“,
 - pozemek p.č. 317/5, orná půda, o výměře 1085 m², k.ú. Mokrá Hora,
 - pozemek p.č. 710/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m², k.ú. Kanice,
 - pozemek p.č. 362/2, ostatní plocha, silnice, o výměře 216 m², k.ú. Sadová,
 - pozemek p.č. 368/3, ostatní plocha, zeleň, o výměře 58 m², k.ú. Sadová,
 - pozemek p.č. 2306/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m², k.ú. Obřany,
- ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně, IČO: 621 56 489, se sídlem Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 613 00 Brno.

Schváleno jednomyslně 9 členy

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

3. Materiál s návrhem na schválení směny byl předložen Komisi majetkové RMB na její R9/KM/81. schůzi, konanou dne 3.9.2026 a komise přijala následující usnesení:

81/27 Návrh směny pozemků či jejich částí s Mendelovou univerzitou v Brně

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Komise majetková RMB

doporučuje Radě města Brna doporučit Zastupitelstvu města Brna

schválit

směnu

- části pozemku p.č. 464/24, která je geometrickým plánem č. 2023-34/2026 oddělena a v něm označena jako pozemek p.č. 464/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole,
- pozemku p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
- pozemku p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,

ve vlastnictví statutárního města Brna, za

- část pozemku p.č. 3469/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 377 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „a“,
- část pozemku p.č. 3473, trvalý travní porost, o výměře 3 m², k.ú. Řečkovice, která je v geometrickém plánu č. 3662-28/2026 označena jako díl „b“,
- pozemek p.č. 317/5, orná půda, o výměře 1085 m², k.ú. Mokrý Hora,
- pozemek p.č. 710/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 32 m², k.ú. Kanice,
- pozemek p.č. 362/2, ostatní plocha, silnice, o výměře 216 m², k.ú. Sadová,
- pozemek p.č. 368/3, ostatní plocha, zeleň, o výměře 58 m², k.ú. Sadová,
- pozemek p.č. 2306/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m², k.ú. Obřany,

ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně, IČO: 621 56 489, se sídlem Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno, s doplatkem směny ve výši 4 570 584 Kč ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek Směnné smlouvy.

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

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej 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	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

4. Materiál s návrhem na schválení směny byl předložen Radě města Brna na její R9/192. schůzi, konanou dne 9. 9. 2026, která se konala až po termínu stanoveném pro odevzdání tohoto materiálu. Usnesení Rady města Brna bude sděleno dodatečně.

Stanoviska vybraných dotčených subjektů a útvarů

(Z důvodu postupného vývoje rozsahu dispozice mohou některá stanoviska obsahovat různé rozsahy směny; v případě vypuštění pozemků nebyly aktualizace vyžadovány a v případě změn v rozsahu dotýkající se jiných městských částí nebyla dodatečně požadována stanoviska městských částí, kterých se tyto změny nedotýkaly; dotčené odbory MMB a dotčené společnosti SMB byly dotazovány vždy.)

MČ Brno-Královo Pole

Usnesení ze 60. schůze RMČ konané dne 3. 9. 2025

13. Žádost o vyjádření ke směně pozemků

Přílohy: Příloha č. 2 Geometrický plán (25R60-P28)

č. usnesení 25R60/10

Rada MČ Brno – Královo Pole

a) s c h v á l u j e

přidání pozemku p. č. 368/1 (vlastník Mendelova univerzita v Brně, se sídlem Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 613 00 Brno, IČO: 621 56 489) v k. ú. Sadová, obec Brno, o výměře 58 m² dle GP č. 1249-

328/2024, který je Přílohou č. 25R60-P28 do směny pozemků p. č. 832/97 a 832/100, oba v k. ú. Ponava, obec Brno (vlastník statutární město Brno), za pozemek p. č. 362/2 v k. ú. Sadová, obec Brno (vlastník Mendelova univerzita v Brně, se sídlem Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 613 00 Brno, IČO: 621 56 489);
(Poznámka MO: pozemek byl přidán)

MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora

Usnesení z XIV. Zasedání ZMČ, konaného dne 24. 4. 2025, bod č. 8

ZMČ

souhlasí s navrhovanou směnou pozemků mezi městem Brnem a Mendelovou univerzitou a nabytím částí pozemků p.č. 3473 a 3469/1 v k.ú. Řečkovice

doporučuje městu Brno posouzení možnosti zahrnout do uvažované směny pozemek p.č. 317/5 v k.ú. Mokrá Hora

(Poznámka MO: pozemek byl zahrnut)

MČ Brno-Maloměřice a Obřany:

Usnesení přijaté na 68. schůzi RMČ, konané dne 9. 4. 2025, bod č. 15

RMČ souhlasí

s navrhovanou směnou pozemků p. č. 3473 a p. č. 3469/1, k. ú. Řečkovice, na kterých se nachází cyklostezka, pozemku p. č. 710/3 k. ú. Kanice zastavěného chodníkem, p. č. 362/2 k. ú. Sadová, na kterém se částečně nachází autobusová zastávka, pozemku p. č. 96/3 a p. č. 96/5, k. ú. Jehnice, na kterých se nachází zeleň, pozemku p. č. 96/4 k. ú. Jehnice zastavěného chodníkem a pozemku p. č. 2306/9 k. ú. Obřany za pozemky parc. č. 464/24 k. ú. Černá Pole, p. č. 832/97 a p. č. 832/100, k. ú. Ponava, ve vlastnictví města Brna, situovaných v oploceném areálu arboreta ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.

MČ Brno-Jehnice:

Usnesení přijaté na 19. zasedání ZMČ dne 24. 9. 2025:

Zastupitelstvo MČ Brno – Jehnice

- souhlasí se směnou pozemků p.č. 96/3 a p.č. 96/4 oba k.ú. Jehnice.
- nesouhlasí se směnou pozemku p.č. 96/5 k.ú. Jehnice z důvodu nestability svahu a nutnosti jeho finančně nákladné sanace. Pokud by došlo i přes nesouhlas Zastupitelstva městské části Brno – Jehnice ke směně pozemku p.č. 96/5 k.ú. Jehnice z úrovně Statutárního města Brna, tak Zastupitelstvo městské části Brno – Jehnice nesouhlasí s převzetím pozemku p.č. 96/5 k.ú. Jehnice do své správy a údržby.

Odbor investiční MMB:

Vyjádření ze dne 20. 5. 2025, č.j. MMB/0245629/2025

Obdrželi jsme z MO MMB žádost o vyjádření č.j. MMB/143618/2025 ze dne 20. 3. 2025 k návrhu směny pozemků podaného Mendelovou univerzitou Brno. K vaší žádosti sdělujeme:

- k pozemku p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole evidujeme smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 5616070458 a dodatek č. 1 s VUT Brno.
- Pozemek p.č. 710/3 k.ú. Kanice – uzavřena nájemní smlouva pro stavbu stavba „II/373 Brno, ul. Jedovnická – SO 103 – Chodníky“ (OD MMB), která tvrdá do majetkoprávního vypořádání pozemku buď směnnou nebo bude zřízena služebnost. Pozemek p.č. 3469/1, k.ú. Řečkovice – dotčen stavbou CS Podhájí – Karásek, uzavřena nájemní smlouva do doby majetkoprávního vypořádání. Pozemek p.č. 362/2, k.ú. Sadová – dotčen stavbou RK – zastávka Kociánka, uzavřena nájemní smlouva do doby majetkoprávního vypořádání. Jedná se o stavby SMB.
- Z pozice zástupce vlastníka veřejného osvětlení se směnou souhlasíme, přikládáme vyjádření společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost k jednotlivým pozemkům zn. TSB/03770/2025 (viz příloha č. 1).
- Z pozice zástupce vlastníka vodohospodářské infrastruktury se směnou souhlasíme za podmínek uvedených ve vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/06841/2025 (viz příloha č. 2)

Odbor správy majetku MMB:

Vyjádření ze dne 4. 4. 2025, č.j. MMB/0174320/2025

reagujeme na Vaši žádost výše uvedené značky, týkající se návrhu směny pozemků na návrh Mendelovy univerzity v Brně.

Do majetku SMB:

- p.č. 3473, 3469/1 v k.ú. Řečkovice - na kterých se nachází cyklostezka
- p.č. 710/3 k.ú. Kanice – pozemek je zastavěn chodníkem
- p.č. 362/2 k.ú. Sadová – pozemek je tvořen z části autobusovou zastávkou
- p.č. 96/3, 96/4, 96/5 k.ú. Jehnice – na pozemcích se nachází zeleň a chodník
- p.č. 2306/9 k.ú. Obřany – zeleň u komunikace

Do majetku Mendelovy univerzity v Brně - p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole, tento pozemek není ve správě OSM, pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100 v k.ú. Ponava. Tyto pozemky jsou situovány v oploceném areálu arboreta, které je ve vlastnictví navrhovatele směny.

OSM MMB má ve své správě pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100 v k.ú. Ponava. K navrhované směně nemáme z hlediska správy námítky.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB:

Vyjádření ze dne 6. 5. 2025, č.j. MMB/0386941/2025

k Vaší žádosti ze dne 20. 3. 2025 (doručené dne 25. 3. 2025) o vyjádření k návrhu na směnu částí pozemků p.č. 3473 a 3469/1 v k.ú. Řečkovice, pozemku p.č. 710/3 v k.ú. Kanice, p.č. 362/2 v k.ú. Sadová, p.č. 96/3, 96/4 a 96/5 v k.ú. Jehnice a p.č. 2306/9 v k.ú. Obřany (vše ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně) za pozemky p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č. 832/97 a 832/100 v k.ú. Ponava (vše ve vlastnictví statutárního města Brna) **máme připomínku** pouze k pozemku **p.č. 2306/9 v k.ú. Obřany**, jímž je dotčen vodní tok Obřanský potok.

Všechny záměry a činnosti, které by měly být realizovány na tomto pozemku, proto podléhají posouzení vodoprávního úřadu podle ust. § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“). Dále upozorňujeme na ust. § 50 vodního zákona, v němž jsou uvedeny povinnosti vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků.

Vyjádření ze dne 11. 8. 2025, č.j. MMB/0386941/2025

k Vaší žádosti ze dne 21. 7. 2025 (doručené dne 22. 7. 2025) o doplnění vyjádření k návrhu na směnu částí pozemků ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně (p.č. 3473 a 3469/1 v k.ú. Řečkovice, pozemku p.č. 710/3 v k.ú. Kanice, p.č. 362/2 v k.ú. Sadová, p.č. 96/3, 96/4 a 96/5 v k.ú. Jehnice a p.č. 2306/9 v k.ú. Obřany), který byl doplněn o pozemek p.č. 317/5 v k.ú. Mokrá Hora a část pozemku p.č. 368/1 v k.ú. Sadová (ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně) za pozemky p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č. 832/97 a 832/100 v k.ú. Ponava (vše ve vlastnictví statutárního města Brna) máme připomínku k pozemku p.č. 317/5 v k.ú. Mokrá Hora, který se částečně nachází v záplavovém území DVT Ponávka. Dále upozorňujeme, že je tento pozemek rovněž součástí zemědělského půdního fondu.

Odbor životního prostředí MMB:

Vyjádření ze dne 14. 4. 2025, č.j. MMB/0187125/2025

Obrátili jste se na OŽP MMB s žádostí o vyjádření ke směně pozemků parc. č. 3473 a 3469/1, k.ú. Řečkovice, parc.č. 710/3, k.ú. Kanice, 362/2, k.ú. Sadová, parc. č. 96/3, 96/4, 96/5, k.ú. Jehnice, 2306/9, k.ú. Obřany ve vlastnictví Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity v Brně za pozemky parc.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, parc.č. 832/97 a 832/100, k.ú. Ponava – součástí Arboreta - ve vlastnictví SMB. Odbor životního prostředí MMB nemá námitek k výše navrhované směně. U pozemku parc. č. 710/3, k.ú. Kanice, neboť se nachází mimo katastrální území statutárního města Brna, by měla být správa zajištěna OSM MMB a údržba dle telefonické informace BKOM, a.s.

Vyjádření ze dne 23. 7. 2025, č.j. MMB/0355802/2025

Dopisem ze dne 9.7.2025 jste požádali OŽP MMB o vyjádření k doplnění pozemků parc. č. 317/5 k.ú. Mokrá Hora a částí pozemku parc. č. 368/1 k.ú. Sadová navrhovaných ke směně dle návrhu Mendelovy univerzity v Brně, která se týkala částí pozemků p. č. 3473 a p. č. 3469/1, v k.ú. Řečkovice na kterých se nachází cyklostezka, pozemku p.č. 710/3 k.ú. Kanice zastavěného chodníkem, p.č. 362/2 k.ú. Sadová, na kterém se částečně nachází autobusová zastávka, pozemku p. č. 96/3 a p.č. 96/5, k.ú. Jehnice, na kterých se nachází zeleň, pozemku p. č. 96/4 k.ú. Jehnice zastavěného chodníkem a pozemku p. č. 2306/9 k.ú. Obřany situovaného vedle komunikace ul. Fantova. Předmětné pozemky, nebo jejich části jsou ve vlastnictví navrhovatele.

Směna je navrhována za pozemky p. č. 464/24 k.ú. Černá Pole, p. č. 832/97 a p. č. 832/100, k.ú. Ponava, ve vlastnictví města Brna, situovaných v oploceném areálu arboreta ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.

Pozemek parc. č. 317/5, k.ú. Mokrá hora je součástí lokálního biocentra Mokrohorské louky, je v zájmu statutárního města Brna mít tyto pozemky ve svém vlastnictví. Pozemek parc.č. 368/1, k.ú. Sadová je součástí území kolem Zaječího potoka, kde je zájem města vybudovat přírodní zázemí a prostup územím. Z výše uvedených důvodů OŽP MMB souhlasí s navrhovanou směnou včetně nově doplněných pozemků.

Vyjádření ze dne 15. 10. 2025, č.j. MMB/0505059/2025

Dopisem ze dne 1.10.2025 jste požádali OŽP MMB o aktualizované vyjádření na základě doručeného výpisu z jednání Zastupitelstva městské části Brno-Jehnice. Směna se týká pozemků parc. č. 317/5 k.ú. Mokrá Hora (součástí lokálního biocentra Mokrohorské louky), části pozemku parc. č. 368/1 k.ú. Sadová (území kolem Zaječího potoka), částí pozemků p. č. 3473 a p. č. 3469/1, v k.ú. Řečkovice, na kterých se nachází cyklostezka, pozemku p. č. 710/3 k.ú. Kanice zastavěného chodníkem, p. č. 362/2 k.ú. Sadová, na kterém se částečně nachází autobusová zastávka, pozemku p. č. 96/3 a p. č. 96/5, k.ú. Jehnice, na kterých se nachází zeleň, pozemku p. č. 96/4 k.ú. Jehnice zastavěného chodníkem a pozemku p. č. 2306/9 k.ú. Obřany situovaného vedle komunikace ul. Fantova. Předmětné pozemky, nebo jejich části jsou ve vlastnictví navrhovatele.

Směna je navrhována za pozemky p. č. 464/24 k.ú. Černá Pole, p. č. 832/97 a p. č. 832/100, k.ú. Ponava, ve vlastnictví města Brna, situovaných v oploceném areálu arboreta ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.

Zastupitelstvo městské části Brno-Jehnice vyslovilo nesouhlas se směnou pozemku parc. č. 96/5, k.ú. Jehnice z důvodu svažitého nestabilního charakteru pozemku, což předznamenává do budoucna značnou finanční zátěž při realizaci nápravných opatření. Odbor životního prostředí MMB respektuje názor městské části Brno-Jehnice, proto aktualizuje své vyjádření ve smyslu vynětí předmětného pozemku z připravované směny. U ostatních pozemků platí předchozí vyjádření č.j. MMB/0355802/2025 a MMB/0187125/2025 ze dne 14.4.2025.

Odbor dopravy MMB:

Vyjádření z 14. 4. 2025, č.j. MMB/143623/2025

Odbor dopravy MMB obdržel Vaši žádost o vyjádření ke směně části pozemků p.č. 3473 a p. č. 3469/1, v k.ú. Řečkovice na kterých se nachází cyklostezka, pozemku p. č. 710/3 k. ú. Kanice zastavěného chodníkem, p.č. 362/2 k.ú. Sadová, na kterém se částečně nachází autobusová zastávka, pozemku p.č. 96/3 a p.č. 96/5, k.ú. Jehnice, na kterých se nachází zeleň, pozemku p.č. 96/4 k.ú. Jehnice zastavěného chodníkem a pozemku p.č. 2306/9 k.ú. Obřany situovaného vedle komunikace ul. Fantova. Předmětné pozemky, nebo jejich části jsou ve vlastnictví navrhovatele.

Směna je navrhována za pozemky p. č. 464/24 k. ú. Černá Pole, p. č. 832/97 a p. č. 832/100, k. ú. Ponava, ve vlastnictví města Brna, situovaných v oploceném areálu arboreta ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.

Z dopravního hlediska odbor dopravy nemá námitek ke směně části pozemků p.č. 3473 a p. č. 3469/1, v k.ú. Řečkovice, pozemku p. č. 710/3 k. ú. Kanice, pozemku p.č. 362/2 k.ú. Sadová, pozemků p.č. 96/3, p.č. 96/4, p.č. 96/5 k.ú. Jehnice, a pozemku p.č. 2306/9 k.ú. Obřany.

Brněnské komunikace a.s.:

Vyjádření ze dne 16. 4. 2025, zn. 3100-Nov-0375/25

sdělujeme Vám, že na pozemku p.č. 362/2 k. ú. Sadová se nachází chodník ve správě BKOM.

Na pozemku p.č. 3469/1 k. ú. Řečkovice se nachází ÚK NN1180 na cizím pozemku.

Na pozemcích p.č. 3473 k. ú. Řečkovice, p.č. 96/3, p.č. 96/4, 96/5 v k. ú. Jehnice, p.č. 2306/9 k. ú.

Obřany, 464/24 k. ú. Černá Pole, p.č. 832/97 a 832/100 k. ú. Ponava se nenachází žádná komunikační stavba ve správě BKOM.

Na dotčených pozemcích se nenachází kabelová vedení ve zprávě společnosti Brněnské komunikace a.s.

Upozorňujeme, že na pozemek p.č. 362/2 v k. ú. Sadová je do doby majetkového vypořádání uzavřena nájemní smlouva č. 5422034467. Na pozemky p.č. 3473 a 3469/1 v k. ú. Řečkovice je uzavřena nájemní smlouva č. 5424036402 pro stavbu „Cyklotrasa údolím Ponávky - Podhájí - Karásek“.

Z dopravně inženýrského hlediska upozorňujeme, že na pozemku parc. č. 464/24 k. ú. Černá Pole je umístěna zastávka MHD.

(Pozn. MO MMB: Část pozemku, na níž se nachází zastávka a případná územní rezerva pro modernizaci zastávky, byla oddělena a není předmětem převodu)

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

Vyjádření z 11. 4. 2025, č.j. BVK/06841/2025:

- 1) Se směnou Vámi vyznačené částí pozemků p. č. 3473 a p. č. 3469/1 v k. ú. Řečkovice a pozemků p. č. 710/3 v k. ú. Kanice a p. č. 362/2 v k. ú. Sadová a pozemku p. č. 96/4 v k. ú. Jehnice a p. č. 2306/9 v k. ú. Obřany ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně za pozemky p. č. 832/97 a p. č. 832/100 v k. ú. Ponava ve vlastnictví statutárního města Brna
souhlasíme, bez připomínek.
- 2) S nabytím Vámi vyznačených pozemků p. č. 96/3 a p. č. 96/5 v k. ú. Jehnice, které jsou ve vlastnictví fyzických osob
souhlasíme.
- 3) Vyznačený pozemek p. č. 464/24 v k. ú. Černá Pole je dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06000/132 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06000/134 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Zřízení služebnosti pro vodovodní přípojky inventurní číslo M-06000/132 a inventurní číslo M-06000/134 požadujeme pouze v případě, že nebudou předmětem prodeje. Pro podmínky pro prodej přípojky se obraťte na vlastníka, statutární město Brno, odbor investiční (Ing. Martin Vyhlídal). Dále je pozemek dotčen uložením vodovodního řadu DN 200 vodovodu pro veřejnou potřebu vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 200 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Vodovodní řad DN 200 vodovodu pro veřejnou potřebu je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace).

Upozorňujeme:

Na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.

Požadujeme zřízení služebnosti.

(Pozn. MO: služebnost byla již zřízena)

Dopravní podnik města Brno, a.s.:

Vyjádření ze dne 9. 4. 2025, zn. 4677/2025/5040

Na základě žádosti, jejímž předmětem je prověření možnosti směny pozemků mezi Statutárním městem Brnem a Mendelovou univerzitou v Brně Vám sdělujeme následující:

1) Pozemky zahrnuté do procesu směny:

- pozemky ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně :
 - část p.č. 3473 a část p. č. 3469/1 v k.ú. Řečkovice
 - p.č. 710/3 v k.ú. Kanice
 - p.č. 362/2 v k.ú. Sadová
 - p.č. 96/3, 96/4 a 96/5 v k.ú. Jehnice
 - p.č. 2306/9 v k.ú. Obřany
- pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna:
 - p. č. 464/24 v k.ú. Černá Pole
 - p. č. 832/97 a 832/100 v k.ú. Ponava

2) Ke změně majetkové dispozice pozemků, resp. jejich částí p.č. 3473, p. č. 3469/1 v k.ú. Řečkovice, p. č. 710/3 v k.ú. Kanice, p.č. 362/2 v k.ú. Sadová, p. č. 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p. č. 2306/9 v k.ú. Obřany, p.č. 832/97 a 832/100 v k.ú. Ponava nemáme žádné připomínky.

3) V nezaplacené části pozemku p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole je umístěna zastávka „Bieblova“. Požadujeme proto tuto skutečnost respektovat při upřesnění parametrů Vámi uvažované směny skupiny pozemků. V této souvislosti doplňujeme nutnost zajištění přístupu na zastávku z podchodu pod ulicí třída Generála Píky.

Další připomínky k předložené žádosti nemáme.

(Pozn. MO MMB: Část pozemku, na níž se nachází zastávka a případná územní rezerva pro modernizaci zastávky, byla oddělena a není předmětem převodu; přístup k zastávce není směnou ovlivněn)

Technické sítě Brno, akciová společnost:

Vyjádření z 31. 3. 2025, č.j. TSB/03770/2025:

Pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna (SMB pozbyde):

- p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole, ul. třída Generála Píky - pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO
- p.č. 832/97, 832/100, k.ú. Ponava, při ul. třída Generála Píky - pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO

S pozbytím pozemků z majetku SMB souhlasíme.

Pozemky ve vlastnictví Mendelovy univerzity (SMB nabyde):

- části p.č. 3473 a 3469/1, k.ú. Řečkovice, při ul. Podhájí - části pozemků označené v příložené situaci nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO
- p.č. 710/3, k.ú. Kanice - k pozemkům v k.ú. Kanice se nemůžeme vyjádřit - nepatří k městu Brnu, v této oblasti není zařízení VO v majetku/ správě Technických sítí Brno, a. s.
- p.č. 362/2, k.ú. Sadová, ul. Kociánka - pozemek je dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO
- p.č. 96/3, 96/5, k.ú. Jehnice, ul. Meziboří - pozemky jsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO
- p.č. 96/4 , k.ú. Jehnice, ul. Meziboří - pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO
- p.č. 2306/9, k.ú. Obřany, ul. Fantova - pozemek je dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO

S nabytím pozemků do majetku SMB souhlasíme.

Teplárny Brno, a.s.:

Vyjádření ze dne 21.3.2025, zn. 03560/2025/TB

Pozemky p.č. 3473 a p.č. 3469/1 v k.ú. Řečkovice, p.č. 710/3 v k.ú. Kanice, p.č. 362/2 v k.ú. Sadová, p.č. 96/3, p.č. 96/5, p.č. 96/4 vše v k.ú. Jehnice, p.č. 2306/9 v k.ú. Obřany, p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č. 832/97 a p.č. 832/100, k.ú. Ponava nejsou dotčeny zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB) a nezasahuje do nich ani ochranné pásmo zařízení TB.

Obec Kanice

Vyjádření ze dne 27. 3. 2025, č.j. KANI-429/2025

Obec Kanice nemá ohledně pozemku p.č. 710/3 v k.ú. Kanice na ulici Jedovnická žádné vlastní zájmy a k připravované směně tohoto pozemku nemá připomínek.

Obecní úřad Bílovice nad Svitavou – stavební úřad

Sdělení ze dne 25. 3. 2025, č.j. 160/2025/BNS/SU

Pozemek p.č. 710/3 v k.ú. Kanice je v platném územním plánu obce Kanice označen jako pozemek dopravní infrastruktury.

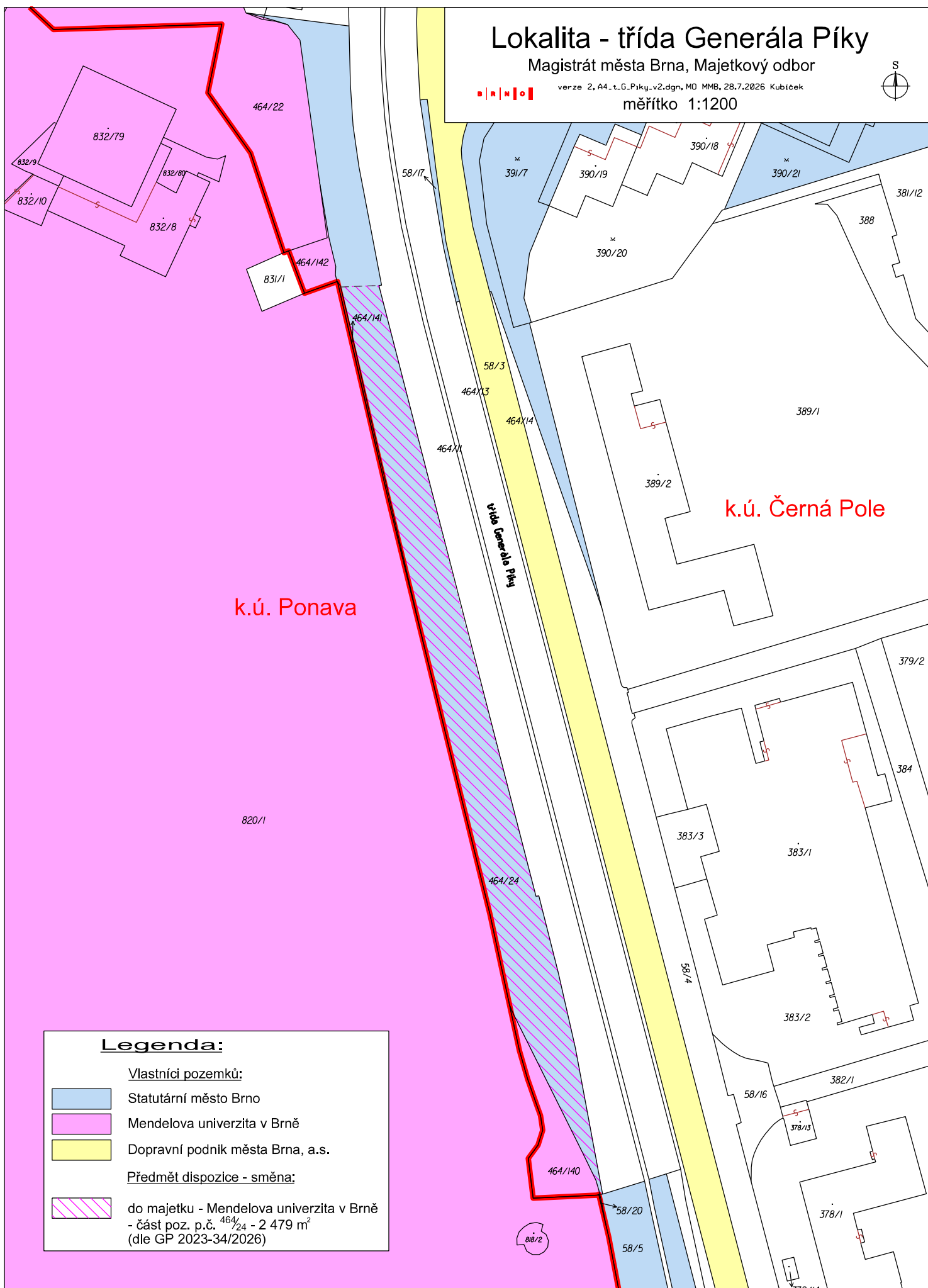
Lokalita - třída Generála Píky

Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 2, A4_t.G.Piky_v2.dgn, M0 MMB, 28.7.2026 Kubiček

měřítko 1:1200



Legenda:

Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  Mendelova univerzita v Brně
-  Dopravní podnik města Brna, a.s.

Předmět dispozice - směna:

-  do majetku - Mendelova univerzita v Brně
- část poz. p.č. 464/24 - 2 479 m²
(dle GP 2023-34/2026)

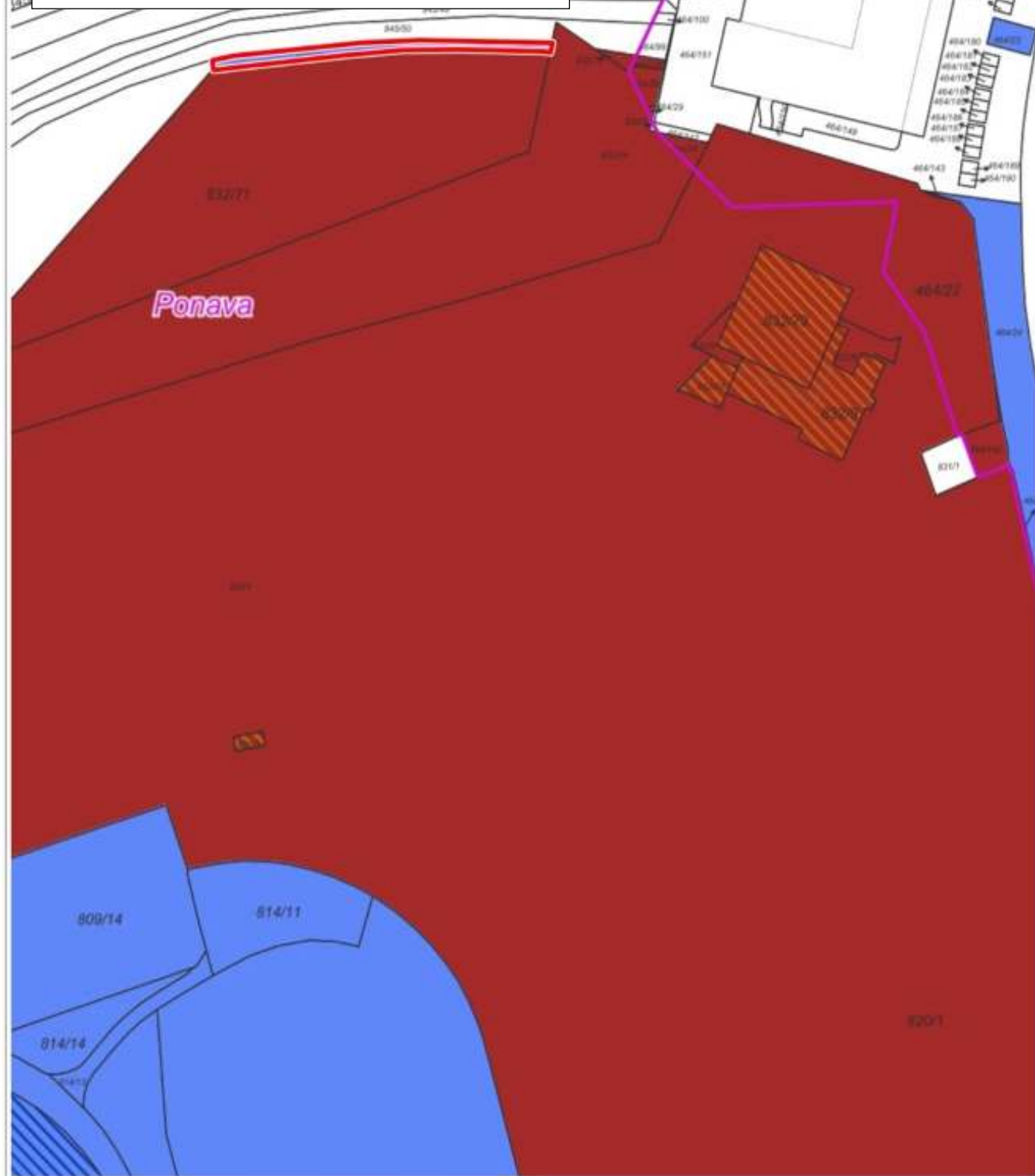
Legenda:

Majetek města Brna

Vlastnictví MENDELU

Předmět dispozice - nabytí do vlastnictví MENDELU

p. č. 832/97 k. ú. Ponava



1 : 1 500

Legenda:

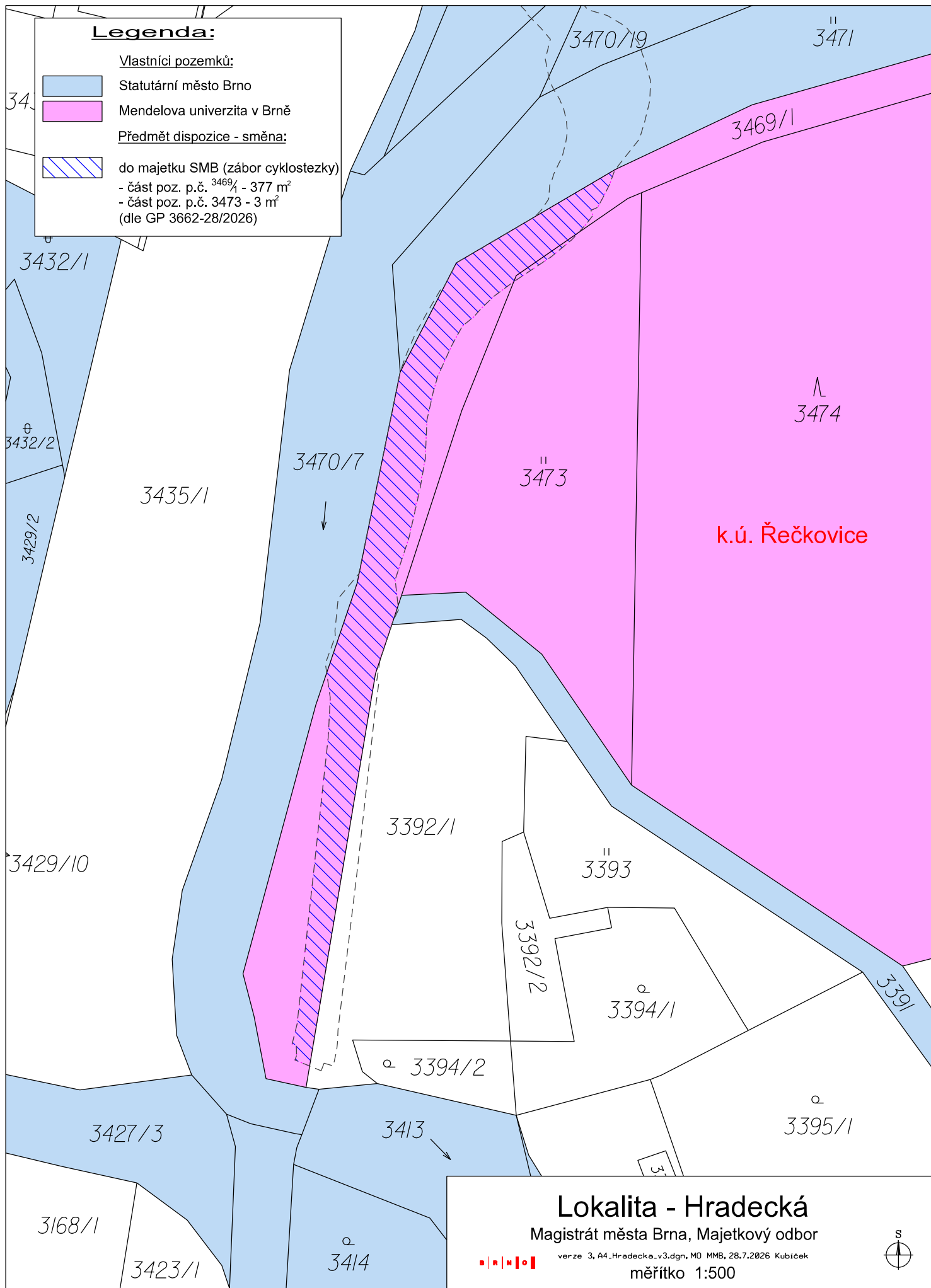
Majetek města Brna

Vlastnictví MENDELU

Předmět dispozice – nabytí do vlastnictví MENDELU

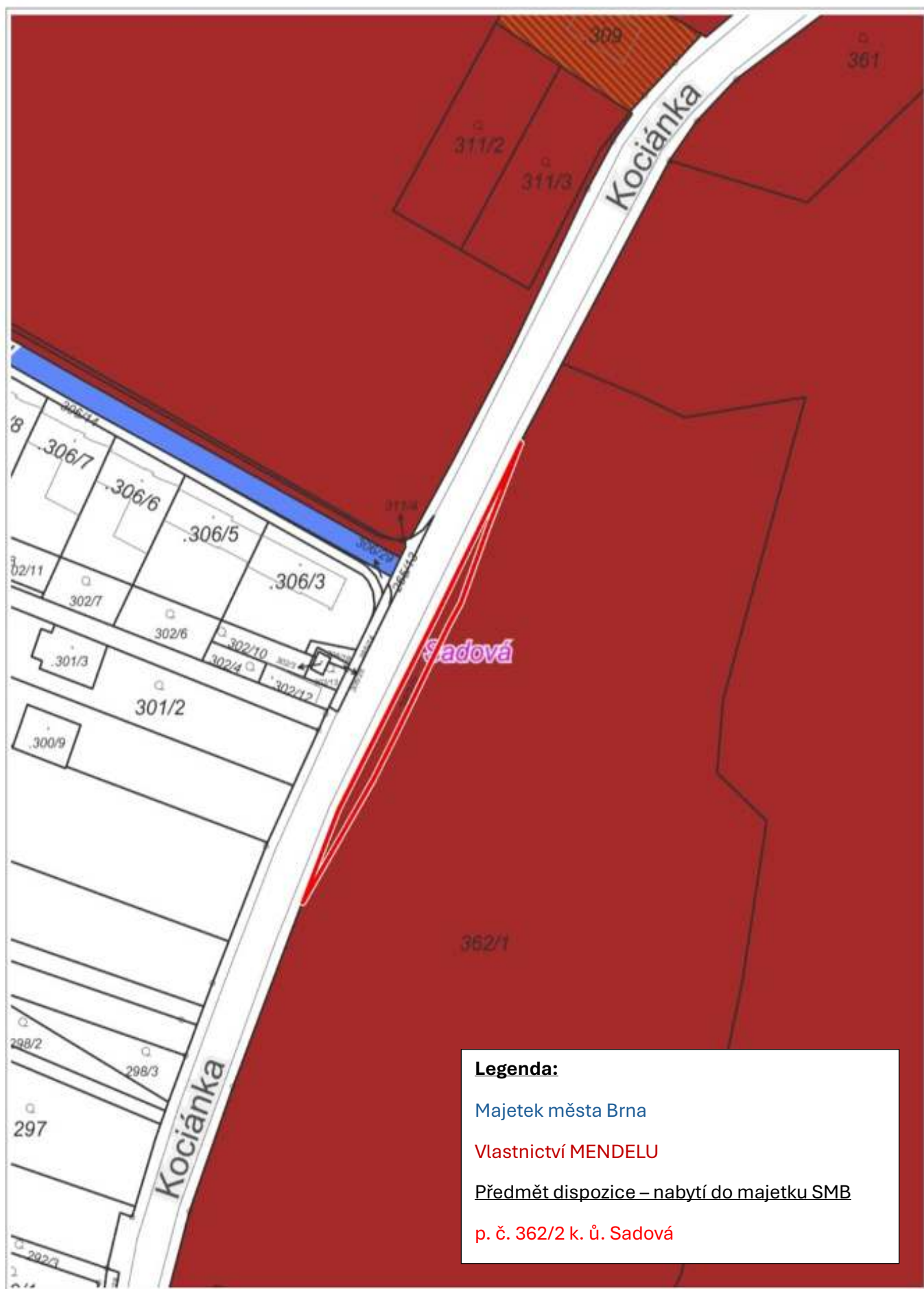
p. č. 832/100 k. ú. Ponava

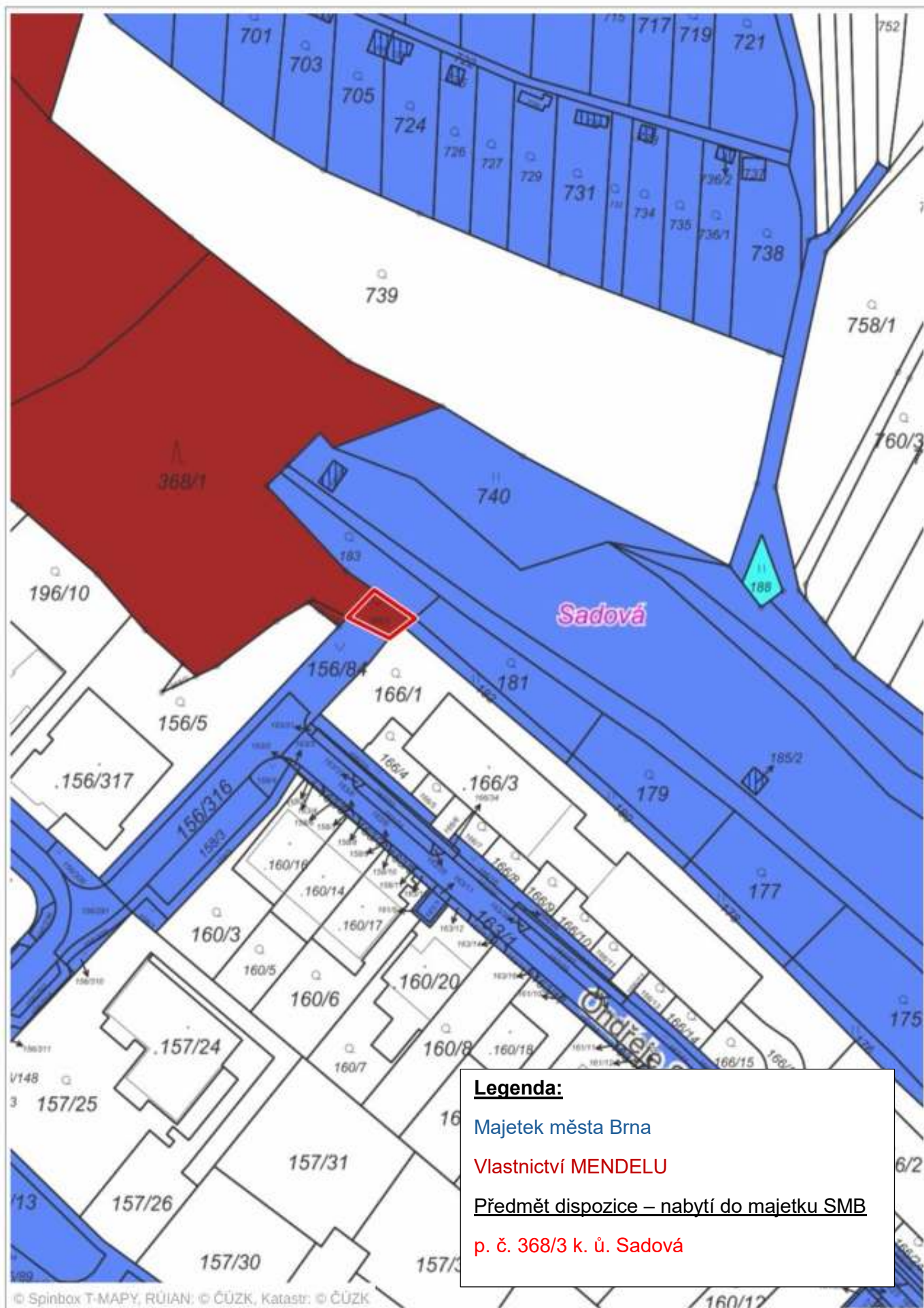


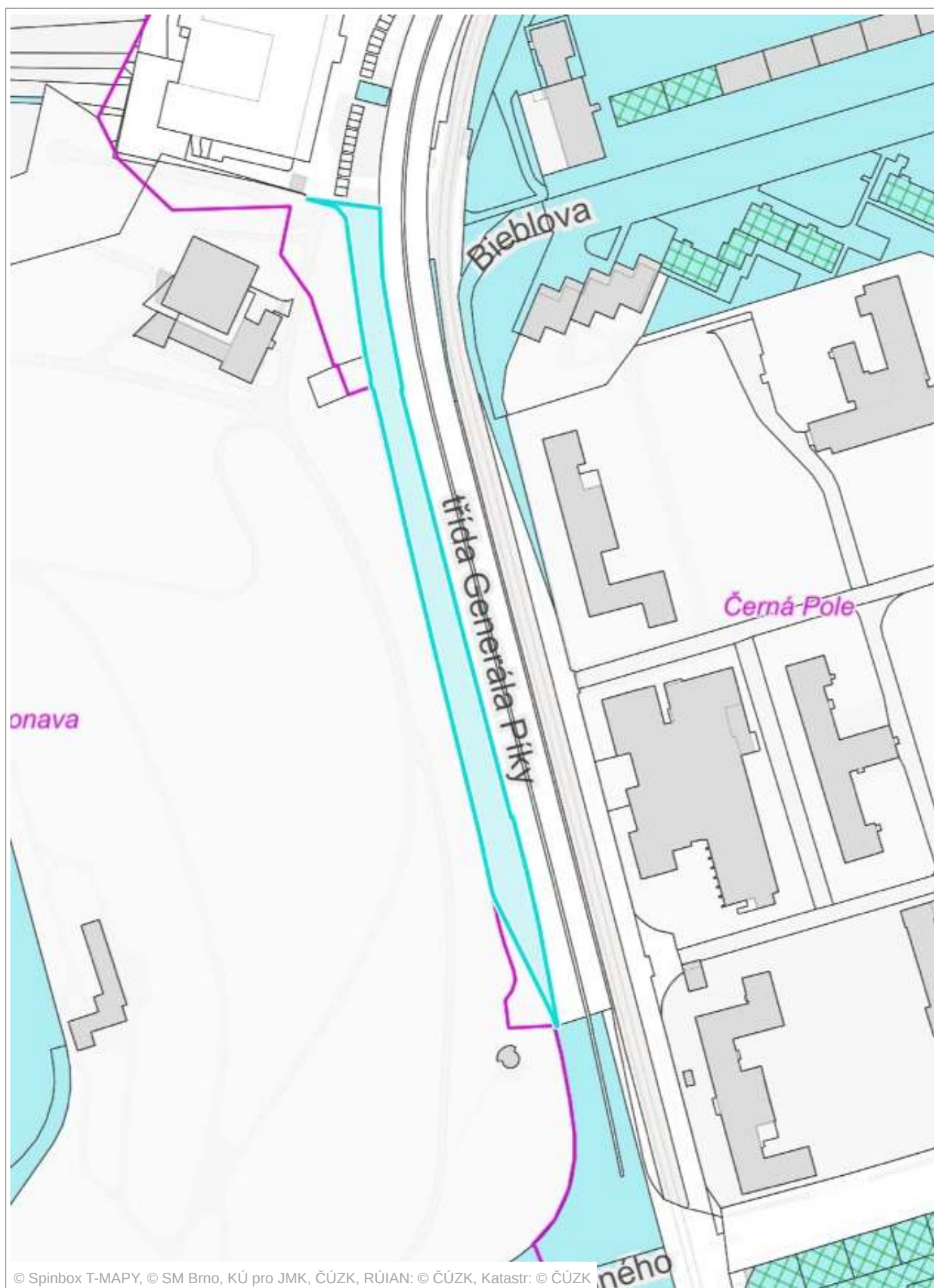






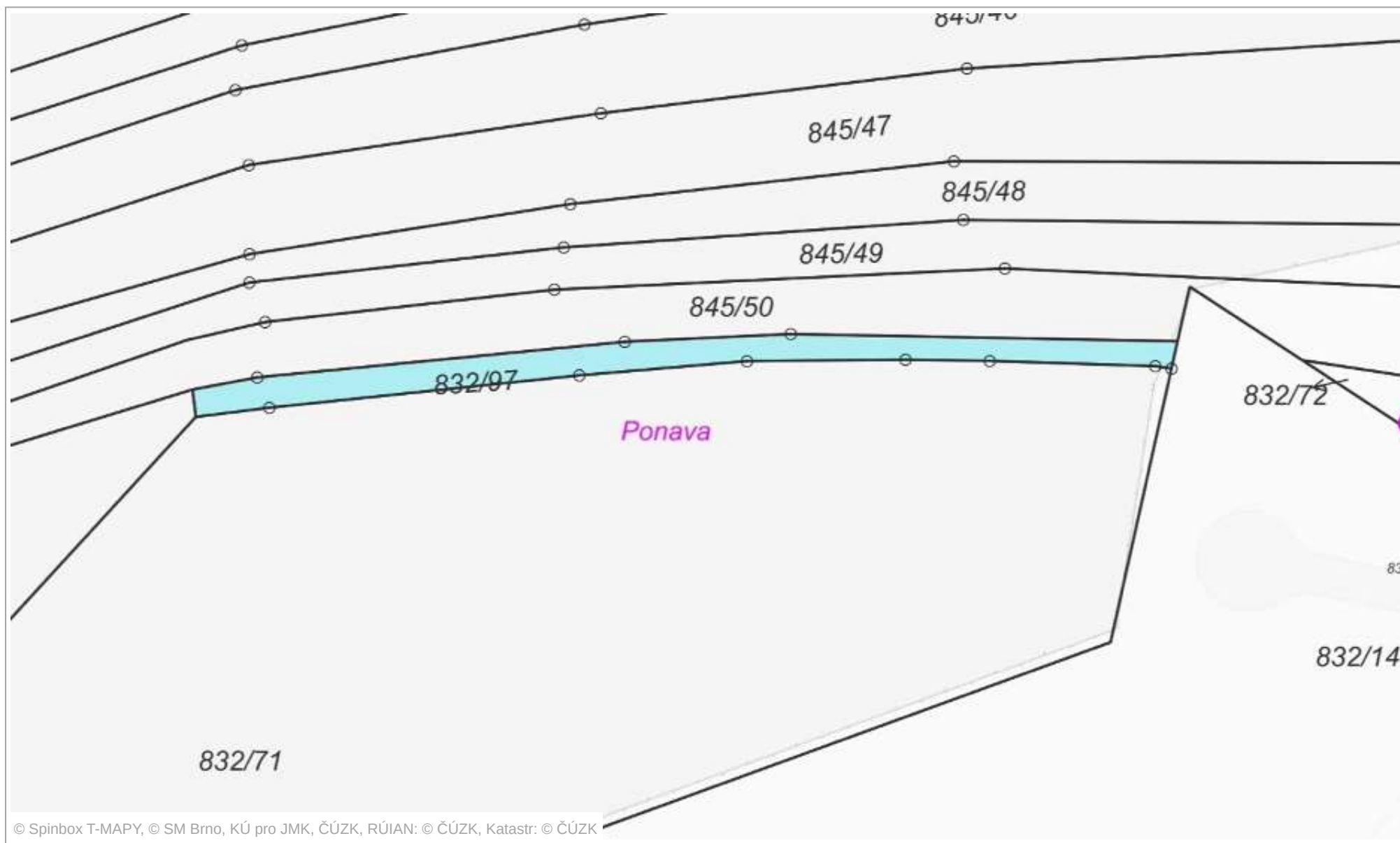






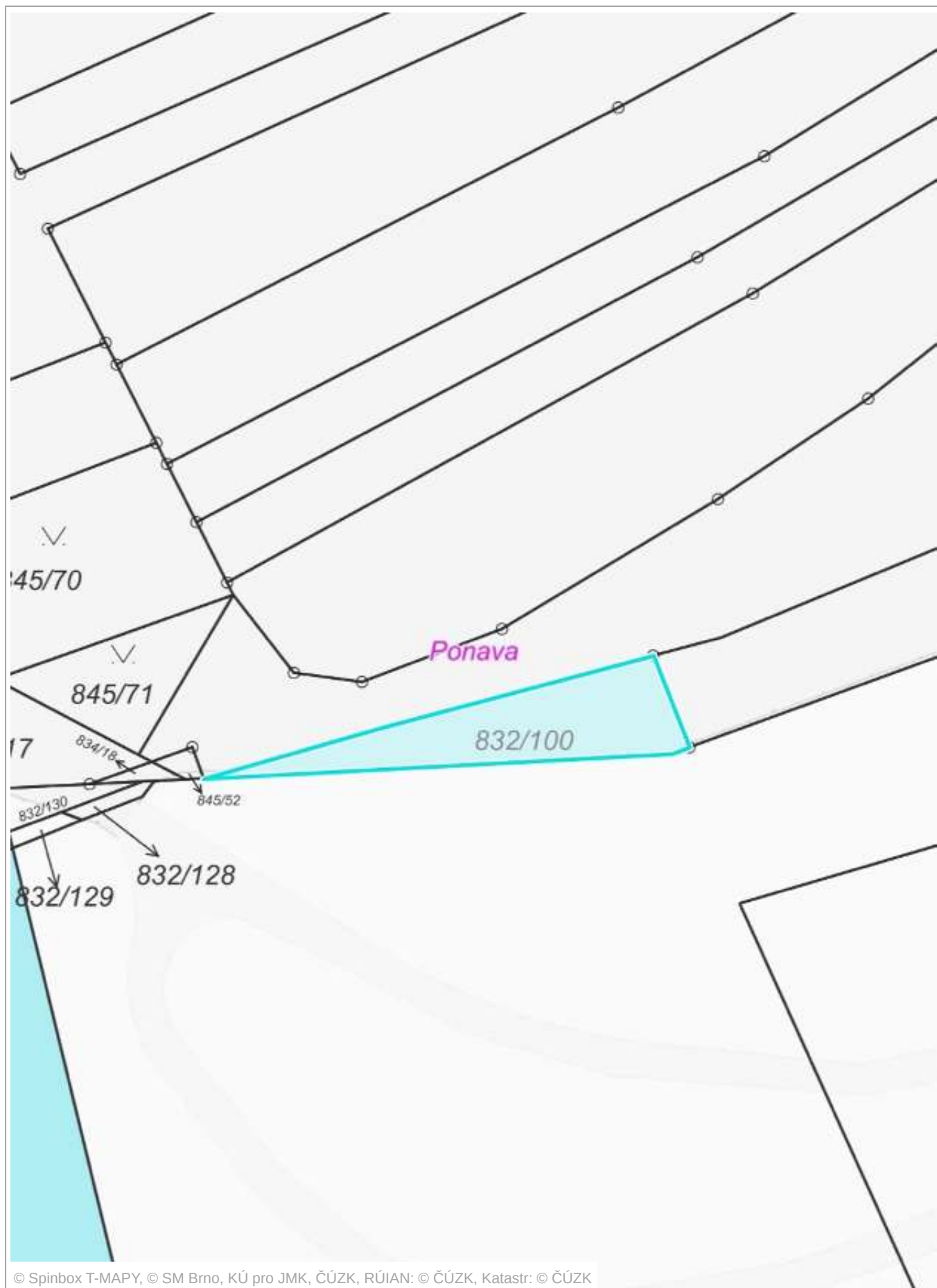


Majetek a svěření - p.č. 932/97, Ponava

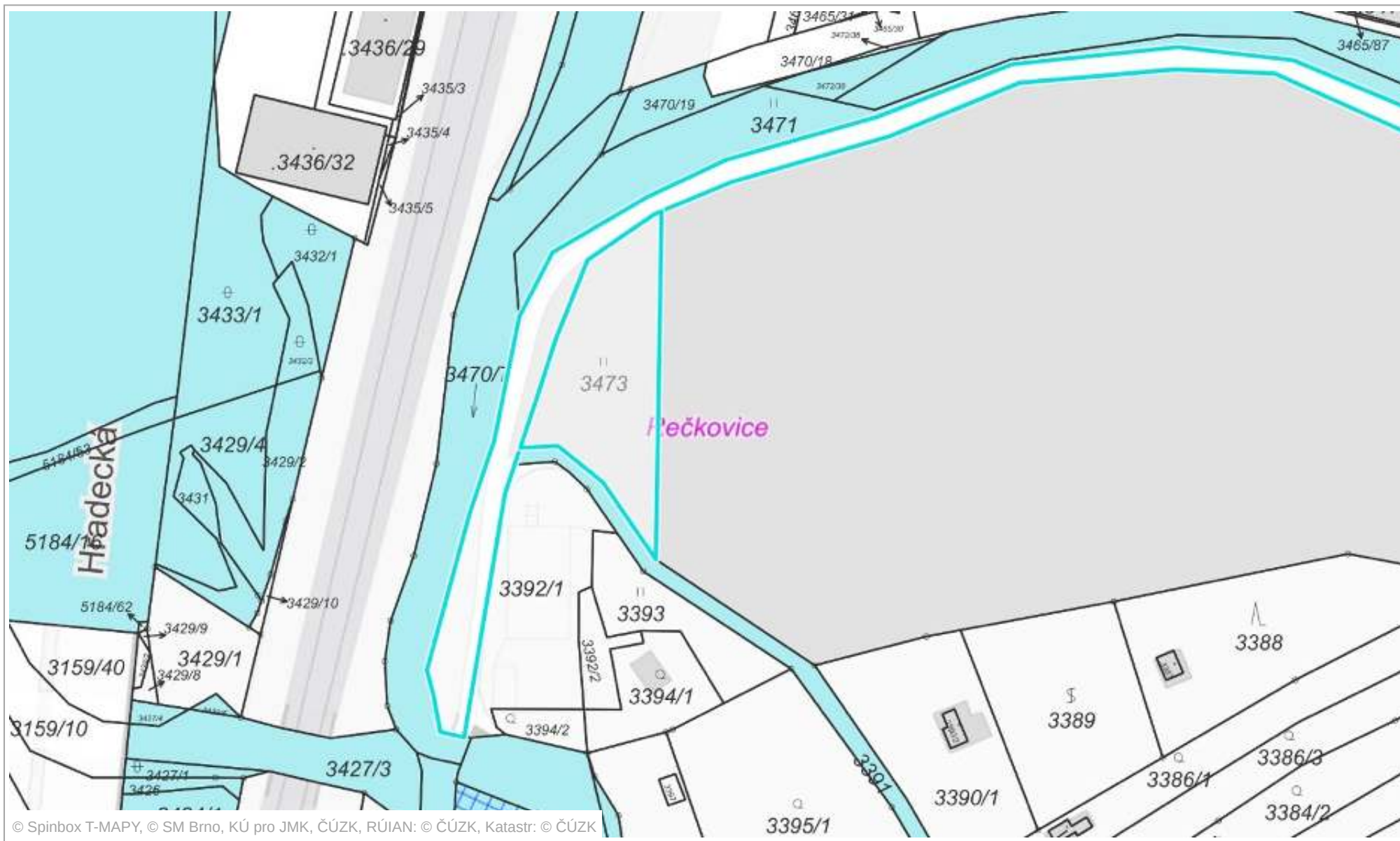


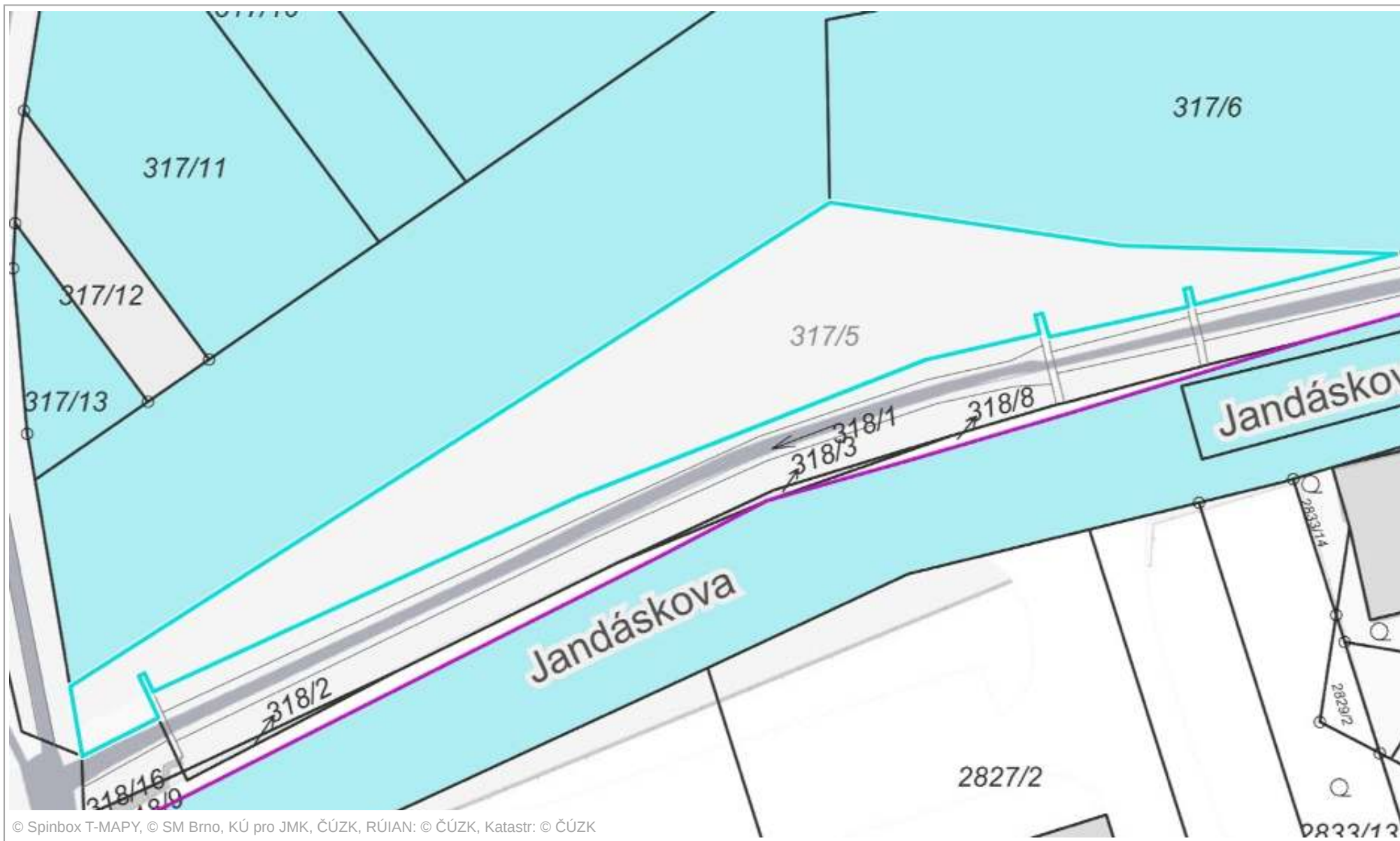
0 10 m 20 m

1 : 472



© Spinbox T-MAPY, © SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

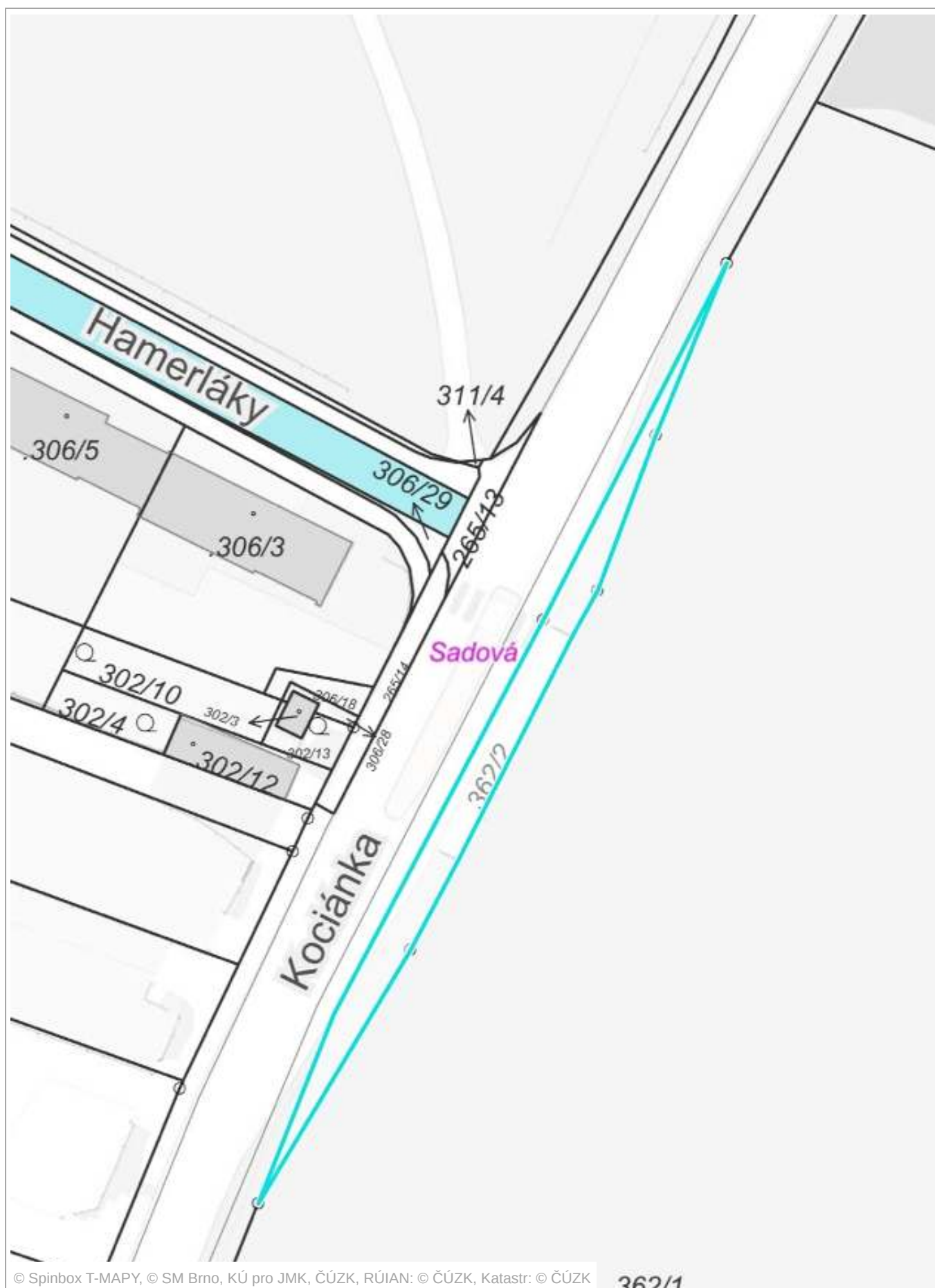


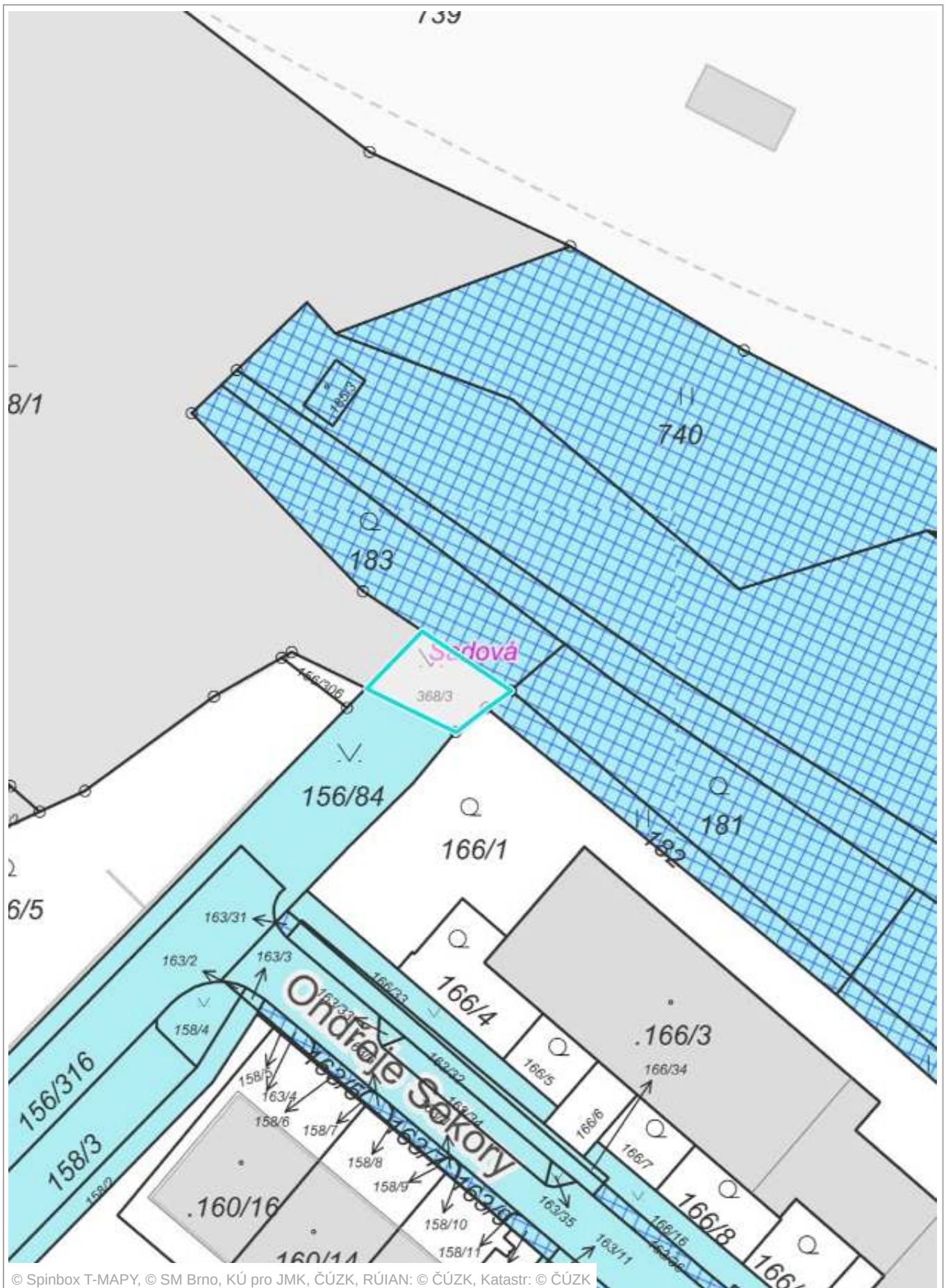


0 10 m 20 m

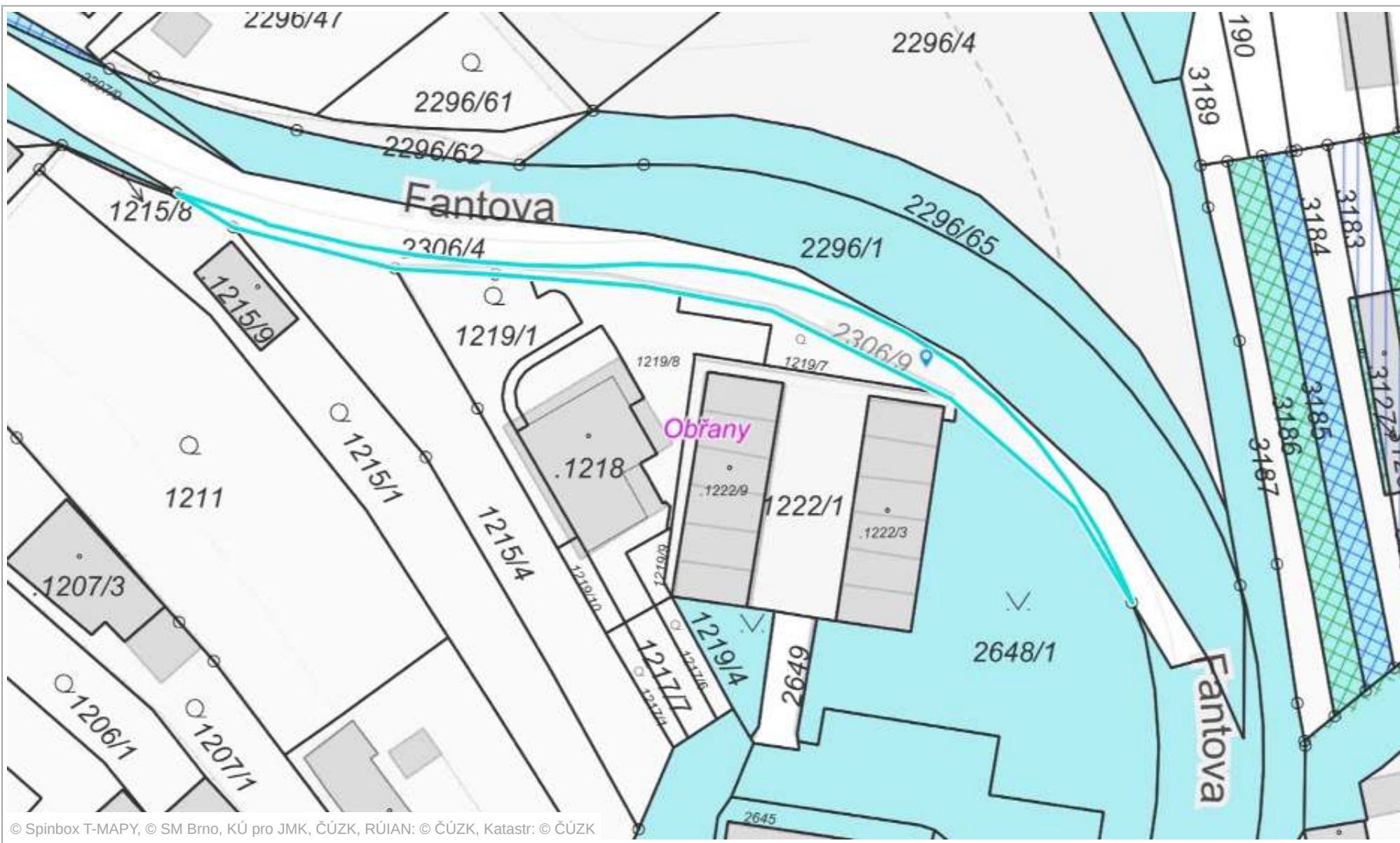
1 : 472





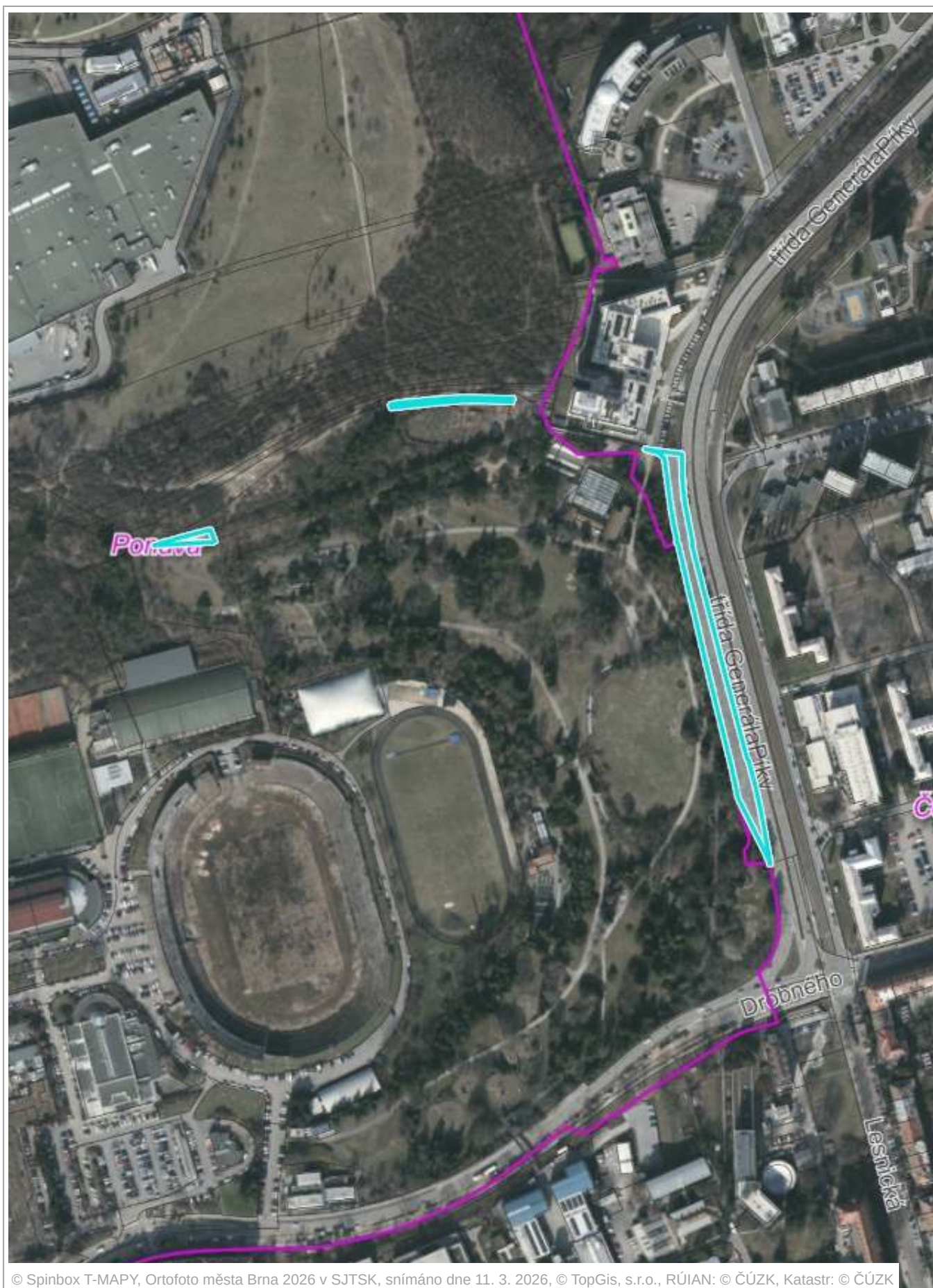


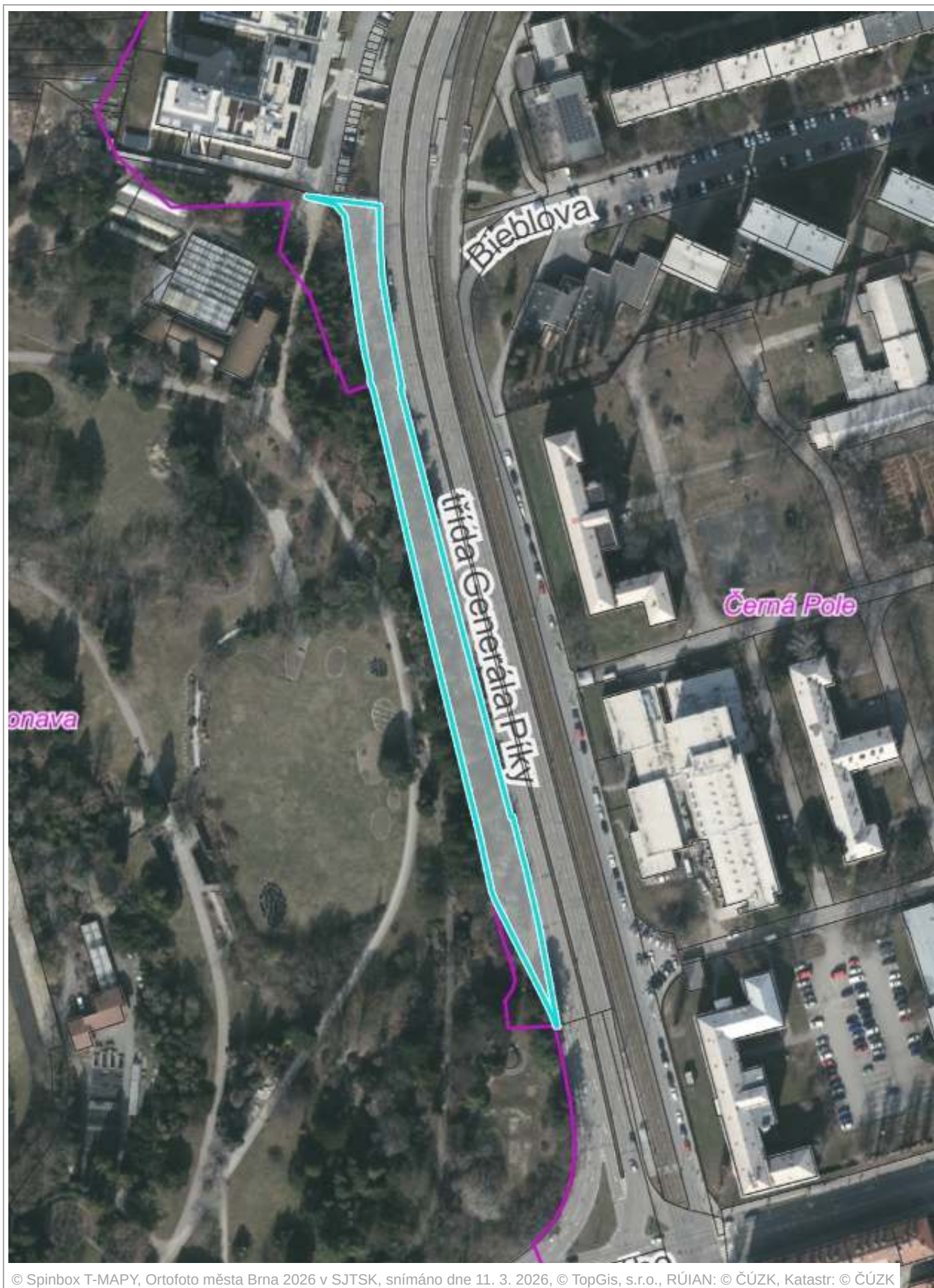
© Spinbox T-MAPY, © SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 472

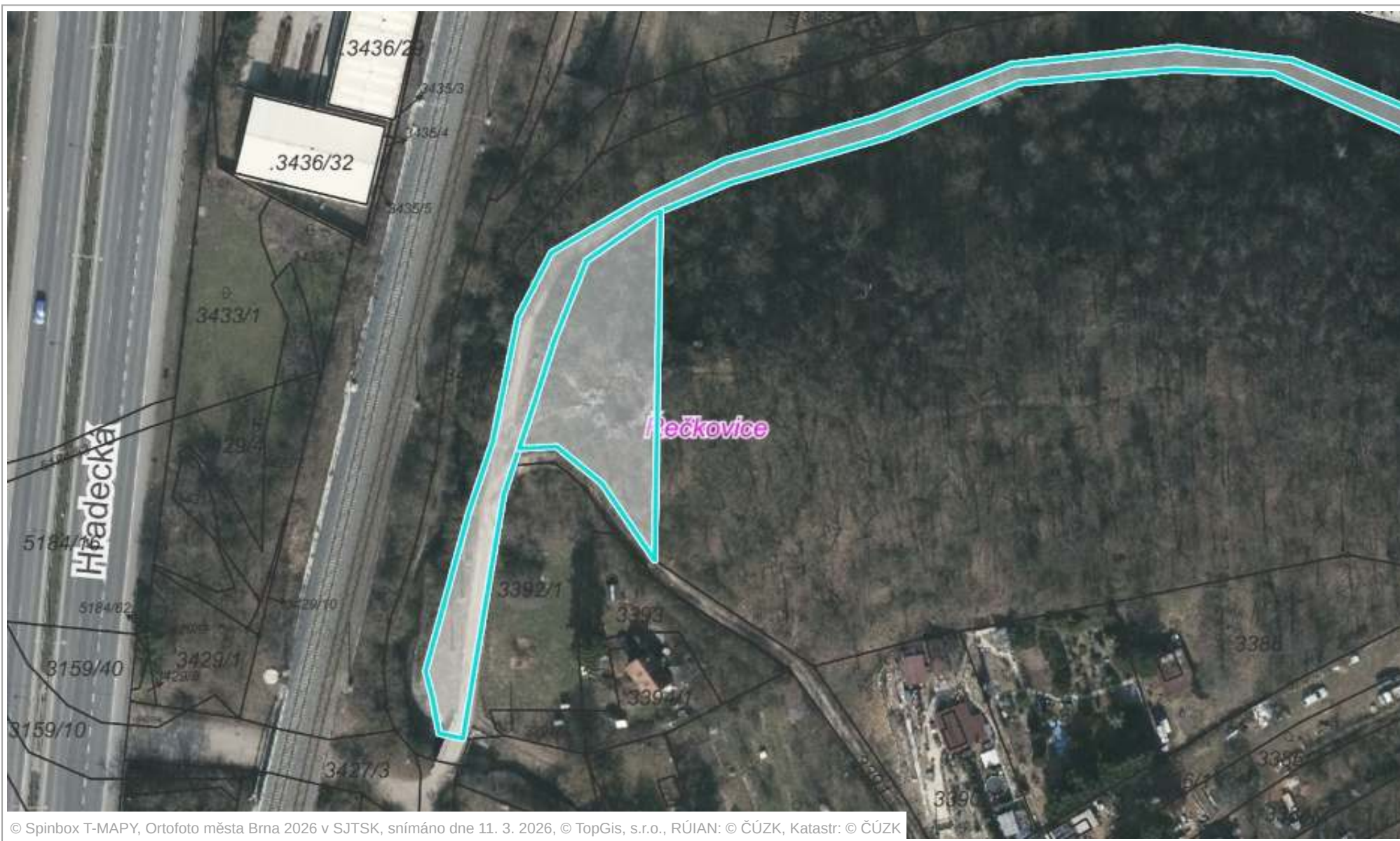




© Spinbox T-MAPY, Ortofoto města Brna 2026 v SJTSK, snímáno dne 11. 3. 2026, © TopGis, s.r.o., RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

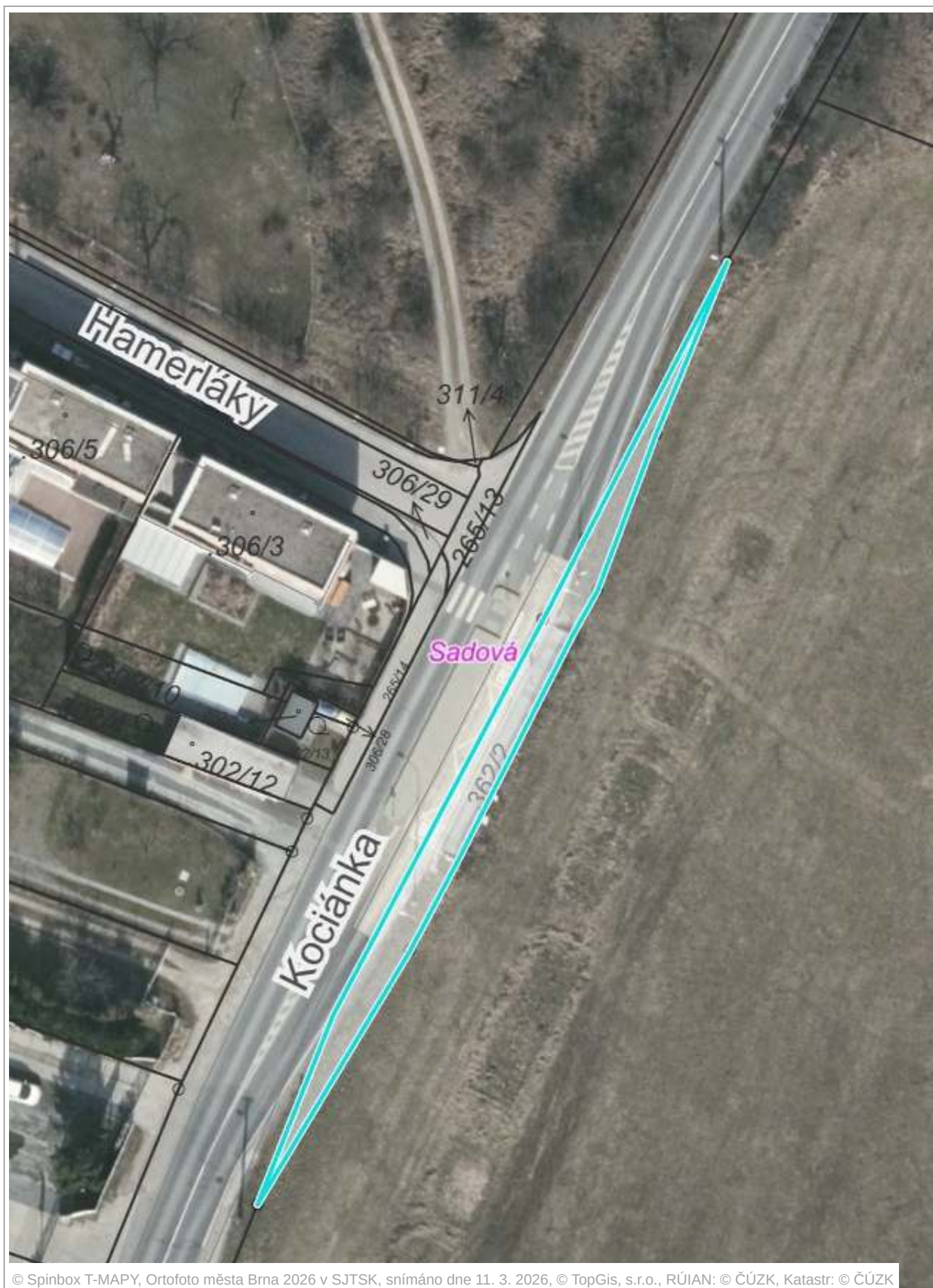




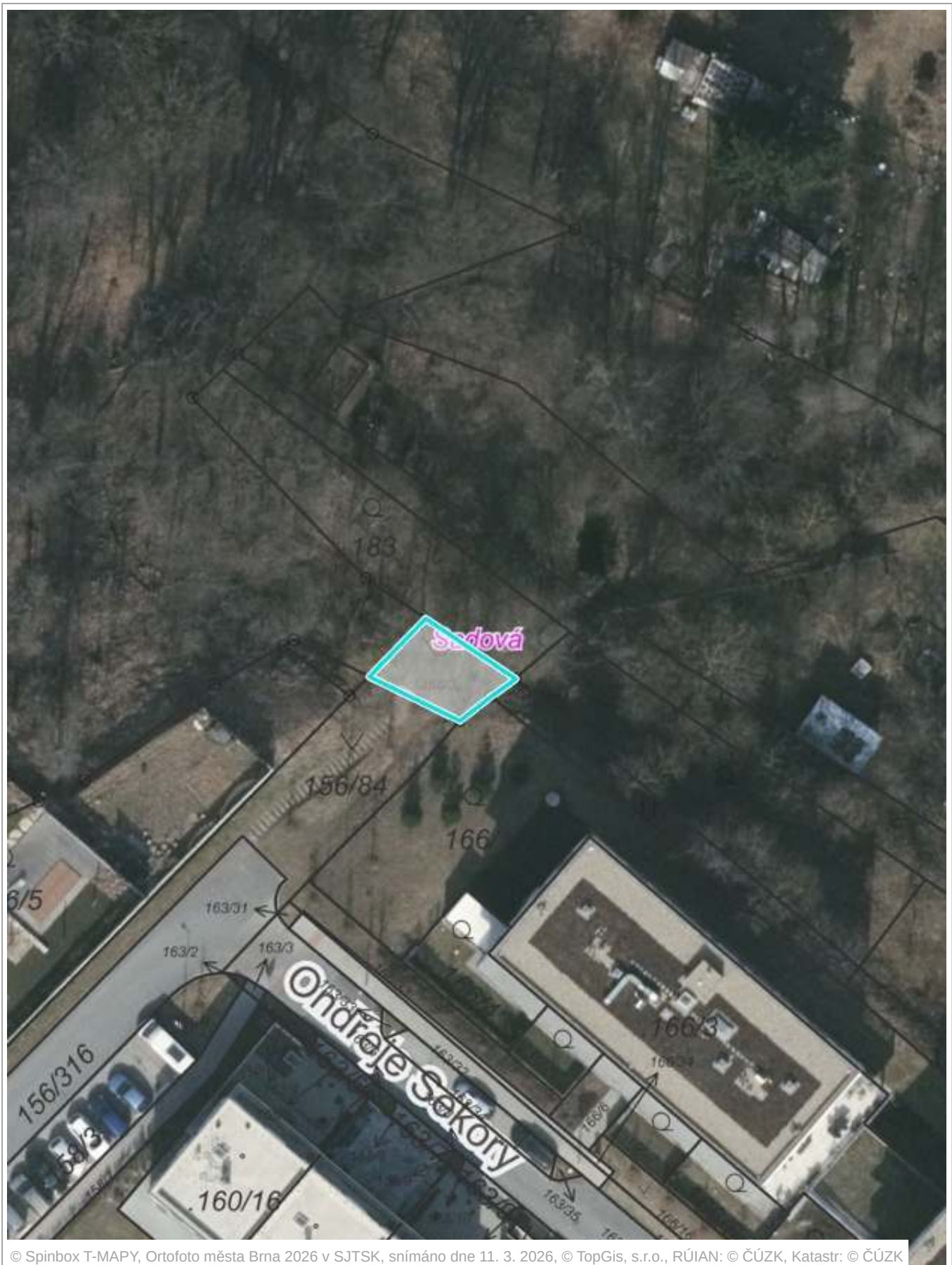








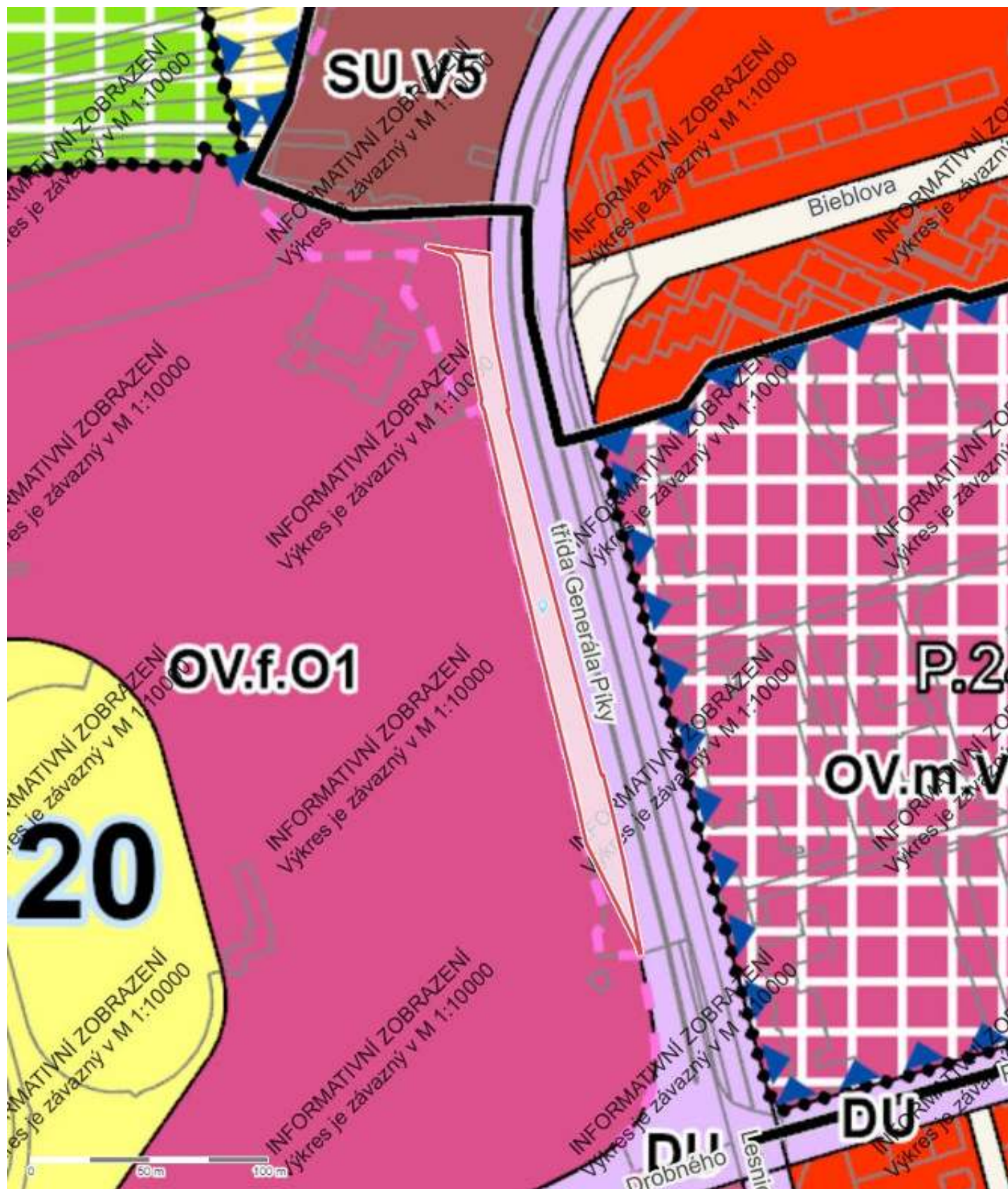
© Spinbox T-MAPY, Ortofoto města Brna 2026 v SJTSK, snímáno dne 11. 3. 2026, © TopGis, s.r.o., RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



© Spinbox T-MAPY, Ortofoto města Brna 2026 v SJTSK, snímáno dne 11. 3. 2026, © TopGis, s.r.o., RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 464/24, k.ú. Černá Pole



Parcela

Katastrální území	Černá Pole
Číslo parcely	464/24
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	3 229 m ²
Výměra dle geometrie	3 228 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OV
Název RZV	Občanské vybavení veřejné
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	zoologická zahrada, arboretum
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	3 201 m ² (99%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

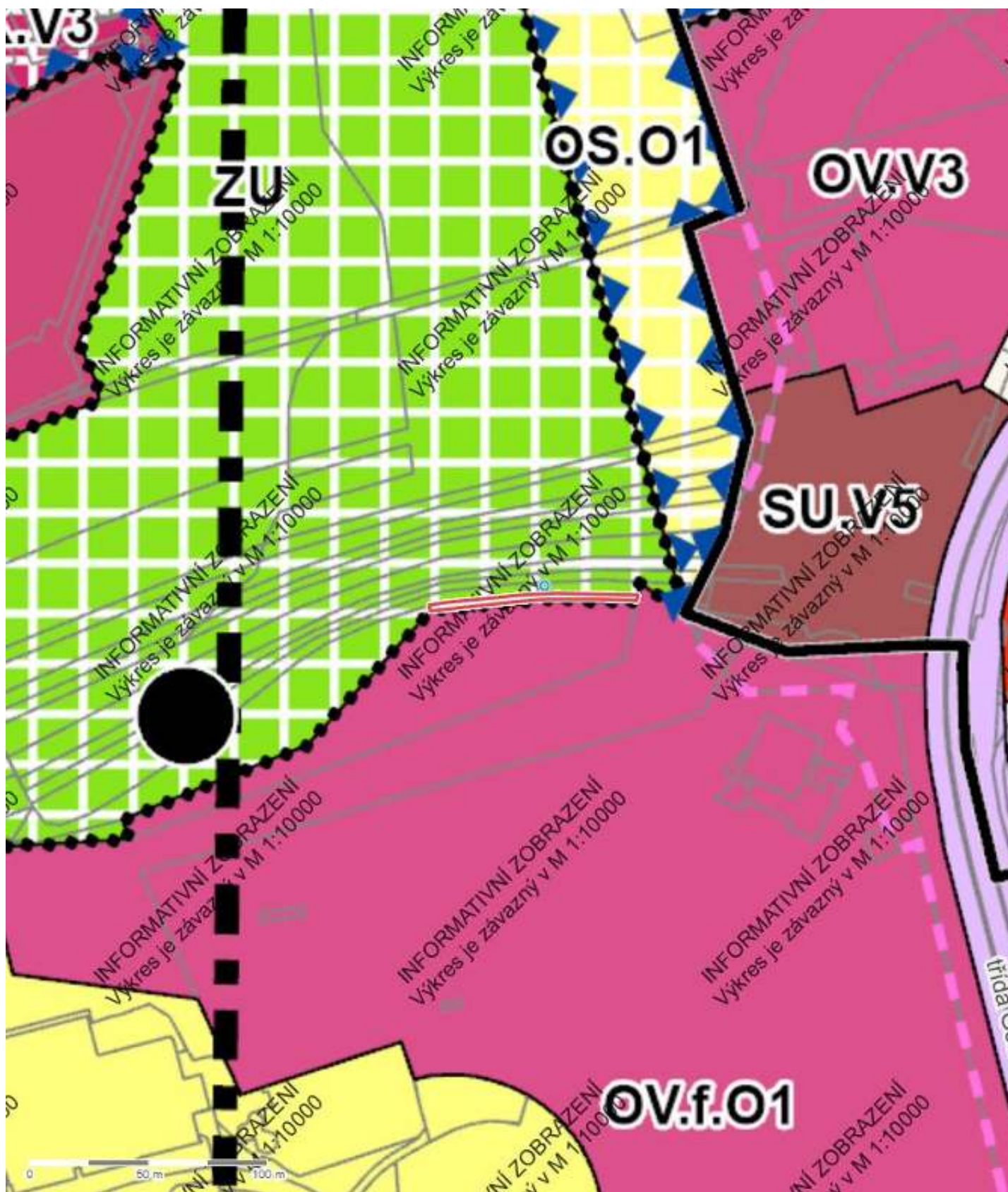
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	27 m ² (1%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.20 Ponava
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 832/97, k.ú. Ponava



Parcela

Katastrální území	Ponava
Číslo parcely	832/97
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	214 m ²
Výměra dle geometrie	214 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

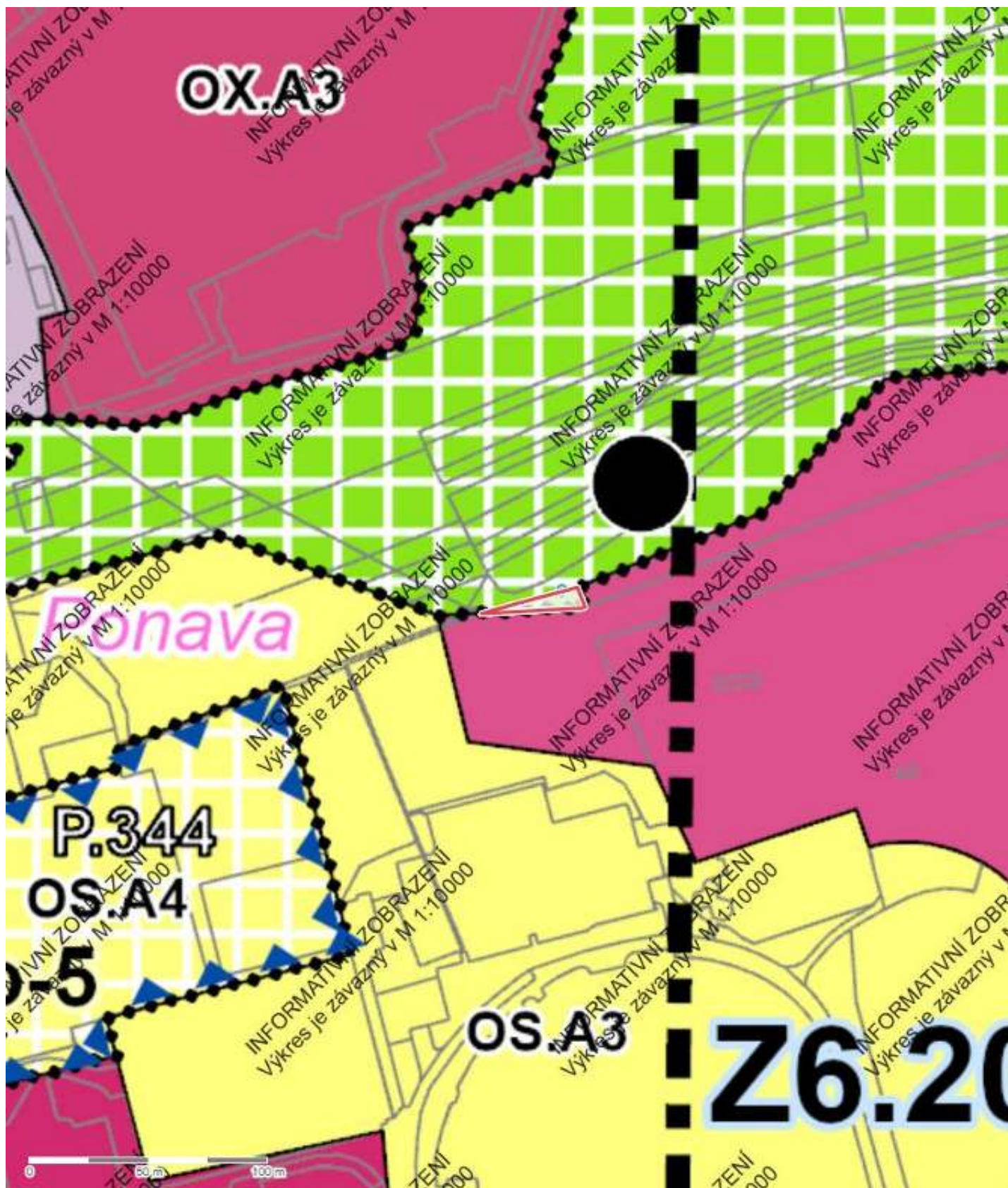
Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	214 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.20 Ponava
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 832/100, k.ú. Ponava



Parcela

Katastrální území	Ponava
Číslo parcely	832/100
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	199 m ²
Výměra dle geometrie	199 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OV
Název RZV	Občanské vybavení veřejné
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	zoologická zahrada, arboretum
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	14 m ² (7%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

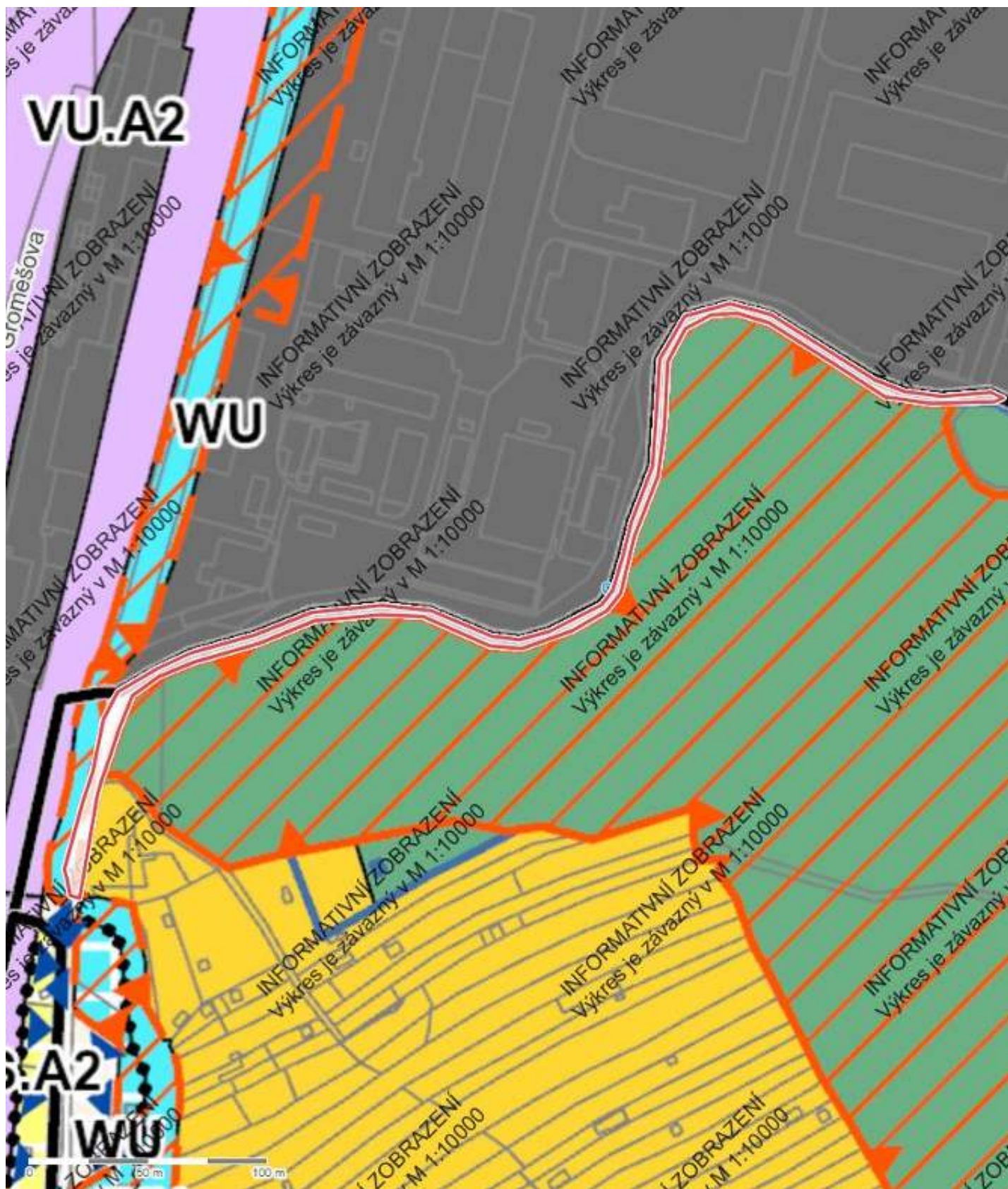
Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	185 m ² (93%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.20 Ponava
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 3469/1, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	3469/1
List vlastnictví	3473
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	2 291 m ²
Výměra dle geometrie	2 291 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	VU
Název RZV	Výroba všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	12 m ² (1%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	LU
Název RZV	Lesní všeobecné
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	23 m ² (1%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	2 254 m ² (98%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

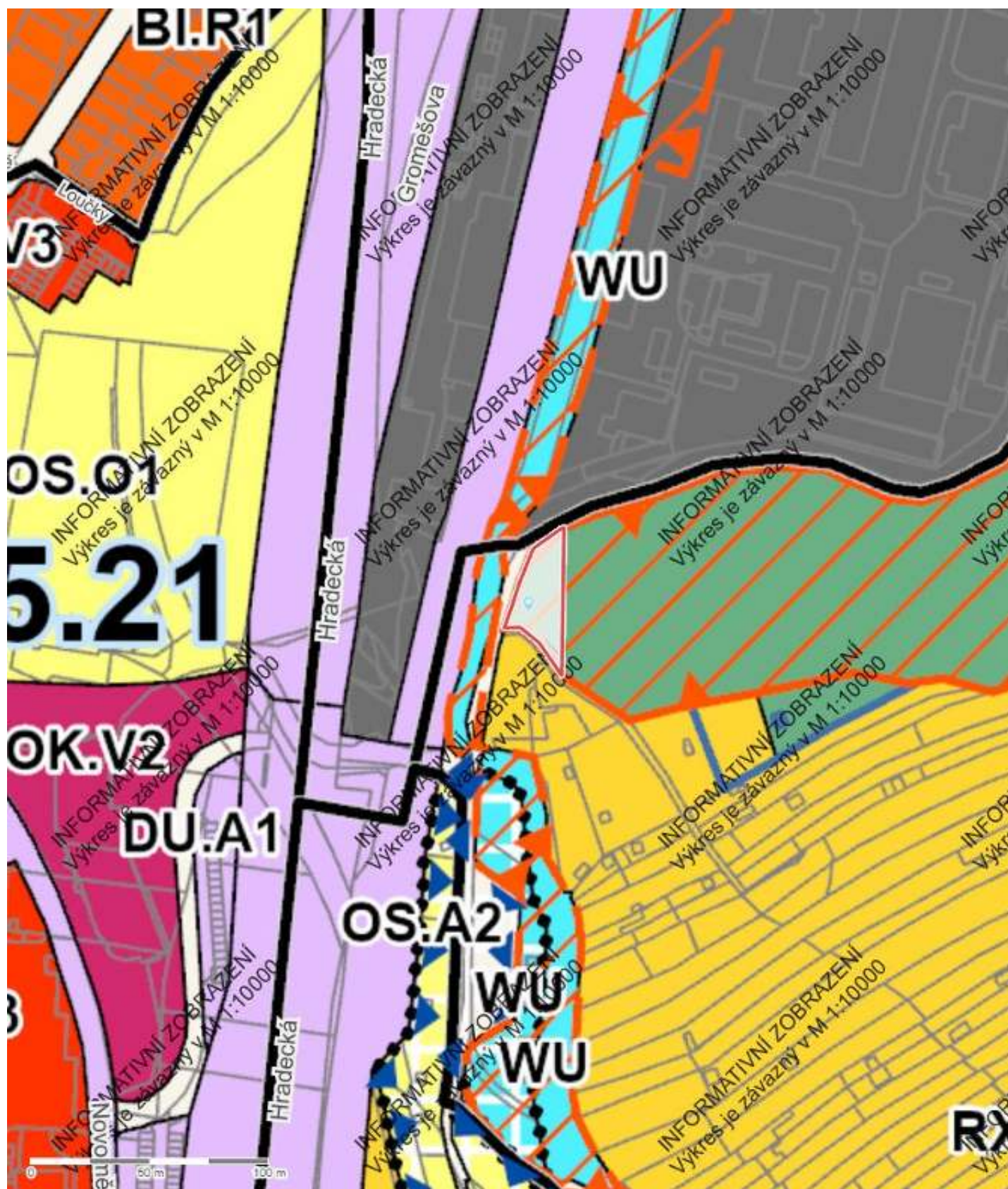
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	WU
Název RZV	Vodní a vodohospodářské všeobecné
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	2 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.14 Lachema
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 3473, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	3473
List vlastnictví	3473
Druh pozemku	trvalý travní porost
Způsob využití	–
Výměra dle KN	848 m ²
Výměra dle geometrie	847 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	LU
Název RZV	Lesní všeobecné
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	842 m ² (99%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

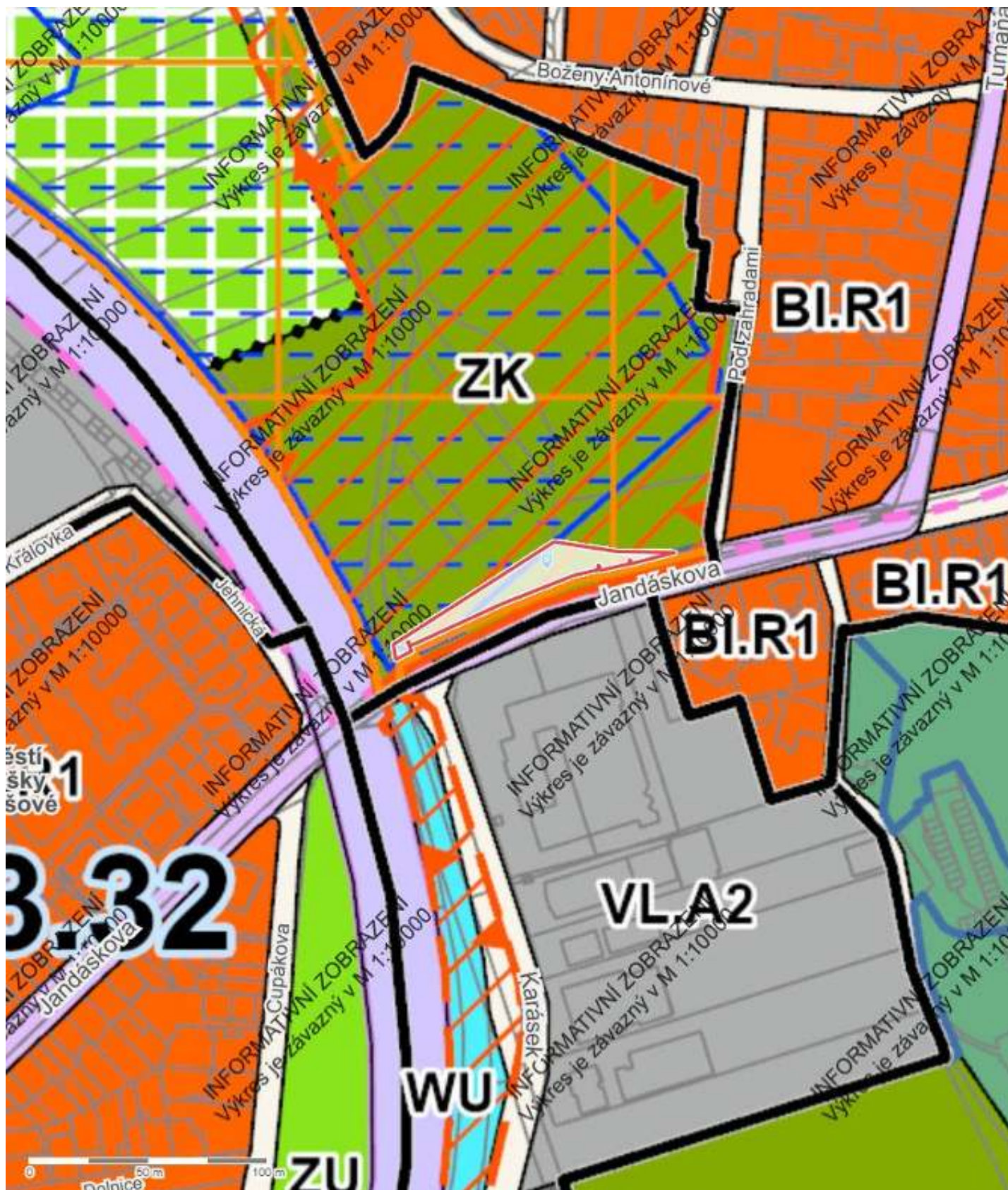
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RX
Název RZV	Rekreace jiná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	4 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

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

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 317/5, k.ú. Mokrá Hora



Parcela

Katastrální území	Mokrý Hora
Číslo parcely	317/5
List vlastnictví	579
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	1 085 m ²
Výměra dle geometrie	1 085 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

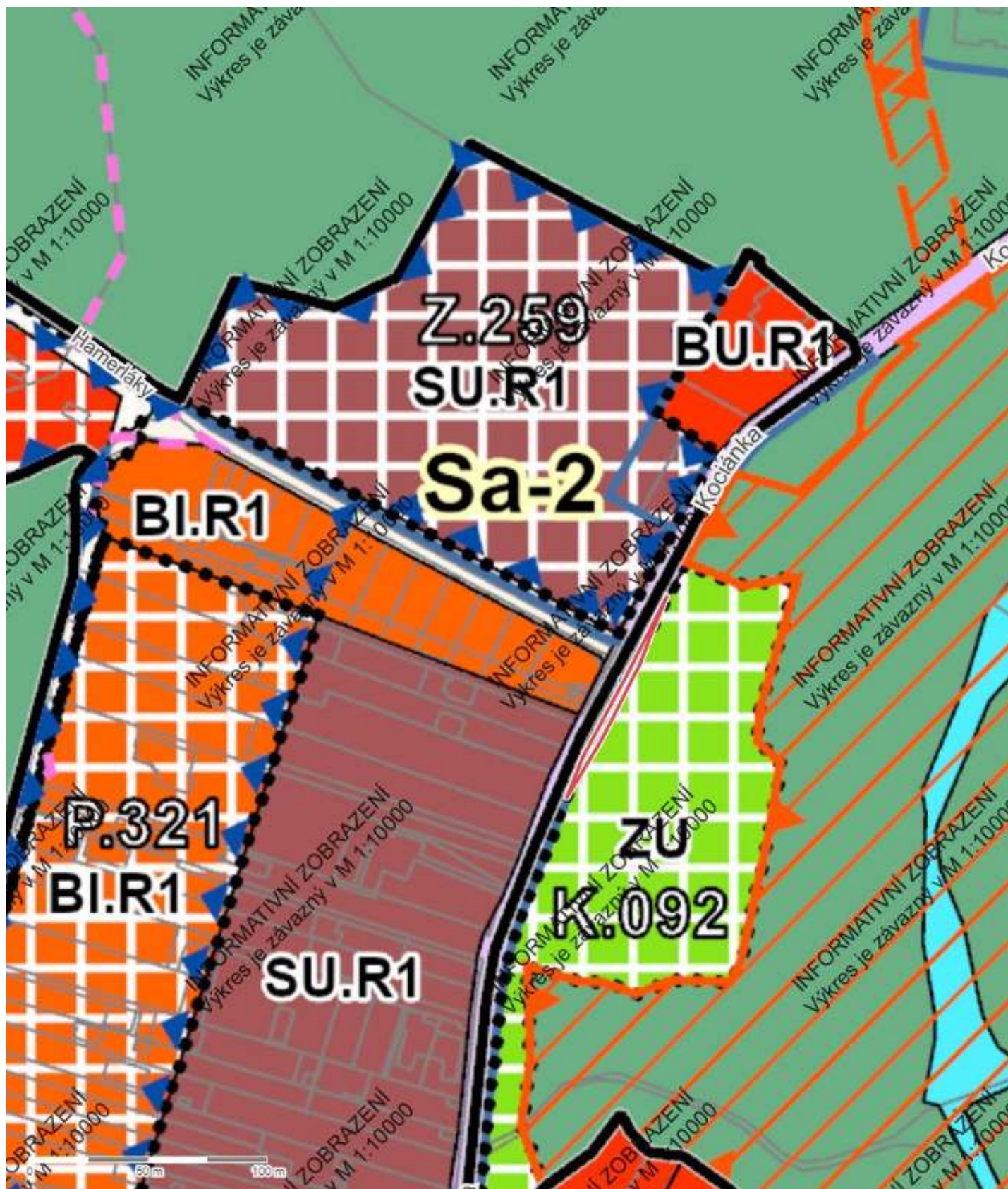
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZK
Název RZV	Zezeň krajinná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 085 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

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

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 362/2, k.ú. Sadová



Parcela

Katastrální území	Sadová
Číslo parcely	362/2
List vlastnictví	699
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	silnice
Výměra dle KN	216 m ²
Výměra dle geometrie	216 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha změny v krajině
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	211 m ² (98%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

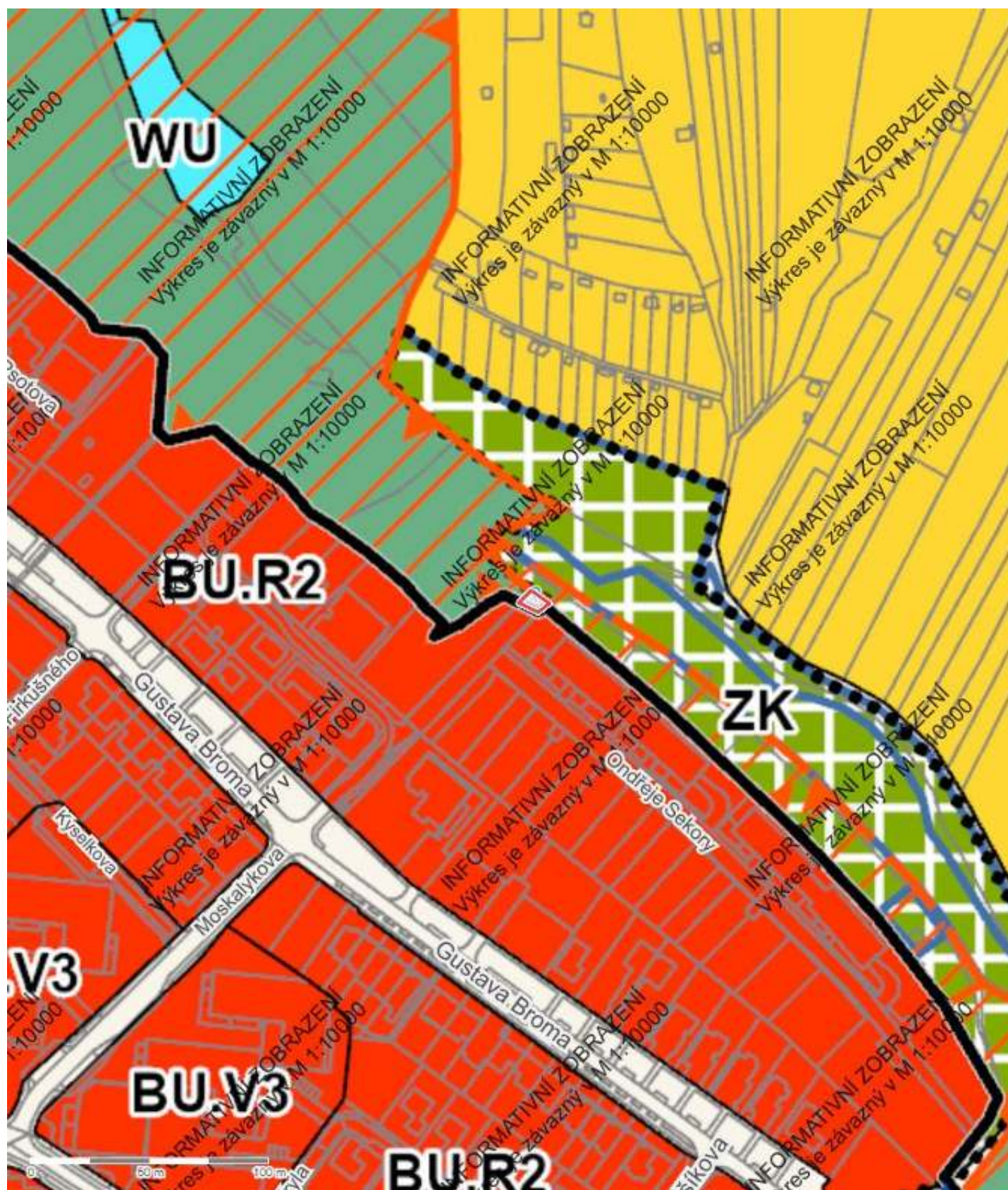
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	5 m ² (2%)

Další informace z ÚPmB

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

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 368/3, k.ú. Sadová



Parcela

Katastrální území	Sadová
Číslo parcely	368/3
List vlastnictví	699
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	58 m ²
Výměra dle geometrie	58 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	LU
Název RZV	Lesní všeobecné
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	58 m ² (100%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

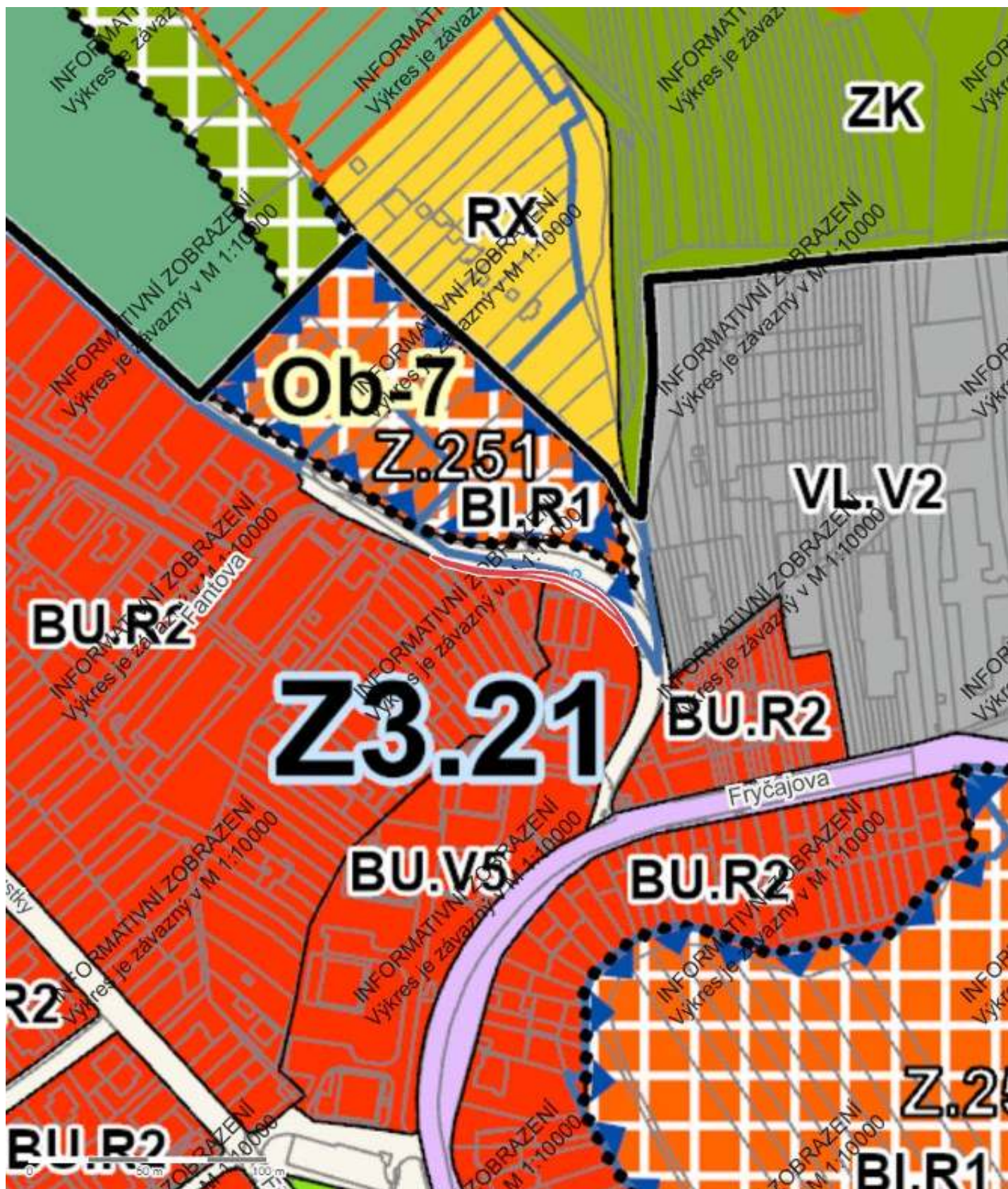
Stav	plocha zastavitelná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZK
Název RZV	Zeleň krajinná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 m ² (1%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.27 Sadová
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2306/9, k.ú. Obřany



Parcela

Katastrální území	Obřany
Číslo parcely	2306/9
List vlastnictví	2014
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	176 m ²
Výměra dle geometrie	176 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

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

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	19 m ² (11%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	12-28 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	11 m ² (6%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	146 m ² (83%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.21 Obřany, Maloměřice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

SMĚNNÁ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2184 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
dále jen („občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Statutární město Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, PSČ 602 00

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.,

číslo účtu: 111 422 222/0800

VS: **bude doplněno**

(dále jen „Statutární město Brno“) na straně jedné

a

Mendelova univerzita v Brně

zastoupená rektorem doc. Ing. Martinem Klimánkem, Ph.D.

se sídlem V Brně, Zemědělská 1665/1, PSČ 613 00

IČO: 62156489, DIČ: CZ62156489

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Blansko

číslo účtu: 433631/0100

(dále jen „univerzita“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMĚNNOU SMLOUVU**I.****Úvodní ustanovení**

- Statutární město Brno prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí – pozemků:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
464/24	Ostatní plocha	3229	Černá Pole	10001	Brno
832/97	Orná půda	214	Ponava	10001	Brno
832/100	Orná půda	199	Ponava	10001	Brno

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na LV č. 10001, pro obec Brno, k. ú. Černá Pole a Ponava.

2. Univerzita prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí-pozemků:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
3469/1	Ostatní plocha	2291	Řečkovice	3473	Brno
3473	Travní porost	848	Řečkovice	3473	Brno
317/5	Orná půda	1085	Mokrá Hora	579	Brno
710/3	Ostatní plocha	32	Kanice	613	Kanice
362/2	Ostatní plocha	216	Sadová	699	Brno
368/3	Ostatní plocha	58	Sadová	699	Brno
2306/9	Ostatní plocha	176	Obřany	2014	Brno

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, pro obec Brno na LV č. 3473 – k. ú. Řečkovice, na LV 579 – k.ú. Mokrá Hora, na LV č. 699 – k.ú. Sadová a na LV č. 2014 – k.ú. Obřany; a u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-venkov, pro obec Kanice na LV č. 613 - k.ú. Kanice.

II.

Projev vůle smluvních stran

- Smluvní strany se dohodly, že statutární město Brno převádí a univerzita přijímá do svého výlučného vlastnictví vlastnické právo k:
 - části pozemku p.č. 464/24, která je oddělena geometrickým plánem č. 2023-34/2026 a v něm je nově označena jako pozemek p.č. 464/24 (oddělená část původního pozemku p.č. 464/24), ostatní plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole, (povolení dělení pozemku bylo vydáno Magistrátem města Brna, Odborem stavebního řádu, pod č.j. MMB/0204436/2026, které nabylo právní moci dne 28. 4. 2026)
 - pozemku p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
 - pozemku p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím.
- Smluvní strany se dohodly, že univerzita převádí a statutární město Brno přijímá do svého výlučného vlastnictví vlastnické právo k:
 - části pozemku p.č. 3469/1, ostatní plocha, o výměře 377 m², a části pozemku p.č. 3473, travní porost, o výměře 3 m², které jsou v geometrickém plánu č. 3662-28/2026, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, označeny jako díly „a“ a „b“, které společně vytváří pozemek p.č. 3469/4, ostatní plocha, o výměře 380 m², to vše k.ú. Řečkovice (povolení dělení pozemku bylo vydáno Magistrátem města Brna, Odborem stavebního řádu, pod č.j. [bude doplněno], které nabylo právní moci dne [bude doplněno]),
 - pozemku p.č. 317/5, orná půda, o výměře 1085 m², k.ú. Mokrá Hora,
 - pozemku p.č. 710/3, ostatní plocha, o výměře 32 m², k.ú. Kanice,
 - pozemku p.č. 362/2, ostatní plocha, o výměře 216 m², k.ú. Sadová,
 - pozemku p.č. 368/3, ostatní plocha, o výměře 58 m², k.ú. Sadová,
 - pozemku p.č. 2306/9, ostatní plocha, o výměře 176 m², k.ú. Obřany, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím.

III.

Hodnota směřovaných nemovitostí, povinnost doplatku

1. Hodnota nemovitých věcí uvedených v čl. II odst. 1 této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 027045/2026 ze dne 13. 4. 2026 a činí částku v celkové výši 6 876 500 Kč (slovy: šestmilionůosmsetšedesátšesttisícpetset korun českých). Tato částka je složena z:
 - kupní cena za část pozemku p.č. 464/24, která je oddělena geometrickým plánem č. 2023-34/2026 a v něm označena jako pozemek p.č. 464/24, ostatní plocha, o výměře 2479 m², k.ú. Černá Pole, ve výši 4 850 000 Kč,
 - DPH v zákonné sazbě 21 % ve výši 1 018 500 Kč,
 - kupní cena za pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100, oba v k.ú. Ponava, jejichž převod je dle prohlášení převodce osvobozen od DPH dle ustanovení § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, činí celkem 1 008 000 Kč bez DPH.
2. Hodnota nemovitých věcí uvedených v čl. II odst. 2 této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku evidenční č. 046925/2026 (2509-060/2026) ze dne 1. 6. 2026 a znaleckého posudku evidenční č. 052713/2026 (2516-037/2026) ze dne 26. 6. 2026 a činí částku v celkové výši 2 304 916 Kč (slovy: dvěmilionytřistačtyřicetdevětsetšestnáct korun českých). Dodání plnění je dle prohlášení převodce osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Rozdíl v hodnotě směřovaných nemovitostí ve výši 4 571 584 Kč po odečtení poloviny výše správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí v souladu s čl. V odst. 3, činí 4 570 584 Kč. Tato částka bude univerzitou uhrazena do 30 dnů ode dne provedení vkladu práv dle této smlouvy na bankovní účet Statutárního města Brna pod VS, uvedeným v záhlaví této smlouvy.
4. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den provedení vkladu práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Univerzita se zavazuje městu oznámit den provedení vkladu bez zbytečného odkladu. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví fakturu – daňový doklad.
5. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětů směny nebude realizováno a vzájemně si potvrzují, že si před podpisem smlouvy umožnily seznámit se se stavem pozemků. Za okamžik předání a převzetí předmětů směny se považuje den provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětech směny.

IV.

Prohlášení

1. Smluvní strany prohlašují, že ke dni oboustranného podpisu této smlouvy nejsou směřované nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, poskytnuty do užívání třetím osobám, že ke dni oboustranného podpisu této směnné smlouvy neuzavřely smlouvu o převodu vlastnického práva týkajícího se směřovaných nemovitých věcí s jinými osobami, že v právu nakládat se směřovanými nemovitými věcmi není žádný z nich pro potřeby uzavření této smlouvy nikterak omezen a že takovýto stav bude zachován až do okamžiku nastoupení právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany dále prohlašují, že na směřovaných nemovitých věcech nevážnou ke dni oboustranného podpisu této smlouvy žádná zástavní práva, věcná břemena, právo stavby nebo jiná věcná práva vyjma těch, která byla zapsána v katastru nemovitostí ke dni 24.7.2026, 00:00 hod, a dále že jim nejsou známy žádné právní vady směřovaných

nemovitých věcí, zejména žádná práva třetích osob, probíhající řízení nebo omezení, která by bránila směně nebo užívání pozemků.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení ujednání podle čl. IV odst. 1 nebo 2 může být důvodem pro uplatnění nároku na slevu z ceny (snížení hodnoty směňované věci) nebo pro odstoupení od této smlouvy.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že se na nemovitých věcech, které jsou předmětem směny, mohou nacházet inženýrské sítě ve vlastnictví třetích osob (např. telekomunikační kabely, plynovody, vedení elektrické energie apod.), přičemž výslovně prohlašují, že tyto skutečnosti nepovažují za vadu.
5. Univerzita bere na vědomí, že část pozemku p.č. 464/24, k.ú. Černá pole, která má být předmětem převodu do vlastnictví univerzity, může být dotčena povinnostmi k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti dle:
 - smlouvy o smlouvě budoucí č. 5616070458, uzavřené dne 29. 8. 2016 mezi statutárním městem Brnem a Vysokým učením technickým v Brně, IČO: 002 16 305, ve znění dodatku č. 1 uzavřeného dne 23. 1. 2017,přičemž k postoupení části této smlouvy je nezbytné zajistit souhlas postoupené strany. Podpisem této smlouvy se univerzita zavazuje souhlas získat a neučiní-li tak, zavazuje se splnit povinnosti vyplývající z těchto smluv a v případě jejich nesplnění nahradit Statutárnímu městu Brnu vzniklou škodu. Statutární město Brno v této souvislosti uděluje univerzitě příkaz ve smyslu § 2430 a násl. občanského zákoníku uzavřít s budoucími oprávněnými z věcných břemen smlouvy příslušnou smlouvu a univerzita tento příkaz přijímá a zavazuje se získat souhlas postoupené strany do jednoho roku ode dne vkladu.
6. Smluvní strany prohlašují, že byly vzájemně seznámeny se stavem směňovaných nemovitých věcí a tento je jim dobře znám, což stvrzují níže svým podpisem.

V.

Vklad do katastru nemovitostí, poplatky

1. Po převodu vlastnického práva k nemovité věci uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy na základě této smlouvy se jejím vlastníkem stane univerzita; vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi přechází ze Statutárního města Brna na univerzitu dnem provedení vkladu vlastnického práva k této věci místně příslušným katastrálním úřadem do katastru nemovitostí. Stejně tak se vlastníkem nemovitých věcí uvedených v čl. II odst. 2 této smlouvy stane Statutární město Brno, a to rovněž dnem provedení vkladu vlastnického práva k těmto věcem místně příslušným katastrálním úřadem do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad vlastnického práva k nemovitým věcem uvedeným v čl. II odst. 1 a 2 této smlouvy, do katastru nemovitostí, podá pouze univerzita, a to nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne oboustranného podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku č. 027045/2026 ponese statutární město Brno, které jej i uhradilo zhotovilo, a že náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku evidenční č. 046925/2026 (2509-060/2026) ze dne 1. 6. 2026 a znaleckého posudku evidenční č. 052713/2026 (2516-037/2026) ze dne 26. 6. 2026 ponese univerzita, která je i uhradila zhotoviteli. Poplatek spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nesou obě smluvní strany rovným dílem, přičemž toto bylo reflektováno v čl. III odst. 3 v rámci doplatku směny. K provedení úhrady poplatku 2 000,– Kč katastrálnímu úřadu je povinna univerzita.

VI.

Odstoupení od smlouvy

1. Kterákoliv ze smluvních stran má právo odstoupit od této směnné smlouvy,

- a) pokud vklad vlastnického práva k předmětu směny nebo dalších práv dle této smlouvy nebude v termínu do 12 měsíců ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva na místně příslušný katastrální úřad a pracoviště zapsán,
 - b) v případě vědomého poskytnutí nepravdivých informací druhou smluvní stranou, nebo pokud se ukážou prohlášení druhé smluvní strany v této smlouvě jako nepravdivá a závažná,
 - c) v případě, že prodlení s uhrazením rozdílové ceny nemovitých věcí ve smyslu čl. III odst. 3 této smlouvy bude delší než 30 dnů.
- 2. Odstoupení oprávněné smluvní strany od této směnné smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od této směnné smlouvy se tato směnná smlouva ruší od počátku.
 - 3. V případě odstoupení od této směnné smlouvy v souladu s touto směnnou smlouvou se obě smluvní strany zavazují potvrdit svým podpisem návrh na zpětvzetí návrhu na vklad vlastnického práva na místně příslušný katastrální úřad a pracoviště, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů po doručení odstoupení od této směnné smlouvy a po doručení písemné žádosti s návrhem zpětvzetí. Pro případ, že by zpětvzetí návrhu již nebylo možné, se smluvní strany zavazují uzavřít dohodu, v níž zejména uznají účinky odstoupení, neexistenci práv vzniklých z této smlouvy a souhlasně prohlásí vůli obnovit původní stav zápisů vlastnictví v katastru nemovitostí.

VII.

Doložky platnosti

- 1. Správní rada veřejné vysoké školy Mendelovy univerzity v Brně, na základě projednání a schválení na svém zasedání konaném 16.10.2026, vydal podle §15 odst. 1 písm. c) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších předpisů, předchozí souhlas s výše uvedenou směnou pozemků pod číslem právního jednání č..... Vydání tohoto předchozího souhlasu oznámila Správní rada Ministerstvu školství, mládeže a tělovýchovy dne 16.10.2026.
- 2. Statutární město Brno prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zejména že záměr uzavřít tuto směnnou smlouvu byl schválen Radou města Brna a řádně zveřejněn a že směnná smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna.
- 3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

VIII.

Criminal compliance doložka

- 1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
- 2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu nebo k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou obě povinny dodržovat zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), aj.
2. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí univerzita.
3. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
4. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami na téže listině.
6. V případě, že příslušný katastrální úřad neprovede zápis do katastru nemovitostí dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany k poskytnutí vzájemné součinnosti a podání nového návrhu na vklad bez zbytečného odkladu.
7. V případě, že by některé ustanovení této smlouvy bylo neplatné nebo neúčinné, není tím dotčena platnost nebo účinnost ostatních ustanovení smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují na nahrazení ustanovení zněním novým tak, aby se nové ustanovení co nejvíce přiblížilo předmětu a účelu ustanovení původního.
8. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 5 stejnopisů, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran a 1 vyhotovení slouží pro potřebu příslušných katastrálních úřadů k provedení směny předmětných nemovitostí.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

Doložka

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

1. Záměr obce směnit nemovitý majetek uvedený v čl. II písm. a) této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 28. 8. 2026 do 14. 9. 2026.
2. Směna nemovitostí uvedených v čl. II písm. a) a b) této smlouvy byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání konaném dne

V Brně dne _____

V Brně dne _____

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

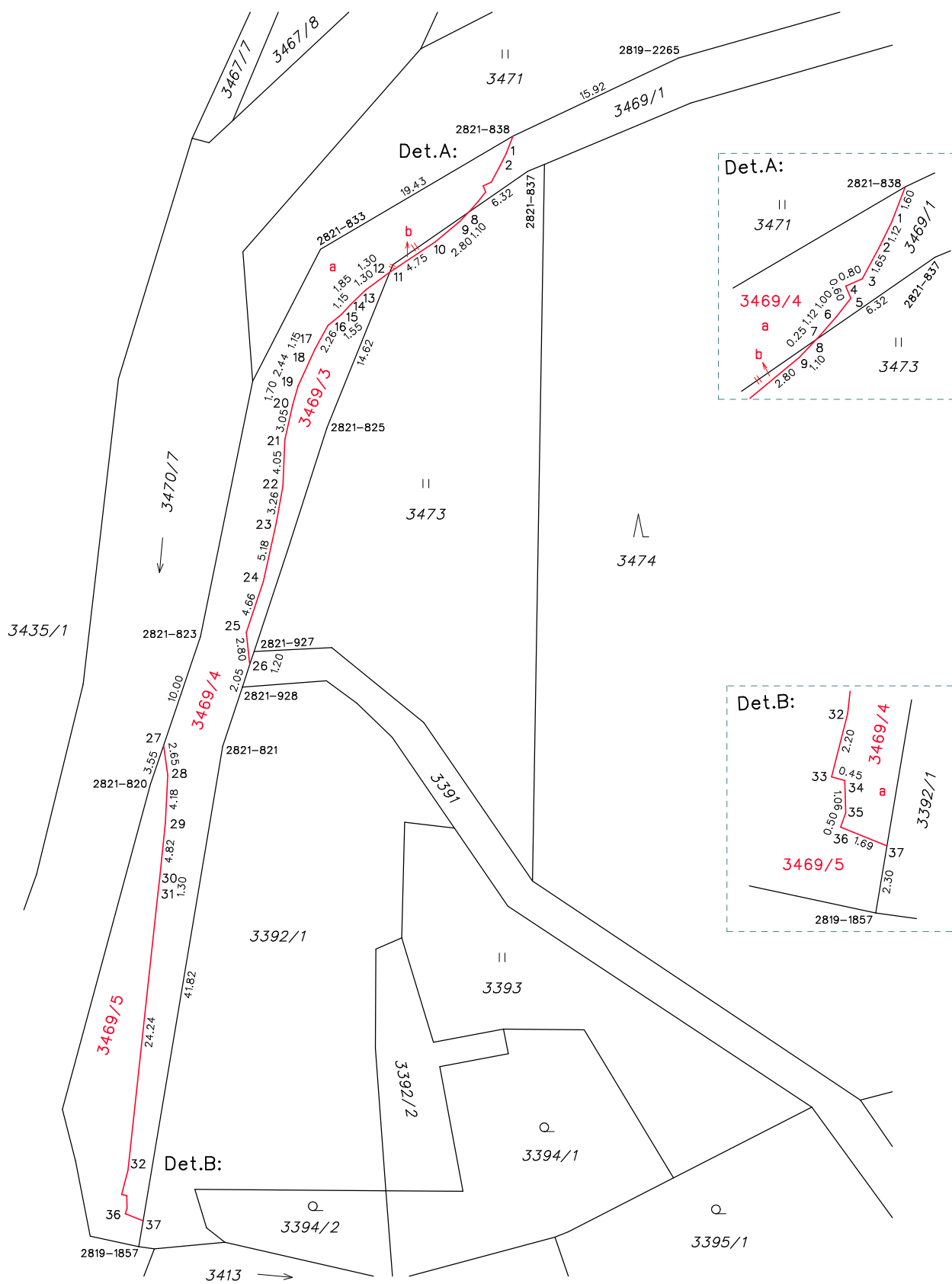
Mendelova univerzita v Brně
doc. Ing. Martin Klimánek, Ph.D.
rektor

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-499/2026-702
2026.03.17 11:59:42 +01'00'

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpós. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
										Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Vyměra dílu		Označení dílu			
	ha	m²	ha		m²													
3469/1 3473	22	91	ostat. pl. ostat.komunikace	3469/1	16	68	ostat. pl. ostat.komunikace		0	3469/1		3473	16	68				
				3469/3			ostat. pl. ostat.komunikace			3469/1		3473				78		
				3469/4			ostat. pl. ostat.komunikace			3469/1		3473				3	77	a
				3469/5			ostat. pl. ostat.komunikace			3469/1		3473				1	68	
				3473			travní p.			3473		3473				8	45	travní p.
	31	39			31	39												

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz> v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán overil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis overil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení : [REDACTED]		Jméno, příjmení :	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne : 10.2.2026 Číslo : 48/2026		Dne : Číslo :	
	Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotovitel :  Ing. Petr Rovný Podolíř 184, 664 03 Podolíř mob.608730436 IČ 46898964	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. [REDACTED]		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu : 3662-28/2026				
Okres : Brno-město				
Obec : Brno				
Katastrální území : Řečkovice				
Mapový list : DKM				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				



Znalecký posudek

číslo položky 027045/2026



Zadavatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785

Objednávka č.: 9632600046.

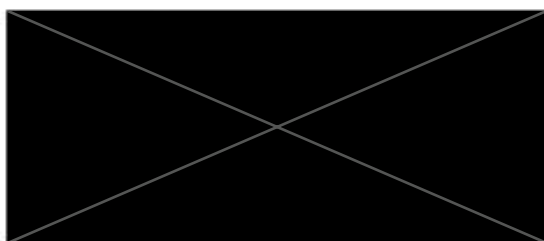
Datum: 13.4.2026

Předmět znaleckého posudku:

- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, obec Brno,

Obor, odvětví: Ekonomika, oceňování nemovitých věcí.

Posudek vypracoval:



1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)

Úkol znalce:

Vypracování znaleckého posudku dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Specifické požadavky zadavatele:

- Součástí nacenění bude vyjádření, zda stanovená hodnota je bez/s DPH.
- Zadavatel požaduje posouzení, zda existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku, a pokud ano, aby byl tento vliv v posudku popsán a vyčíslen.
- Zadavatel požaduje stanovit pouze cenu obvyklou, cenu zjištěnou nepožaduje.
- Znalecký posudek dodat elektronicky a 2 x písemné vyhotovení.
- Předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 dny před termínem dodání.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, obec Brno, vše ve vlastnictví Statutárního města Brna.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel k oceňovaným věcem nemovitým sdělil:

„Přes pozemek p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole vedou dvě vodovodní přípojky, ke kterým má být zřízena služebnost ve prospěch SMB. Existence těchto přípojek je uvedena ve stanovisku Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz příloha).“

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění a určit obvyklou cenu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Zdroje dat a jejich popis

1. Objednávka č. 9632600046.
2. Snímek katastrální mapy, vyhotovený dálkovým přístupem do ČÚZK.
3. Pozemky p.č. 832/97 a 832/100, v k.ú. Ponava, obec Brno.
4. Pozemek p.č. 464/24, v k.ú. Černá Pole, obec Brno.

5. Geometrický plán č. 1696/1977, vyhotovitele MapKart s.r.o., poskytnutý zadavatelem, archivováno zadavatelem i znalcem.
6. Stanovisko BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025, archivováno zadavatelem i znalcem.
7. Příloha ke GP č. 2023-34/2026 - výměra věcného břemene, poskytnutý zadavatelem, archivováno zadavatelem i znalcem.
8. Informace získané při místním šetření osobně vykonaném znalcem, uskutečněným dne 29.3.2026.
9. Územní plán Města Brna.
10. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané dálkovým přístupem do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodeji porovnatelných vzorků.

b) Předpisy a literatura

1. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
3. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
4. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.).
5. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
6. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
7. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
8. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec dne 27.1.2026 osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedených o nich v Územním plánu města Brna.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce, snímku katastrální mapy, územním plánu a získaných při místním šetření byla získána data pro určení obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dalším kroku byly vyhledávány realizované prodeje porovnatelných pozemků. Samostatně byly shromážděny porovnatelné vzorky prodeje pozemků, nacházejících se v územním plánu StmB v plochách pro zeleň všeobecnou (kód ZU) a v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU). K doplnění etalonu byly vzhledem k nedostatku porovnatelných pozemků arboret v městě Brně v další fázi hledány prodeje pozemků arboret na území celé České republiky.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Ze souboru vzorků po posouzení odlehklých cenových údajů a úpravě koeficienty odlišnosti byl vypočten aritmetické průměry upravených základních cen pozemků. Tímto postupem byly vypočteny jednotkové obvyklá cena ke dni zpracování znaleckého posudku samostatně pro soubor pozemků p.č. 832/97 a 832/100 a samostatně pro pozemek p.č. 464/24. Následně vynásobením uvedených jednotkových cen výměrou pozemků byla určena jejich obvyklá cena.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Informace o pozemcích

Informace z katastru nemovitostí o oceňovaném pozemku jsou obsahem přílohy č.1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku.

c) Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

e) Celkový popis a situace

Pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100 v k.ú. Ponava jsou v Územním plánu města Brna součástí přestavbové plochy - zeleň všeobecná (kód ZU). Polohou se nachází v mírně svažitém terénu částečně uvnitř zaplaceného arboreta. V KN jsou pozemky evidovány v druhu orná půda, nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Pozemek p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole je pozemek součástí stabilizované plochy určené pro občanskou všeobecnou vybavenost (kód OV). V KN je pozemek evidovány v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Dle Vyjádření BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025 vyznačený pozemek p. č. 464/24 v k. ú. Černá Pole je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-06000/132 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-06000/134 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Polohou se však pozemek nachází při místní komunikaci II. třídy na ulici třídy Generála Píky a tvoří liniový doprovodný pozemek této komunikace částečně porostlý náletovými dřevinami ve svažitém terénu. Ochranné pásmo místní komunikace II. třídy činí podle zákona o pozemních komunikacích 15 metrů od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu.



Zdroj: Ministerstvo dopravy ČR

Tímto ochranným pásmem je dotčena téměř celá výměra oceňované části pozemku p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole.



Plocha: 0 m²

Délka: 15 m

Průběžná délka: 0 m

Jak bylo uvedeno, v Územním plánu města Brna je pozemek součástí stabilizované plochy určené pro občanskou všeobecnou vybavenost (kód OV). Při provedeném místním šetření bylo zjištěno, že se ve skutečnosti jedná o doprovodný pozemek komunikace, který nelze zastavět.

Vzhledem ke shora uvedeným zjištěním, ocenění pozemku bude provedeno na základě skutečného stavu, ověřeného provedeným místním šetřením, a to porovnáním s realizovanými prodeji doprovodných pozemků komunikací, které se v Územním plánu města Brna nacházejí v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU).

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v **zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku**, kde platném a účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

„Obvyklou cenou 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 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.“

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) mj. pro postup určení obvyklé ceny v § 1a odst. 2, písm. a) zahrnuje „výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštnosti ke dni ocenění“.

4.2 Výsledky analýzy dat

A. Pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100 v k.ú. Ponava

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést vzorky č. 1 až č. 3 uskutečněných prodejů pozemků územním plánem umístěných v plochách – zeleně všeobecné (kód ZU), nacházejících se v městě Brně. Svým způsobem využití jsou porovnatelné i geograficky vzdálenější vzorky č. 4 – pozemek v jednotném funkčním celku s botanickou zahradou a č. 5 – pozemek arboreta.

Vzorek	Číslo vkladového řízení
Vzorek č. 1	V-2970/2024-702
Vzorek č. 2	V-4242/2024-702
Vzorek č. 3	V-23112/2024-702
Vzorek č. 4	V-8044/2023-707
Vzorek č. 5	V-2333/2022-731

Vzorek č. 1	
k.ú. Židenice	
parc.č.	výměra* [m ²]
7623/192	402
402	

*) přepočtený podíl 1/2, zaokrouhleno.

Vzorek č. 2	
k.ú. Židenice	
parc.č.	výměra* [m ²]
7747/68	958
7966/39	106
1 064	

*) přepočtený podíl 18/20, zaokrouhleno.

Vzorek č. 3

k.ú. Veverí	
parc.č.	výměra [m ²]
685/11	388*
2361/11	8***
2361/12	1***
2361/13	0***
2361/20	1***
2361/21	2***
2361/22	2***
2472/18	2**
2472/22	4**
2507/5	13***
2507/9	10***
431	

*) přepočtený podíl 2/8, zaokrouhleno.

***) přepočtený podíl 6/32, zaokrouhleno.

***) přepočtený podíl 6/96, zaokrouhleno.

Vzorek č. 4

k.ú. Trěšť	
parc.č.	výměra* [m ²]
1536/42	47
47	

*) přepočtený podíl 2/52, zaokrouhleno.

Vzorek č. 5

k.ú. Borotín u Boskovic	
parc.č.	výměra [m ²]
283/12	523
283/16	42
565	

Srovnávaný vzorek	k.ú., lokalita	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Židenice	783 900	402	1 950
2	Židenice	1 595 700	1 064	1 500
3	Veverí	1 033 650	431	2 398
4	Trěšť	22 764	47	484
5	Borotín u Boskovic	124 300	565	220

b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Některé vzorky jsou starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě doporučují provést časovou objektivizaci. Časová aktualizace je provedena pro celý etalon podle průměrné roční míry inflace zveřejněné ČSÚ.

Věc: Výpis ze statistického zjišťování

Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) činila v České republice:



v roce 2020	3,2 %
v roce 2021	3,8 %
v roce 2022	15,1 %
v roce 2023	10,7 %
v roce 2024	2,4 %
v roce 2025	2,5 %

Poznámka znalce:

Měsíční inflace je pro rok 2026 predikována dle vývoje v předcházejícím roce.

Kde:

KCa ... Kupní cena časově aktualizovaná

Vzorek č. 1

Datum uzavření smlouvy 12.02.2024

Kupní cena [Kč/m²] 783 900

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2024	10	0,20	799 578 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	819 567 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	824 690 Kč

Vzorek č. 2

Datum uzavření smlouvy 29.02.2024

Kupní cena [Kč/m²] 1 595 700

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2024	10	0,20	1 627 614 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	1 668 304 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	1 678 731 Kč

Vzorek č. 3

Datum uzavření smlouvy 02.12.2024

Kupní cena [Kč/m²] 1 033 650

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	1 059 491 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	1 066 113 Kč

Vzorek č. 4

Datum uzavření smlouvy 27.11.2023

Kupní cena [Kč/m²] 22 764

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2024	12	0,20	23 310 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	23 893 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	24 042 Kč

Vzorek č. 5

Datum uzavření smlouvy 06.06.2022

Kupní cena [Kč/m²] 124 300

		měsíční inflace [%]	KC _a
Počet měsíců v roce 2022	6	1,26	133 685 Kč
Počet měsíců v roce 2023	12	0,89	147 989 Kč
Počet měsíců v roce 2024	12	0,20	151 541 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	155 329 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	156 300 Kč

d) Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu

Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu je provedeno dle relací mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou následovně:

Srovnávaný vzorek	Kupní cena aktualizovaná KC _a [Kč/m ²]
(1)	(5)
1	2 051
2	1 578
3	2 474
4	512
5	277
Celkem průměr	1 378
Minimum	512
Maximum	2 474
Relace = maximum/minimum	5

Posouzení relace nevyhovuje doporučenému rozpětí 1 až 2. Vyřazují vzorky č. 4 a č. 5, jejichž odchylky nejvíce vybočují z cenové hladiny ostatních vzorků.

Srovnávaný vzorek	Kupní cena aktualizovaná KC _a [Kč/m ²]
(1)	(5)
1	2 051
2	1 578
3	2 474
Celkem průměr	2 034
Minimum	1 578
Maximum	2 474
Relace = maximum/minimum	2

Posouzení relace již vyhovuje doporučenému rozpětí 1 až 2.

e) Výpočet základní upravené ceny ZCU (jednotková obvyklá cena)

Srovnávaný vzorek	Kupní cena aktualizovaná KC _a [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
1	2 051	1,20	2 461
2	1 578	1,20	1 894
3	2 474	1,20	2 969
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			2 441

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:

Vzorky č. 1 až č. 3 jsou uskutečněné prodeje pozemků, územním plánem umístěných v plochách – zeleně všeobecné (kód ZU), nacházejících se v městě Brně. Vzorky vykazují cenotvornou odlišnost v tom, že se jedná o nezapločené veřejně přístupné pozemky. Oceňované pozemky jsou však mírně hodnotnější, neboť jsou zapločené a tvoří uzavřenou součást arboreta. Pro úpravu koeficientem odlišnosti byla navržena jednotná hodnota 1,20.

f) Výsledná obvyklá cena pozemků určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 832/97, k.ú. Ponava	
ZCU [Kč/m ²]	2 441
S [m ²]	214
CP _p [Kč]	522 374

Pozemek p.č. 832/100, k.ú. Ponava	
ZCU [Kč/m ²]	2 441
S [m ²]	199
CP _p [Kč]	485 759

Obvyklá cena pozemků celkem	1 008 133
-----------------------------	-----------

Kde:

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

CP_p cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem**B. Pozemek p.č. 464/24****a) Etalon a jednotkové ceny vzorků**

Za porovnatelné lze uvést vzorky č. 6 až č. 8 uskutečněných prodejů pozemků územním plánem umístěných v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU), tvořící doprovodné pozemky komunikací, nacházejících se v městě Brně.

Vzorek	Číslo vkladového řízení	Vzorek č. 6		Vzorek č. 7		Vzorek č. 8	
		k.ú. Komín		k.ú. Bohunice		k.ú. Černá Pole	
		parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]
Vzorek č. 6	V-2721/2025-702	1534/23	21	1247/19	57	468/12	34
Vzorek č. 7	V-19944/2024-702	1534/96	13	1247/103	118	468/18	7
Vzorek č. 8	V-7962/2024-702		34	1247/126	31	471/26	24
					206		65

Srovnávaný vzorek	k.ú.	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6	Komín	74 800	34	2 200
7	Bohunice	370 800	206	1 800
8	Černá Pole	110 500	65	1 700

Vzorek č. 6



Vzorek č. 7



Vzorek č. 8



b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Vzorky nejsou výrazněji starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě provést časovou objektivizaci nevyžadují.

d) Výpočet základní upravené ceny ZCU (jednotková obvyklá cena)

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]	k	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
1	2 200	1,03	2 266
2	1 800	1,03	1 854
3	1 700	1,03	1 751
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			1 957

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:

Vzorky č. 6 až č. 8 jsou uskutečněné prodeje pozemků, územním plánem umístěných v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU), tvořící doprovodné pozemky komunikací, nacházejících se v městě Brně. Oceňovaný pozemek je však mírně hodnotnější, v tom že tvoří protihlukovou bariéru přilehlého arboreta. Pro úpravu koeficientem odlišnosti byla navržena jednotně hodnota 1,03.

e) Výsledná obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole	
ZCU [Kč/m²]	1 957
S [m²]	2 479
CP_P [Kč]	4 851 403

Kde:

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

CP_P cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem

C. Posouzení, zda existence vodovodních přípojek* a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku

*) Dvě vodovodní přípojky vedoucí přes pozemek p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole specifikované ve Stanovisku BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025.

§ 1262 odst 1, občanský zákoník uvádí:

„Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, запиše se do veřejného seznamu i v takovém případě“.

Stávající stav představuje existenci uvedených přípojek bez zřízení služebnosti, tedy bez právního omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, (kterou lze v tomto případě vyčíslit dle § 39b, oceňovací vyhlášky pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu).

Dle Vyjádření BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025 je vyznačený pozemek p. č. 464/24 v k. ú. Černá Pole dotčen uložením vodovodních přípojek vč. jejich ochranného území, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a je v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Za situace stávajícího pronájmu pozemku provozovateli přípojek, lze oprávněně předpokládat, že

nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu provozovatel předmětných přípojek i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

Závěrem lze dovodit, že existence vodovodních přípojek a záměr budoucího zřízení služebnosti nemá vliv na současnou obvyklou cenu pozemku.

4.3 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy a po posouzení relevantních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku určena s využitím metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídající schopnost. Určenou obvyklou cenu lze ze shora uvedených důvodů považovat za akceptovatelnou.

5. KONTROLA POSTUPŮ

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2. Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení příslušných cen pozemků v posudkové části, tak toto bylo v případě obvyklé ceny provedeno, resp. odvozeno jednoznačně na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Data byla zanalyzována a výsledky byly jednoznačně zformulovány v subkapitole 4.3.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

- a) **Jaká je obvyklá cena pozemků:**
- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
 - parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
 - část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, obec Brno?
- b) **Zda existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku, a pokud ano, aby byl tento vliv v posudku popsán a vyčíslen.**

6.2 Odpověď

a) Obvyklá cena pozemků

Obvyklou cenu pozemků:

- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava,
- parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava,

vše v obci Brno, za účelem vyhotovení podkladu pro jednání o majetkové dispozici určuji ke dni 29.3.2026 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

1 008 000,- Kč

(jeden milion osm tisíc korun českých).

Jedná o ceny bez DPH.

Obvyklou cenu pozemku:

- část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, vše v obci Brno, za účelem vyhotovení podkladu pro jednání o majetkové dispozici určují ke dni 29.3.2026 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

4 850 000,- Kč

(čtyři miliony osm set padesát tisíc korun českých).

Jedná o cenu bez DPH.

b) Existence vodovodních přípojek

Existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti vliv na obvyklou cenu pozemku ke dni 29.3.2026 nemá.

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

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

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele předložených podkladů pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem vyhotovení podkladu pro dispozici s majetkem.
- Výrok o ceně obvyklé může pozbýt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaných pozemků v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby jeho prodeje.

b) Skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečnosti mírně snižující přesnost správnosti závěru je nedostatek stejných vzorků pro porovnání přímo v dané lokalitě nikoli starších jak 12 měsíců. Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé případné odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

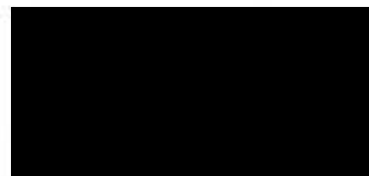
Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027045/2026.

V Sloupu dne 13.4.2026



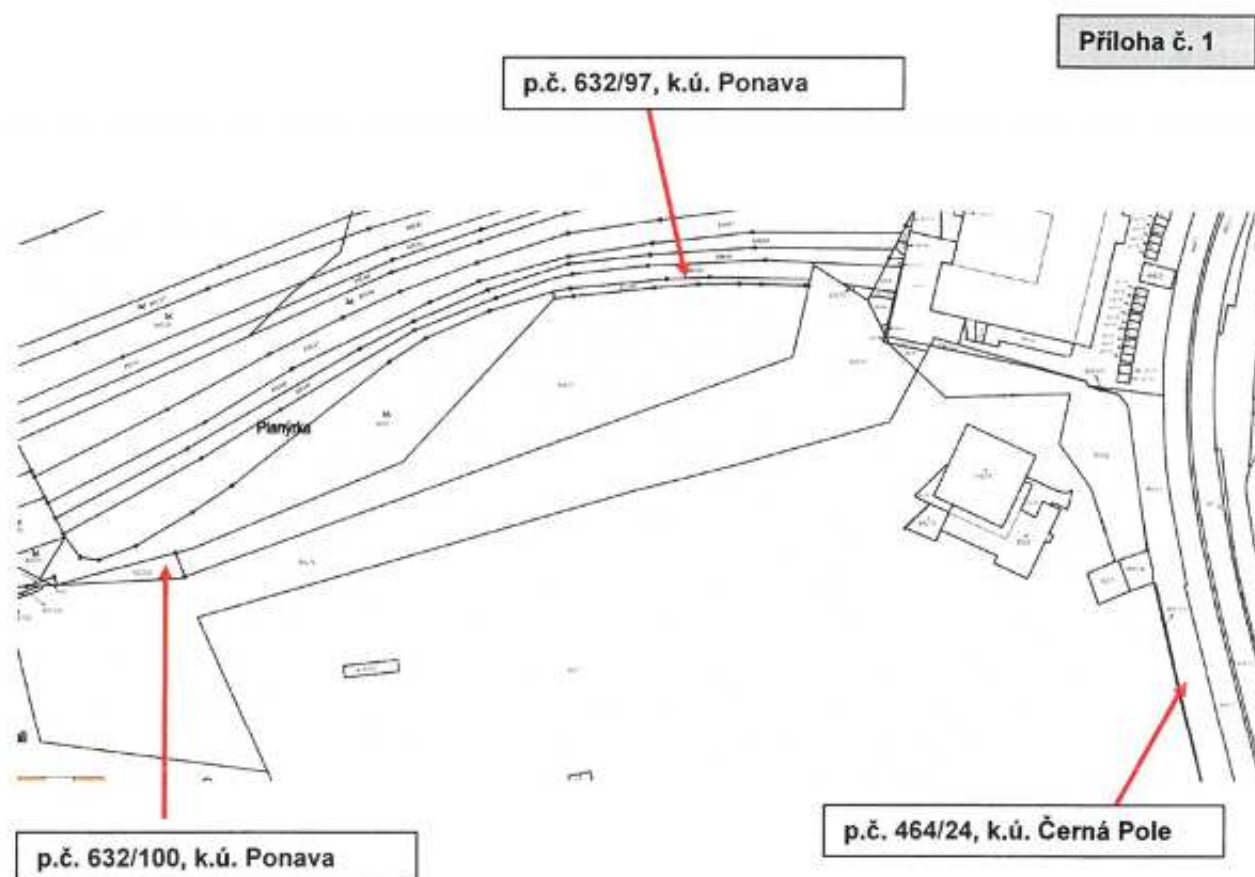
PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Snímky katastrální mapy

Příloha 2 – Poloha na mapě

Příloha 3 – Objednávka



Příloha č. 2



Příloha č. 3

Statutární město Brno

BRNO

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

Váš dopis č.:

ZE dne :

NAŠE č. :

SPIS EM :



VYŘÍDÍ: Pošmura Marek Ing.

TELEFON :

E-MAIL : posmura.marek@brno.cz

FAX :

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1/196

602 00 Brno 2

OBJEDNÁVKA: 9632600046

ZE dne: 12.03.2026

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB

Malinovského náměstí 3

601 67 Brno

Termín dodání : 15.04.2026

Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny pozemků, které mají být převedeny do vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně. Jedná se o oplocené pozemky zelené v areálu arboreta:

- p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
- p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,
- část pozemku p.č. 464/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 2 479 m² dle přiloženého zákresu, k.ú. Černá Pole.

Přes pozemek p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole vedou dvě vodovodní přípojky, ke kterým má být zřízena služebnost ve prospěch SMB. Existence těchto přípojek je uvedena ve stanovisku Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz příloha).

Žádáme proto o posouzení, zda existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku, a pokud ano, aby byl tento vliv v posudku popsán a vyčíslen.

Geometrický plán pro vymezení rozsahu služebnosti je v současné době zadán ke zpracování a ke dni vyhotovení objednávky dosud není k dispozici. Geometrický plán bude dodán nejpozději do 3.4.2026.

Prosíme uvést, zda jsou ceny ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

Stanovení ceny zjištěné podle šlo oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

Termín vyhotovení: 15.04.2026

Maximální cena zakázky: 28 050,- Kč + DPH

Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 pracovní dny před termínem dodání.

Poznámka: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000,- Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.

Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

Účel posudku:	podklad pro jednání o majetkové dispozici
Cenový předpis:	zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Ocenění k datu:	místního setření
Zvláštní požadavek:	není
Dodací podmínky:	2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné:	dle Rámcové dohody
Předání:	ZP budou předány na MMB MO – Ing. Pošmura Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: mo-faktury@bmo.cz

Ing.arch Eva Šimečková



Digitální podpis:
12.03.2026 09:59

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992765, DIČ: C244692765, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky,
trvalé porosty a škody na lese

Znalecký posudek

Evidenční číslo: 046925/2026 (2509-030/2026)

Předmět znaleckého posudku: Ocenění pozemků a trvalých porostů, p.č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany, p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava

Účel znaleckého posudku: Směna majetku

Obor, odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Zadavatel znaleckého posudku: Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489

Číslo jednací: ---

Číslo objednávky: ---

Číslo vyhotovení: 3

Celkový počet vyhotovení: 3

Datum vypracování: 1.6.2026

Počet stran: 47 stran

Období platnosti ceny zjištěné: Adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění

Období platnosti ceny obvyklé: 12 měsíců za předpokladu, že se předmět ocenění a podmínky na trhu významně nezmění

Posudek vypracoval: znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Přílohy:

Číslo přílohy	Název	Počet stran
1	Informace z KN na oceňované pozemky, kopie katastrální mapy s podtiskem ortofotomapy	12
2	Geometrický plán	2
3	Územní plán	2
4	Fotopříloha	2
		18

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, nebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku.

1. Zadání

1.1. Označení zadavatele posudku:

Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489.

1.2. Úkol znaleckého posudku (odborná otázka):

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků a trvalých porostů za účelem směny majetku.

1.3. Účel znaleckého posudku:

Směna majetku.

1.4. Speciální požadavky zadavatele:

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Neoceňovat omezení vlastnického práva - věcná břemena.

Ocenění cenou obvyklou provést porovnávací metodou.

1.5. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

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

Identifikace (RČ/IČO): 44992785

Číslo LV: 10001

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Černá Pole (610771)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku
464/24	3 229	ostatní plocha

Vlastník:

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

Identifikace (RČ/IČO): 44992785

Číslo LV: 10001

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Ponava (611379)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku
832/97	214	orná půda
832/100	199	orná půda

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 699

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Sadová (611565)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
362/2	216	ostatní plocha
368/3	58	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 3473

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Řečkovice (611646)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela (stav dle GP)	Výměra (m²)	Druh pozemku
3473 díl „b“	3	trvalý travní porost
3469/1 díl „a“	377	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 2014

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Obřany (612553)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
2306/9	176	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 587

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Jehnice (658201)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
96/3	126	ostatní plocha
96/4	41	ostatní plocha
96/5	812	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 613

Okres: Brno-venkov

Obec: Kanice

Katastrální území: Kanice (663000)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
710/3	32	ostatní plocha

1.6. Datum k němuž se ocenění provádí:

1. červen 2026.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Prioritním podkladem pro ocenění byly skutečnosti zjištěné místním šetřením a podklady o dotčených pozemcích a trvalých porostech poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku. Dále byly znalce zajištěny podklady územního plánu města Brna a obce Kanice, podklady zhotovené Katastrálním úřadem (výpis z LV), získané aplikací nahlížení do katastru nemovitostí (informace z katastru nemovitostí, katastrální mapa oceňovaných pozemků s podtiskem ortofotomapy), podklady o zrealizovaných prodejkách srovnatelných pozemků v okolí dotčené lokality (výstup ze software NemoKalk) a následně prosté kopie kupních smluv k těmto prodejním případům získané na Katastrálním úřadě, popřípadě již obsažené v archívu znalce (porovnávací databáze 1720 případů prodejků nemovitostí). Zadavatelem znaleckého posudku byl dále poskytnut geometrický plán pro rozdělení pozemku č.: 3662-28/2026, vyhotovený ing. Petrem Rovným, Podolí 184, 664 03 Podolí. Zdrojem dat o aktuálním stavu oceňovaných pozemků a trvalých porostů byly podklady získané místním šetřením v terénu.

2.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1. Informace z KN s integrovaným výřezem katastrální mapy identifikujícím oceňované pozemky (zdroj: www.cuzk.cz).
2. Katastrální mapa oceňovaných parcel s podtiskem ortofotomapy (zdroj: ikatastr.cz).
3. Geometrický plán pro rozdělení pozemku č.: 3662-28/2026, vyhotovený ing. Petrem Rovným, Podolí 184, 664 03 Podolí.
4. Územní plán města Brna a obce Kanice (zdroj - internetové stránky města Brna a obce Kanice).
5. Sdělení Magistrátu města Brna - povolení dělení pozemku p.č. 368/1 v k.ú. Sadová, poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.
6. Objednávka znaleckého posudku.
7. Výsledky místního šetření ze dne 1.6.2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data o ní jsou obsažena v bodu 4 - Posudek a nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat (podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku, podklady KN, podklady územního plánu města Brna a obce Kanice) nemohu potvrdit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel (viz. § 53, odst. 3 vyhlášky o znalecké činnosti).

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prioritní pro výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé oceňovaných pozemků a trvalých porostů byla data zjištěná při místním šetření, které proběhlo dne 1.6.2026 za účasti znalce. Podklady pro místní šetření – viz bod 2.2.

Postup sběru dat o předmětu ocenění:

1. Prohlídka, zaměření, určení druhu a výše srážek či přírážek k základní ceně předmětu ocenění.
- 1.1. Lokalizaci pozemků jsem provedl pomocí ortofota a GPS stanice, vzdálenosti jsem měřil laserovým dálkoměrem Nikon, plochy jsem zjistil z odměr v terénu.

- 1.2. Zakmenění, zastoupení dřevin a střední tloušťku trvalých porostů jsem určil kvalifikovaným odhadem, střední výšku porostu jsem změřil výškoměrem Nikon.
- 1.3. Fotodokumentace předmětu ocenění.
2. Ověřil jsem údaje SLT o nově vylišených JPRL za účelem stanovení obmýti porostu na serveru www.nli.cz (sekce OPRL, typologická mapa).
3. Ověřil jsem zařazení JPRL do HS za účelem stanovení obmýti porostu (vyhláška 298/2018 Sb).
4. Provedl jsem orientační analýzu oceňovaného trvalého porostu.
5. Vyhledal jsem realizované prodeje obdobného majetku v okolí dotčené lokality ve vlastní databázi prodeje (porovnávací databáze 1720 případů prodeje nemovitostí).
6. Pomocí modulu „realizované prodeje“ v software NemoKalk jsem vyhledal vkladová čísla vhodných prodejních případů pro doplnění porovnávací databáze.
7. Na katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko jsem získal prosté kopie kupních smluv ke vkladům do katastru (viz bod 6) a provedl jejich analýzu.
8. Výpočet ceny zjištěné.
9. Určení ceny obvyklé.
10. Zpracování znaleckého posudku

3.2. Data získaná o nemovité věci:

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Pozemek p.č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemky využívané jako cyklostezka resp. pěšina pro pěší.

Pozemek p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemku v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o chodník a vozovku komunikace z Ochozu u Brna do Brna-Líšně.

Pozemek p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná v případě parcely č.: 362/2 o zastávku MHD a vozovku komunikace z Brna do Soběšic. Parcela č.: 368/3 je využívána jako veřejná zeleň při okraji zastavěného území města. Věcné břemeno zapsané na LV pozemku p.č.: 362/2 není předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku - viz bod 1.4. - speciální požadavky zadavatele.

Pozemek p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná v případě parcely č. 96/3 o zahradu u rodinného domku lokalizovanou v zastavěném území města. Parcela č.: 96/4 je využívána jako veřejně přístupný chodník, parcela č.: 96/5 tvoří pás izolační zeleně podél místní komunikace.

Pozemek p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemku v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pruh zeleně podél místní komunikace v ochranném pásmu této komunikace. Věcné břemeno zapsané na LV není předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku - viz bod 1.4. - speciální požadavky zadavatele.

Vlastník - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Pozemek p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemku v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č.

4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pruh pozemku podél třídy Generála Píky, v ochranném pásmu této komunikace. Taxační charakteristiky trvalého porostu na pozemku potřebné k ocenění viz bod 4.2. - posudek. Porost je z části z výsadby, z části z náletu či výmladků. Věcná břemena nezapsaná na LV nejsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku - viz bod 1.4. - speciální požadavky zadavatele.

Pozemek p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemky lokalizované podél oplocení areálu arboreta Mendelovy univerzity v Brně. Jednotlivé nárosty keřů na pozemcích jsou bez kladného ekonomického dopadu do ceny.

3.3. Popis postupu při zpracování dat:

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž v potřebném rozsahu konzultována s jejich vydavateli.

3.4.1. Ocenění cenou zjištěnou

některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

3.4.2. Ocenění cenou obvyklou

Ocenění cenou obvyklou jsem provedl porovnávací metodou; při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Pro oceňovaný majetek byly sestaveny čtyři porovnávací databáze – 1) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství s potenciálem intenzivnějšího využití (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 1“); 2) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství využívaných extenzivně a bez reálné možnosti intenzivnějšího využití v budoucnu (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 2“); 3) porovnávací databáze pro ocenění pozemků komunikací; 4) porovnávací databáze pro ocenění pozemků cyklostezky. Porovnávací databáze byly sestaveny výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávacích databází nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Výběr prodejních vzorků byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, výměra objektu, intenzita využití a další vlivy (dřevinná skladba stav trvalých porostů, potenciál využití pozemků apod.). Do porovnávacích databází byly prioritně zařazeny prodejní vzorky z blízkého okolí lokalit. Údaje o srovnatelných nemovitostech byly zpracovány do tabulky s uvedením realizovaných jednotkových cen.

Ocenění jsem v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, provedl dle skutečného stavu v terénu a způsobu využití pozemků.

3.4.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Základní cena stavebních pozemků - vyjmenované obce a katastrální území:

Obec Brno, katastrální území Jehnice - základní cena: **10 670 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Řečkovice - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Sadová - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Obřany - základní cena: **10 670 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Ponava - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Černá Pole - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Základní cena stavebních pozemků - nevyjmenované obce:

Obec **Kanice** , základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Brno-venkov: **ZCv = 5 260 Kč/m²** .

O1 Velikost obce	
III. 1001 - 2000	0.70
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1.05
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
O6 Občanská vybavenost v obci	
II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0.98

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Kanice je **2 273 Kč/m²** .

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 237/2020 Sb. se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Podle vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., a vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhl. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb., § 1a, odst. 1) se obvyklá cena 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.

Dle odst. 2) vyhlášky postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění; b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění; c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění; d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna; e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Dle odst. 3) údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Dle odst. 4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Prodejní vzorky byly analyzovány následným postupem:

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího případně vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka, prodeje obcí za ceny podle obecní vyhlášky apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem.
4. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu.
5. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (vážený aritmetický průměr).

4.1.2. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4.2. Cena zjištěná

Výměry pozemků dle stavu KN a způsobu ocenění cenou zjištěnou:

Stav dle KN					Stav dle ÚP	Stav dle způsobu ocenění				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku		Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - komunikace, chodník, cyklostezka (m ²)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (m ²)	Jiný pozemek - § 9, odst. 2 (m ²)	Lesní porost - § 40-43 (m ²)	Celkem (m ²)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3	trvalý travní porost	LU	3				3
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377	ostatní plocha	LU	377				377
Za k.ú. a LV			380			380	0	0	0	380
Kanice	613	710/3	32	ostatní plocha	D	32				32
Za k.ú. a LV			32			32	0	0	0	32

Sadová	699	362/2	216	ostatní plocha	ZU	216				216
Sadová	699	368/3	58	ostatní plocha	LU		58			58
Za k.ú. a LV			274			216	58	0	0	274
Jehnice	587	96/3	126	ostatní plocha	BI			126		126
Jehnice	587	96/4	41	ostatní plocha	---	41				41
Jehnice	587	96/5	812	ostatní plocha	---		812			812
Za k.ú. a LV			979			41	812	126	0	979
Obřany	2014	2306/9	176	ostatní plocha	---		176			176
Za k.ú. a LV			176			0	176	0	0	176
Celkem za vlastníka			1 841			669	1 046	126	0	1 841
Černá Pole	10001	464/24	3 229	ostatní plocha	OV		3 229			3 229
Za k.ú. a LV			3 229			0	3 229	0	0	3 229
Ponava	10001	832/97	214	orná půda	ZU		214			214
Ponava	10001	832/100	199	orná půda	ZU		199			199
Za k.ú. a LV			413			0	413	0	0	413
Celkem za vlastníka			3 642			0	3 642	0	0	3 642
Úhrnem			5 483			669	4 688	126	0	5 483

4.2.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 4 odst. 3:

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \quad \text{kde}$$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Pozemek p.č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0.25
2	Charakter a zastavěnost území	
III.	V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
3	Povrchy	
II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0.03
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 0.126$$

Pozemek p.č.: 3473 díl „b“ v k.ú. Řečkovice

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Řečkovice, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

$$ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.126 = 1\,764.38 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celou část pozemku: (1 764.38 Kč/m² × 3 m²) 5 293.13 Kč

Pozemek p.č.: 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Řečkovice, ZC: 14 003 Kč/m²

$$ZC = 14\,003.00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.126 = 1\,764.38 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celou část pozemku: (1 764.38 Kč/m² × 377 m²) 665 170.51 Kč

Pozemek p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice

Kvalitativní pásma

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0.30
2	Charakter a zastavěnost území	
I.	V kat. území sídelní části obce*	0.05
3	Povrchy	
I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.225$$

Cena podle okresu Brno-venkov: 5 260 Kč/m², upravená cena: 2 273 Kč/m²

$$ZC = 2\,273.00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times IKP = 2\,273.00 \times 0.225 = 511.43 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (511.43 Kč/m² × 32 m²) 16 365.60 Kč

Pozemek p.č.: 362/2 v k.ú. Sadová

Kvalitativní pásma

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0.30
2	Charakter a zastavěnost území	
III.	V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
3	Povrchy	
I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.12$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Sadová, ZC: 14 003 Kč/m²
 ZC = 14 003.00 Kč/m²
 $ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.12 = \text{/korekce/ } 2\,100.45 \text{ Kč/m}^2$
Bylo použito omezení $(ZC \times 0,15) < ZCU < (ZC \times 0,75)$.
Cena za celý pozemek: $(2\,100.45 \text{ Kč/m}^2 \times 216 \text{ m}^2)$ 453 697.20 Kč

Pozemek p.č.: 368/3 v k.ú. Sadová

Kvalitativní pásma

Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
Charakter a zastavěnost území	
V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
Povrchy	
Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
Vlivy ostatní neuvedené**	
Vlivy snižující cenu	-0.30
Komerční využití	
Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.09$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Sadová, ZC: 14 003 Kč/m²
 ZC = 14 003.00 Kč/m²
 $ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.09 = 1\,260.27 \text{ Kč/m}^2$
Cena za celý pozemek: $(1\,260.27 \text{ Kč/m}^2 \times 58 \text{ m}^2)$ 73 095.66 Kč

Pozemek p.č.: 96/4 v k.ú. Jehnice

Kvalitativní pásma

Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0.25
Charakter a zastavěnost území	
V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
Povrchy	
Komunikace se zpevněným povrchem	0.00
Vlivy ostatní neuvedené**	
Bez dalších vlivů	0.00
Komerční využití	
Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.21$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Jehnice, ZC: 10 670 Kč/m²
 ZC = 10 670.00 Kč/m²
 $ZCU = ZC \times IKP = 10\,670.00 \times 0.21 = 2\,240.70 \text{ Kč/m}^2$
Cena za celý pozemek: (2 240.70 Kč/m² × 41 m²) 91 868.70 Kč

Pozemek p.č.: 96/5 v k.ú. Jehnice

Kvalitativní pásmo

Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
Charakter a zastavěnost území	
V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
Povrchy	
Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
Vlivy ostatní neuvedené**	
Vlivy snižující cenu	-0.30
Komerční využití	
Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.165$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Jehnice, ZC: 10 670 Kč/m²
 ZC = 10 670.00 Kč/m²
 $ZCU = ZC \times IKP = 10\,670.00 \times 0.165 = 1\,760.55 \text{ Kč/m}^2$
Cena za celý pozemek: (1 760.55 Kč/m² × 812 m²) 1 429 566.60 Kč

Pozemek p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
2	Charakter a zastavěnost území	
II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
3	Povrchy	
III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.255$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Obřany, ZC: 10 670 Kč/m²

ZC = 10 670.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 10 670.00 × 0.255 = **2 720.85 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (2 720.85 Kč/m² × 176 m²) 478 869.60 Kč

Vlastník - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Pozemek p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
2	Charakter a zastavěnost území	
II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
3	Povrchy	
III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma		
	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) =$	0.255

Pozemek p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Černá Pole, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 14 003.00 × 0.255 = **3 570.77 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (3 570.77 Kč/m² × 3229 m²) 11 530 000.19 Kč

Pozemek p.č.: 832/97 v k.ú. Ponava

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Ponava, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 14 003.00 × 0.255 = **3 570.77 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (3 570.77 Kč/m² × 214 m²) 764 143.71 Kč

Pozemek p.č.: 832/100 v k.ú. Ponava

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Ponava, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 14 003.00 × 0.255 = **3 570.77 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (3 570.77 Kč/m² × 199 m²) 710 582.24 Kč

4.2.2. Ocenění jiných pozemků dle § 9, odst. 2 vyhlášky:

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, se určí podle vzorce:

$ZCU = ZC \times I_p \times 0,50$, kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I_p index polohy se určí podle vzorce $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 4.

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno**Pozemek p.č.: 96/3 v k.ú. Jehnice****Index polohy:**

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1.00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.04
3	Poloha pozemku v obci	
III.	Okrajové části obce	-0.05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0.01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti - nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0.00
7	Osobní hromadná doprava,*	
II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0.01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0.01
11	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) =$		0.96

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Jehnice, ZC: 10 670 Kč/m²ZC = 10 670.00 Kč/m²ZCU = ZC × IT × IP × 0,50 = 10 670.00 × 1 × 0.96 × 0,50 = **5 121.60 Kč/m²****Cena za celý pozemek: (5 121.60 Kč/m² × 126 m²) 645 321.60 Kč****4.2.4. Ocenění lesních porostů (výpočet dle § 40 - 43 vyhlášky):**

Lesní porosty jsou oceňovány podle § 40, 41 a 42 vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin vážených jejich plošným zastoupením v porostu.

Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:

$$H_a = ((A_u - c) \cdot f_a + c) \cdot B_a, \text{ kde}$$

H_a = základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

A_u = cena mýtní výtěžky skupiny dřevin věku obmýtí u pro příslušný bonitní stupeň

C = náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m^2

f_a = věkový hodnotový faktor pro obmýti u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění

U = obmýti - je převzato z LHP nebo LHO. Pokud je v nich uvedeno obmýti nižší (resp. vyšší) než nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30, použije se pro ocenění toto nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti

Základní cena skupiny dřevin je pak dále upravena srážkami či přírážkami (max. snížení o 75% základní ceny) podle tabulek č.1 až 3 přílohy č.33.

Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýti, sníží se základní cena koeficientem K_v , který se vypočte podle vzorce:

$$K_v = 1 - (u - a) \cdot 0,005, \text{ kde}$$

u = obmýti skupiny dřevin

a = věk skupiny dřevin

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Číslo LV: 699

Katastrální území: Sadová (611565)

Parcela: 368/3				Výměra: 58 m ²		Druh pozemku: ostatní plocha				
Porostní skupina				Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.		Cena
Dř.	Zas.	AVB	RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.	
999Aa4				4	58	35	8	70		
BB	75	0	6	34,440	20,44	0,2740	19,4208	0,675	-40,00	342,15 Kč
Srážky/Přirážky v %:										
Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - javor babyka, střemcha,										
olše zelená, jeřáb ptačí, jívá, lípa, jírovec maďál										-40,00
JV	25	0	3	48,550	20,44	0,3740	24,7625	0,675	0,00	242,36 Kč
Cena za porostní skupinu										584,51 Kč

Číslo LV: 587

Katastrální území: Jehnice (658201)

Parcela: 96/5				Výměra: 812 m ²		Druh pozemku: ostatní plocha				
Porostní skupina				Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.		Cena
Dř.	Zas.	AVB	RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.	
999Aa7				7	812	70	9	70		
BB	80	0	6	34,440	20,44	0,5890	25,8174	0,850	-40,00	8 553,20 Kč
Srážky/Přirážky v %:										
Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - javor babyka, střemcha,										
olše zelená, jeřáb ptačí, jívá, lípa, jírovec maďál										-40,00
DB	5	0	4	75,550	23,19	0,4760	43,3020	0,750	0,00	1 318,55 Kč
HB	10	0	5	38,930	20,44	0,5840	28,1143	0,850	-30,00	1 358,32 Kč
Srážky/Přirážky v %:										
Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - habr obecný -30,00										
JS	5	0	3	15,290	15,29	0,8440	13,7610	0,950	0,00	530,76 Kč
Cena za porostní skupinu										11 760,83 Kč

Vlastník - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Číslo LV: 10001

Katastrální území: Černá Pole (610771)

Parcela: 464/24				Výměra: 3 229 m ²		Druh pozemku: ostatní plocha				
Porostní skupina				Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.		Cena
Dř.	Zas.	AVB	RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.	
999Aa1				1	1 200	10	9	120		
BB	20	0	5	43,470	20,44	0,0650	19,7433	0,450	-40,00	1 279,36 Kč
Srážky/Přirážky v %:										

Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - javor babyka, střemcha,

olše zelená, jeřáb ptačí, jiva, lípa, jírovec maďal										-40,00
KL	20	0	2	61,120	20,44	0,0770	21,2151	0,450	0,00	2 291,23 Kč
OR	40	0	4	75,550	23,19	0,0510	23,2743	0,450	0,00	5 027,25 Kč
PJ	20	0	3	20,330	15,29	0,0510	13,9923	0,450	0,00	1 511,17 Kč
Cena za porostní skupinu										10 109,01 Kč

999Aa4										4	2 129	40	7	110	
BOC	70	0	4	34,610	28,17	0,7345	23,0301	0,650	-30,00	15	616,42	Kč			
<i>Srážky/Přirážky v %:</i>															
<i>-30,00</i>															
DB	10	0	3	92,740	23,19	0,2350	27,6740	0,600	0,00	3	535,07	Kč			
HB	2	0	5	41,200	20,44	0,2506	17,9497	0,650	-30,00		347,76	Kč			
<i>Srážky/Přirážky v %:</i>															
<i>Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - habr obecný -30,00</i>															
JV	2	0	4	46,200	20,44	0,3552	20,7130	0,650	0,00		573,27	Kč			
OR	5	0	4	75,550	23,19	0,2430	25,1394	0,600	0,00	1	605,66	Kč			
PJ	1	0	3	19,005	15,29	0,3921	11,7227	0,650	0,00		162,22	Kč			
SM	10	0	4	77,965	17,75	0,2751	24,0206	0,650	0,00	3	324,09	Kč			
Cena za porostní skupinu										25	164,49	Kč			

4.2.3. Ocenění cenou zjištěnou celkem:

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - komunikace, chodník, cyklostezka (Kč)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Jiný pozemek - § 9, odst. 2 (Kč)	Lesní porost - § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3	5 293,13				5 293,13
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377	665 170,51				665 170,51
Za k.ú. a LV			380	670 463,64	0,00	0,00	0,00	670 463,64
Kanice	613	710/3	32	16 365,60				16 365,60
Za k.ú. a LV			32	16 365,60	0,00	0,00	0,00	16 365,60
Sadová	699	362/2	216	453 697,20				453 697,20
Sadová	699	368/3	58		73 095,66		584,51	73 095,66
Za k.ú. a LV			274	453 697,20	73 095,66	0,00	584,51	526 792,86
Jehnice	587	96/3	126			645 321,60		645 321,60
Jehnice	587	96/4	41	91 868,70				91 868,70
Jehnice	587	96/5	812		1 429 566,60		11 760,83	1 429 566,60
Za k.ú. a LV			979	91 868,70	1 429 566,60	645 321,60	11 760,83	2 166 756,90
Obřany	2014	2306/9	176		478 869,60			478 869,60
Za k.ú. a LV			176	0,00	478 869,60	0,00	0,00	478 869,60
Celkem za vlastníka			1 841	1 232 395,14	1 981 531,86	645 321,60	12 345,34	3 859 248,60
Černá Pole	10001	464/24	3 229		11 530 000,19		35 273,50	11 530 000,19
Za k.ú. a LV			3 229	0,00	11 530 000,19	0,00	35 273,50	11 530 000,19
Ponava	10001	832/97	214		764 143,71			764 143,71
Ponava	10001	832/100	199		710 582,24			710 582,24
Za k.ú. a LV			413	0,00	1 474 725,95	0,00	0,00	1 474 725,95
Celkem za vlastníka			3 642	0,00	13 004 726,14	0,00	35 273,50	13 004 726,14
Úhrnem			5 483	1 232 395,14	14 986 258,00	645 321,60	47 618,84	16 863 974,74

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 3 859 250,00 Kč,- (slovy: Třimilionyosmsetpadesátdevětisícdvěstěpadesát korun českých, 00 hal.)

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 13 004 730,00 Kč,-
(slovy: Třináctmilionůčtyřístícesedmsetřicet korun českých, 00 hal.)

4.3. Ocenění cenou v čase a místě obvyklou

K ocenění používám porovnávací způsob, metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodiku indexů odlišnosti.

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 dále popsaných charakteristik (a, b, c, d, e, f, g) majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného objektu a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_x , který se snaží „připodobnit“ srovnávací objekty objektu oceňovanému. Srovnávací objekt lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, objekt hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací objekt lépe umístěný či lépe vybavený bude dražší než objekt oceňovaný, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného. A naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemku oceňovanému.

Při sestavování porovnávacích databází jsem využil jednak poznatky získané detailním místním šetřením (pro určení segmentu a podsegmentu trhu), následně potom údajů KN o realizovaných prodejkách pozemků v odpovídajícím tržním segmentu v okolí lokality a podkladů ze své databáze prodejků nemovitostí.

Porovnávací databáze byly sestaveny výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávacích databází nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Pro oceňovaný majetek jsem sestavil čtyři porovnávací databáze:

- 1) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství s potenciálem intenzivnějšího využití (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 1“)
- 2) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství využívaných extenzivně a bez reálné možnosti intenzivnějšího využití v budoucnu (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 2“)
- 3) porovnávací databáze pro ocenění pozemků komunikací
- 4) porovnávací databáze pro ocenění pozemků cyklostezky

Před výběrem objektů do porovnávacích databází jsem provedl detailní průzkum trhu v lokalitě a orientační zhodnocení všech oceňovaných pozemků s využitím postupů analýzy nevyššího a nejlepšího využití majetku.

Analýza nevyššího a nejlepšího využití

Nejlepší a nejvyšší využití majetku je podle dvanácté edice „Oceňování nemovitého majetku“ definováno jako: Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.

Výše uvedená analýza pozemků byla provedena **pouze orientačně** (detailní ekonomická analýza variant využití pozemků výrazně přesahuje zadání znaleckého posudku).

Na základě výstupů z analýzy výše byly do porovnávací databáze zařazeny objekty, které reflektují jak současné využití pozemků, tak i budoucí „nejvyšší a nejlepší využití majetku“.

Výměry parcel dle použité porovnávací databáze:

Stav dle KN				Stav dle použité porovnávací databáze				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (m ²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (m ²)	Komunikace (m ²)	Cyklostezka (m ²)	Pozemek celkem (m ²)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3				3	3
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377				377	377
Za k.ú. a LV			380	0	0	0	380	380
Kanice	613	710/3	32			32		32
Za k.ú. a LV			32	0	0	32	0	32
Sadová	699	362/2	216			216		216
Sadová	699	368/3	58		58			58
Za k.ú. a LV			274	0	58	216	0	274
Jehnice	587	96/3	126	126				126
Jehnice	587	96/4	41			41		41
Jehnice	587	96/5	812		812			812
Za k.ú. a LV			979	126	812	41	0	979
Obřany	2014	2306/9	176			176		176
Za k.ú. a LV			176	0	0	176	0	176
Celkem za vlastníka			1 841	126	870	465	380	1 841
Černá Pole	10001	464/24	3 229	3 229				3 229
Za k.ú. a LV			3 229	3 229	0	0	0	3 229
Ponava	10001	832/97	214	214				214
Ponava	10001	832/100	199	199				199
Za k.ú. a LV			413	413	0	0	0	413
Celkem za vlastníka			3 642	3 642	0	0	0	3 642
Úhrnem			5 483	3 768	870	465	380	5 483

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů celkem:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/katastrální úřad	Lokalita	Kultura, zp. využití	Výměra (m ²)	Popis	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	9.5.2025	Brno-město	Líšeň	lesní pozemek	108	Pozemek lokalizovaný podél jižní hranice komunikace II. třídy č. 373 z Líšně do Ochozu u Brna. Pruh pozemku charakteru silničního pomocného pozemku v ochranném pásmu komunikace.	V-7316/2025-702	1500,00
2	10.12.2024	Brno-město	Řečkovice	ostat. plocha	1060	Soubor dvou sousedících parcel situovaný podél západního okraje zahrádkářské osady v lokalitě Za nádražím v Brně-Řečkovici. K datu prodeje byly pozemky využívány jako pěšina a pruh pozemku mezi touto pěšinou a zahrádkářskou osadou. Prodej výrazně minoritního podílu na pozemcích.	V-21539/2024-702	71,00
3	4.9.2023	Brno-město	Řečkovice, Královo Pole	ostatní plocha, okrajově orná půda	394	Soubor osmi parcel lokalizovaných mezi železniční tratí a ulicí Hradecká. K datu prodeje byly pozemky využívané jako místní komunikace mj. k dopravní obsluze dráhy.	V-14554/2023-702	1356,90
4	27.1.2023	Brno-město	Královo Pole	ostatní plocha	4644	Parcela lokalizovaná severovýchodně od ulice Myslíkova, v územním plánu města zařazená do ploch LU - plochy lesní. Neoploceny pozemek na svahu porostlý smíšeným listnatým porostem, přístupný z ulice Myslíkova krátce terénem přes parcelu jiného vlastníka.	V-1575/2023-702	178,73

5	3.4.2025	Brno-město	Řečkovice	ostatní plocha, vodní plocha	150	Soubor čtyř sousedících parcel lokalizovaný mezi železniční tratí a křižovatkou ulic Hradecká a Sportovní. K datu prodeje byly pozemky využívány jako chodník k podchodu pod ulicí Sportovní a přilehlá zeleň.	V-6638/2025-702	1906,00
6	2.4.2025	Brno-město	Lesná	lesní pozemek	331	Lesní parcela lokalizovaná v návaznosti na území zastavěné rodinnými domky a bytovými domy v Divišově čtvrti, přístupná z Ulice Hvozdkova, případně Trtlíkova krátce přes parcely jiných vlastníků. K datu prodeje měl pozemek charakter veřejné zeleně. V územním plánu města je parcela zařazená do ploch LU - plochy lesní.	V-6606/2025-702	302,11
7	14.7.2025	Brno-město	Ponava	ostatní plocha, orná půda, lesní pozemek	6225	Soubor tří parcel v těsném sousedství situovaných severně od hranice arboreta MENDELU v lokalitě řemenových parcel jiných vlastníků. Neoplocené parcely v územním plánu zařazené do ploch ZU - zeleň všeobecná, přístupné nejlépe od nákupního centra severně po pěšinách, využívané jako veřejná zeleň. Prodej podílu 3/28.	V-14316/2025-702	749,67
8	6.1.2026	Brno-město	Přízřenice	ostatní plocha	149	Soubor dvou sousedících parcel - součást komunikace Videňská (vozovka + středový pruh) Prodej podílu 1/8.	V-186/2026-702	1073,83
9	6.1.2026	Brno-město	Židenice	ostatní plocha	324	Parcela charakteru veřejné zeleně lokalizovaná jižně od komunikace Rokytova (u křižovatky s ulicí Žarošická) z části v ochranném pásmu této komunikace. Prodej podílu 1/5.	V-186/2026-702	185,19
10	12.2.2024	Brno-město	Židenice	orná půda	804	Pozemek charakteru veřejné zeleně, lokalizovaný v zastavěné části města - součást intenzivně využívané plochy Pálavského náměstí v místní části Vinohrady. Prodej podílu 1/2.	V-2970/2024-702	1950,00
11	6.3.2024	Brno-město	Židenice	ostatní plocha	1064	Soubor dvou sousedících parcel lokalizovaných jihozápadně od křižovatky komunikací Jedovnická - Žarošická, přímo sousedících s ulicí Jedovnická. K datu prodeje byly pozemky využívány jako chodník a veřejná zeleň. Prodej minoritního podílu.	V-4242/2024-702	1499,72
12	11.2.2025	Brno-město	Komín	ostatní plocha	34	Soubor dvou nesousedících parcel - pruh pozemku podél komunikace Kníničská poblíž křižovatky s ulicí Veslařskou v Brně-Komíně v ochranném pásmu komunikace.	V-2721/2025-702	2200,00
13	24.10.2024	Brno-město	Bohunice	ostatní plocha	206	Soubor tří parcel - chodník a pruh zeleně mezi chodníkem a vozovkou podél komunikace Jihlavská v ochranném pásmu komunikace.	V-19944/2024-702	1800,00
14	2.5.2024	Brno-město	Černá Pole	ostatní plocha	85	Soubor tří parcel - pruh pozemku podél komunikace Křížíkova poblíž křižovatky s třídou Generála Píky v Brně-Černých Polích v ochranném pásmu komunikace.	V-7962/2024-702	1300,00

Pro přepočet jednotkové prodejní ceny z data uskutečnění prodeje k datu ocenění byl použit ČSOB index bydlení (dříve HB index) pro segment pozemků:

Kvartál	Hodnota	Index k IV Q/2025
IV/2025	335,6	1,000
III/2025	327,7	1,024
II/2025	324,5	1,034
I/2025	319,4	1,051
IV/2024	313,1	1,072
III/2024	308,8	1,087
II/2024	302,7	1,109
I/2024	300,9	1,115
IV/2023	298,8	1,123

III/2023	298,5	1,124
II/2023	295,2	1,137
I/2023	289,4	1,160
IV/2022	278,8	1,204
III/2022	266,8	1,258
IIQ/2022	254,6	1,318
IQ/2022	240,9	1,393

Poř.č.	Číslo vkladu	Datum prodeje	Cena prodeje (Kč/m ²)	Index změny ceny (%)	Cena použitá (Kč/m ²)
1	V-7316/2025-702	9.5.2025	1500,00	1,034	1 551,31
2	V-21539/2024-702	10.12.2024	71,00	1,072	76,10
3	V-14554/2023-702	4.9.2023	1356,90	1,124	1 525,55
4	V-1575/2023-702	27.1.2023	178,73	1,160	207,26
5	V-6638/2025-702	3.4.2025	1906,00	1,034	1 971,20
6	V-6606/2025-702	2.4.2025	302,11	1,034	312,45
7	V-14316/2025-702	14.7.2025	749,67	1,024	767,74
8	V-186/2026-702	6.1.2026	1073,83	1,000	1 073,83
9	V-186/2026-702	6.1.2026	185,19	1,000	185,19
10	V-2970/2024-702	12.2.2024	1950,00	1,115	2 174,88
11	V-4242/2024-702	6.3.2024	1499,72	1,115	1 672,67
12	V-2721/2025-702	11.2.2025	2200,00	1,051	2 311,58
13	V-19944/2024-702	24.10.2024	1800,00	1,072	1 929,35
14	V-7962/2024-702	2.5.2024	1300,00	1,109	1 441,30

Pozemky charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství 1

Použité porovnávací objekty:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m ²)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	14.7.2025	Brno-město	Ponava	6225	V-14316/2025-702	749,67
2	12.2.2024	Brno-město	Židenice	804	V-2970/2024-702	1950,00
3	6.3.2024	Brno-město	Židenice	1064	V-4242/2024-702	1499,72

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, sítě	Ke	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,20	1,00	1,20	
Ka x Kb x Kc x Kd x Ke x Kf x Kg		1,20	1,00	1,20	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		767,74	2 174,88	1 672,67	
Váha (%)		40,00	30,00	30,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)					1 623,14

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Pozemky charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství 2

Použité porovnávací objekty:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m ²)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	27.1.2023	Brno-město	Královo Pole	4644	V-1575/2023-702	178,73
2	2.4.2025	Brno-město	Lesná	331	V-6606/2025-702	302,11
3	6.1.2026	Brno-město	Židenice	324	V-186/2026-702	185,19

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, síť	Ke	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,00	1,00	1,20	
$Ka \times Kb \times Kc \times Kd \times Ke \times Kf \times Kg$		1,00	1,00	1,20	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		207,26	312,45	185,19	
Váha (%)		35,00	35,00	30,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)					248,57

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Pozemky komunikací

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m ²)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	9.5.2025	Brno-město	Líšeň	108	V-7316/2025-702	1500,00
2	3.4.2025	Brno-město	Řečkovice	150	V-6638/2025-702	1906,00
3	6.1.2026	Brno-město	Přízřenice	149	V-186/2026-702	1073,83
4	11.2.2025	Brno-město	Komín	34	V-2721/2025-702	2200,00
5	24.10.2024	Brno-město	Bohunice	206	V-19944/2024-702	1800,00
6	2.5.2024	Brno-město	Černá Pole	85	V-7962/2024-702	1300,00

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	5	6	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, síť	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	
$Ka \times Kb \times Kc \times Kd \times Ke \times Kf \times Kg$		1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		1551,31	1971,20	1 073,83	2 311,58	1 929,35	1 441,30	
Váha (%)		15,00	15,00	15,00	15,00	20,00	20,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)								1 742,53

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Pozemky cyklostezky

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m ²)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	10.12.2024	Brno-město	Řečkovice	1060	V-21539/2024-702	71,00
2	4.9.2023	Brno-město	Řečkovice, Královo Pole	394	V-14554/2023-702	1356,90
3	3.4.2025	Brno-město	Řečkovice	150	V-6638/2025-702	1906,00
4	6.3.2024	Brno-město	Židenice	1064	V-4242/2024-702	1499,72

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, sítě	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,20	1,00	1,00	1,20	
$Ka \times Kb \times Kc \times Kd \times Ke \times Kf \times Kg$		1,20	1,00	1,00	1,20	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		76,10	1 525,55	1 971,20	1 672,67	
Váha (%)		30,00	25,00	25,00	20,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)						1 303,02

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Celková cena obvyklá se určí jako násobek jednotkové ceny obvyklé plochou pozemků:

Stav dle KN				Stav dle použité porovnávací databáze								
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (Kč/m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (Kč/m²)	Komunikace (m²)	Komunikace (Kč/m²)	Cyklostezka (m²)	Cyklostezka (Kč/m²)	Pozemek celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3							3	1 303,02	3 909,06
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377							377	1 303,02	491 238,54
Za k.ú. a LV			380	0		0		0		380		495 147,60
Kanice	613	710/3	32					32	1 742,53			55 760,96
Za k.ú. a LV			32	0		0		32		0		55 760,96
Sadová	699	362/2	216					216	1 742,53			376 386,48
Sadová	699	368/3	58			58	248,57					14 417,06
Za k.ú. a LV			274	0		58		216		0		390 803,54
Jehnice	587	96/3	126	126	1 623,14							204 515,64
Jehnice	587	96/4	41					41	1 742,53			71 443,73
Jehnice	587	96/5	812			812	248,57					201 838,84
Za k.ú. a LV			979	126		812		41		0		477 798,21
Obřany	2014	2306/9	176					176	1 742,53			306 685,28
Za k.ú. a LV			176	0		0		176		0		306 685,28
Celkem za vlastníka			1 841	126		870		465		380		1 726 195,59
Černá Pole	10001	464/24	3 229	3 229	1 623,14							5 241 119,06
Za k.ú. a LV			3 229	3 229		0		0		0		5 241 119,06
Ponava	10001	832/97	214	214	1 623,14							347 351,96
Ponava	10001	832/100	199	199	1 623,14							323 004,86
Za k.ú. a LV			413	413		0		0		0		670 356,82
Celkem za vlastníka			3 642	3 642		0		0		0		5 911 475,88
Úhrnem			5 483	3 768		870		465		380		7 637 671,47

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 1 726 200,00 Kč,-
(slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetšesttisícdvěstě korun českých, 00 hal.)

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 5 911 480,00 Kč,-
(slovy: Pětmilionůdevětsetjedenácttisícčtyřistaosmdesát korun českých, 00 hal.)

5.1.1. Interpretace výsledků analýzy – cena obvyklá

Při určení obvyklé ceny předmětných pozemků a trvalých porostů byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných v okolí dotčených lokalit, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí. Obvyklá cena je určena jako vážený aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného majetku.

5.1.2. Interpretace výsledků analýzy – cena zjištěná

Ocenění cenou zjištěnou bylo provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

5.2. Kontrola postupu

Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat porovnávacím způsobem, metodou přímého porovnání, byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK.

Znalecký posudek je tedy plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků a trvalých porostů za účelem směny majetku.

6.2. Odpověď

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou dle parcel a majetku:

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - komunikace, chodník, cyklostezka (Kč)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Jiný pozemek - § 9, odst. 2 (Kč)	Lesní porost - § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3	5 293,13				5 293,13
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377	665 170,51				665 170,51
Za k.ú. a LV			380	670 463,64	0,00	0,00	0,00	670 463,64
Kanice	613	710/3	32	16 365,60				16 365,60
Za k.ú. a LV			32	16 365,60	0,00	0,00	0,00	16 365,60

Sadová	699	362/2	216	453 697,20				453 697,20
Sadová	699	368/3	58		73 095,66		584,51	73 095,66
Za k.ú. a LV			274	453 697,20	73 095,66	0,00	584,51	526 792,86
Jehnice	587	96/3	126			645 321,60		645 321,60
Jehnice	587	96/4	41	91 868,70				91 868,70
Jehnice	587	96/5	812		1 429 566,60		11 760,83	1 429 566,60
Za k.ú. a LV			979	91 868,70	1 429 566,60	645 321,60	11 760,83	2 166 756,90
Obřany	2014	2306/9	176		478 869,60			478 869,60
Za k.ú. a LV			176	0,00	478 869,60	0,00	0,00	478 869,60
Celkem za vlastníka			1 841	1 232 395,14	1 981 531,86	645 321,60	12 345,34	3 859 248,60
Černá Pole	10001	464/24	3 229		11 530 000,19		35 273,50	11 530 000,19
Za k.ú. a LV			3 229	0,00	11 530 000,19	0,00	35 273,50	11 530 000,19
Ponava	10001	832/97	214		764 143,71			764 143,71
Ponava	10001	832/100	199		710 582,24			710 582,24
Za k.ú. a LV			413	0,00	1 474 725,95	0,00	0,00	1 474 725,95
Celkem za vlastníka			3 642	0,00	13 004 726,14	0,00	35 273,50	13 004 726,14
Úhrnem			5 483	1 232 395,14	14 986 258,00	645 321,60	47 618,84	16 863 974,74

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 3 859 250,00 Kč,-
(slovy: Třimilionyosmsetpadesátdevětstisícdvěstěpadesát korun českých, 00 hal.)

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 13 004 730,00 Kč,-
(slovy: Třináctmilionůčtyřstisícsešmsetřicet korun českých, 00 hal.)

6.2.2. Ocenění cenou obvyklou dle parcel a majetku:

Stav dle KN				Stav dle použité porovnávací databáze								
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (Kč/m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (Kč/m²)	Komunikace (m²)	Komunikace (Kč/m²)	Cyklostezka (m²)	Cyklostezka (Kč/m²)	Pozemek celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3							3	1 303,02	3 909,06
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377							377	1 303,02	491 238,54
Za k.ú. a LV			380	0		0		0		380		495 147,60
Kanice	613	710/3	32					32	1 742,53			55 760,96
Za k.ú. a LV			32	0		0		32		0		55 760,96
Sadová	699	362/2	216					216	1 742,53			376 386,48
Sadová	699	368/3	58			58	248,57					14 417,06
Za k.ú. a LV			274	0		58		216		0		390 803,54
Jehnice	587	96/3	126	126	1 623,14							204 515,64
Jehnice	587	96/4	41					41	1 742,53			71 443,73
Jehnice	587	96/5	812			812	248,57					201 838,84
Za k.ú. a LV			979	126		812		41		0		477 798,21
Obřany	2014	2306/9	176					176	1 742,53			306 685,28
Za k.ú. a LV			176	0		0		176		0		306 685,28
Celkem za vlastníka			1 841	126		870		465		380		1 726 195,59
Černá Pole	10001	464/24	3 229	3 229	1 623,14							5 241 119,06
Za k.ú. a LV			3 229	3 229		0		0		0		5 241 119,06
Ponava	10001	832/97	214	214	1 623,14							347 351,96
Ponava	10001	832/100	199	199	1 623,14							323 004,86
Za k.ú. a LV			413	413		0		0		0		670 356,82
Celkem za vlastníka			3 642	3 642		0		0		0		5 911 475,88
Úhrnem			5 483	3 768		870		465		380		7 637 671,47

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 1 726 200,00 Kč,-
(slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetšesttisícdvěstě korun českých, 00 hal.)

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 5 911 480,00 Kč,-
(slovy: Pětmilionůdevětsetjedenácttisícčtyřistaosmdesát korun českých, 00 hal.)

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Určení ceny zjištěné je adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění.

Určená cena obvyklá je platná ke dni ocenění.

6.4. Předpisy a literatura:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,

- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014*, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1089 část, 1090/1 část, 2182 část,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2020,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

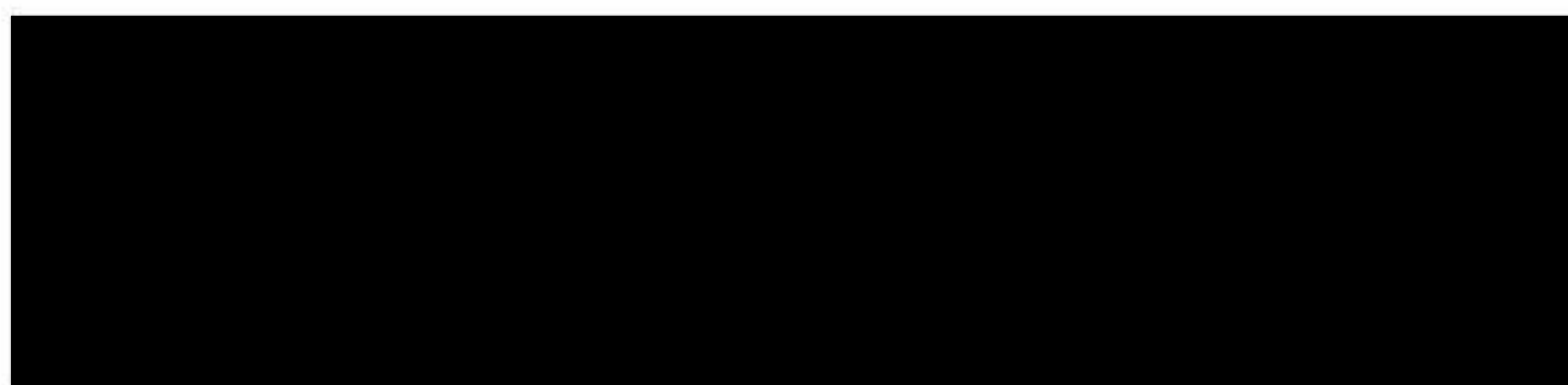
- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1089 část, 1090/1 část, 2182 část Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opaření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opaření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů

Posudek byl vypracován dne 1.6.2026.

Posudek vypracoval:



Tento posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho 2 obdrží objednatel Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489, jedno vyhotovení zůstává založeno u znalce.

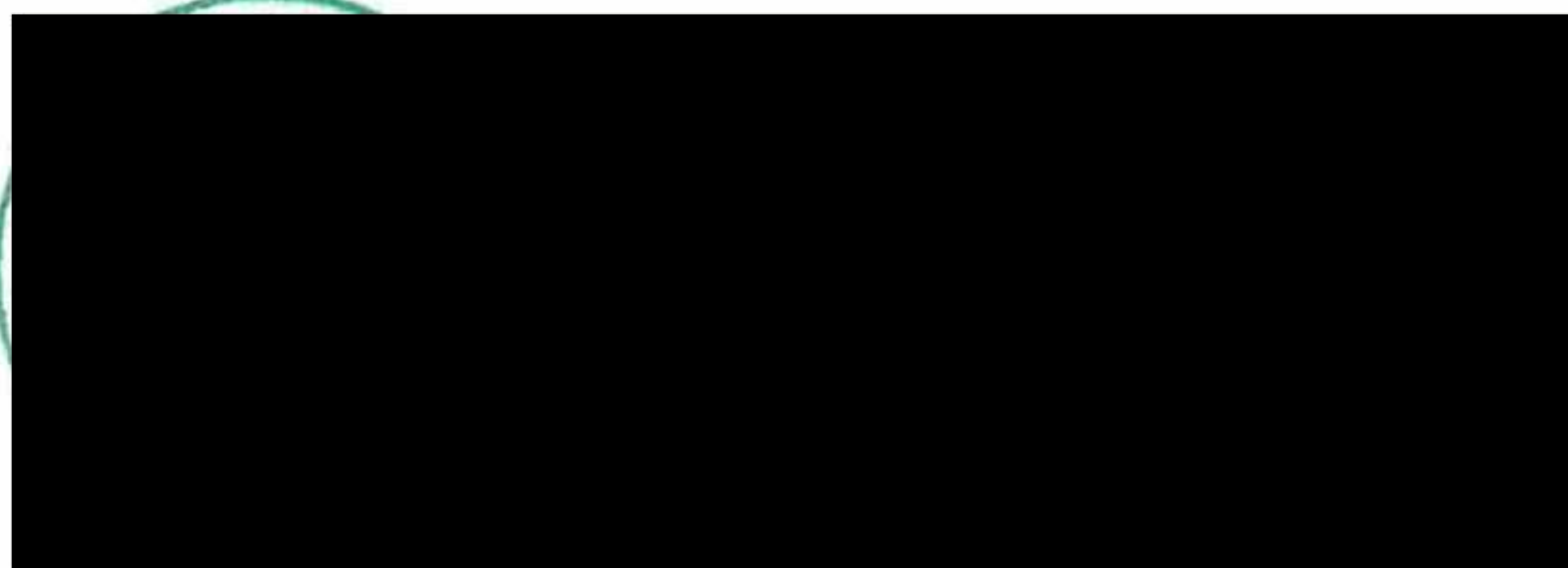
Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Veškeré ceny ve znaleckém posudku jsou uvedeny v Kč bez DPH.

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Byla sjednána smluvní odměna.



Ótisk kulaté pečeti, podpis znalce

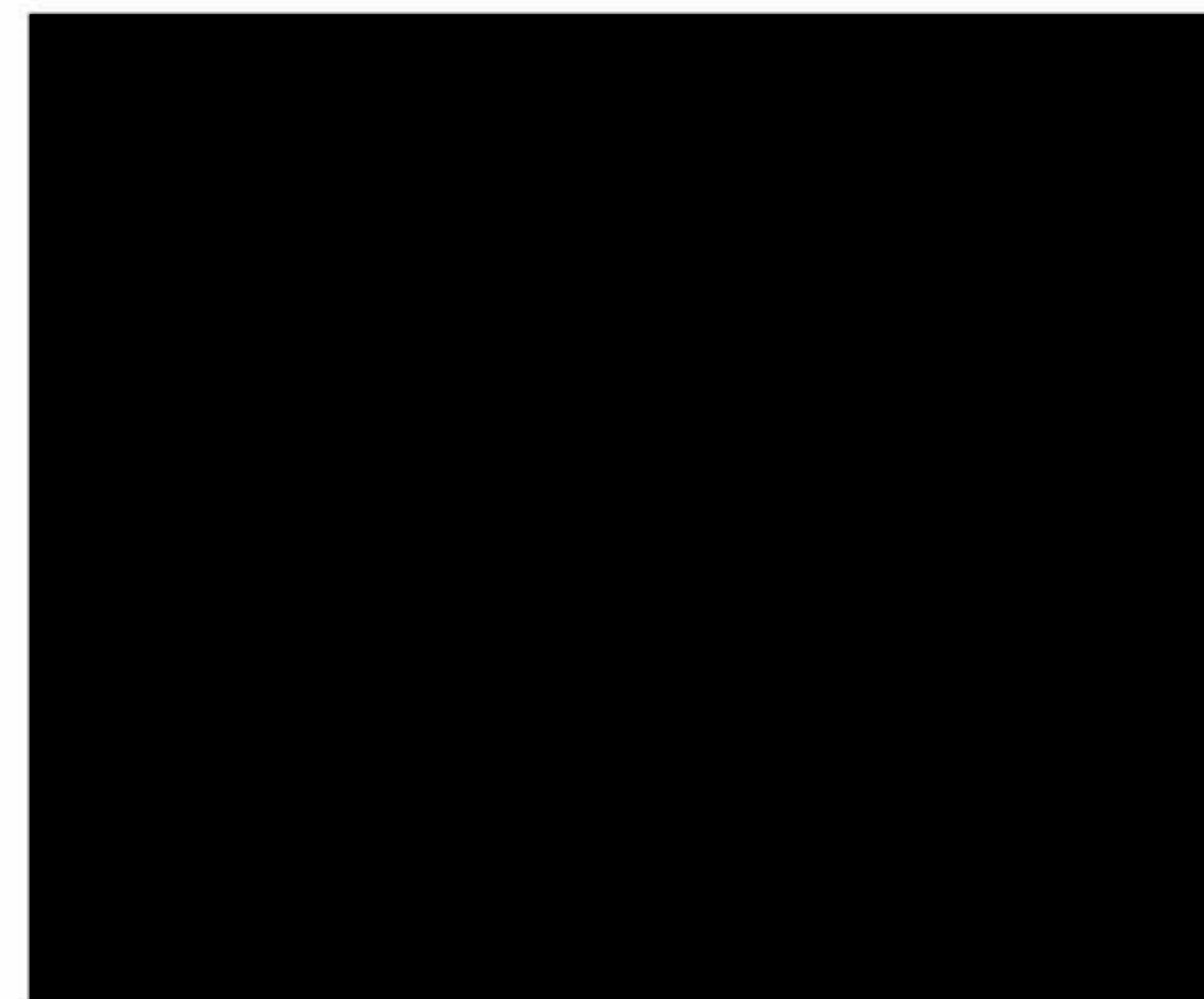
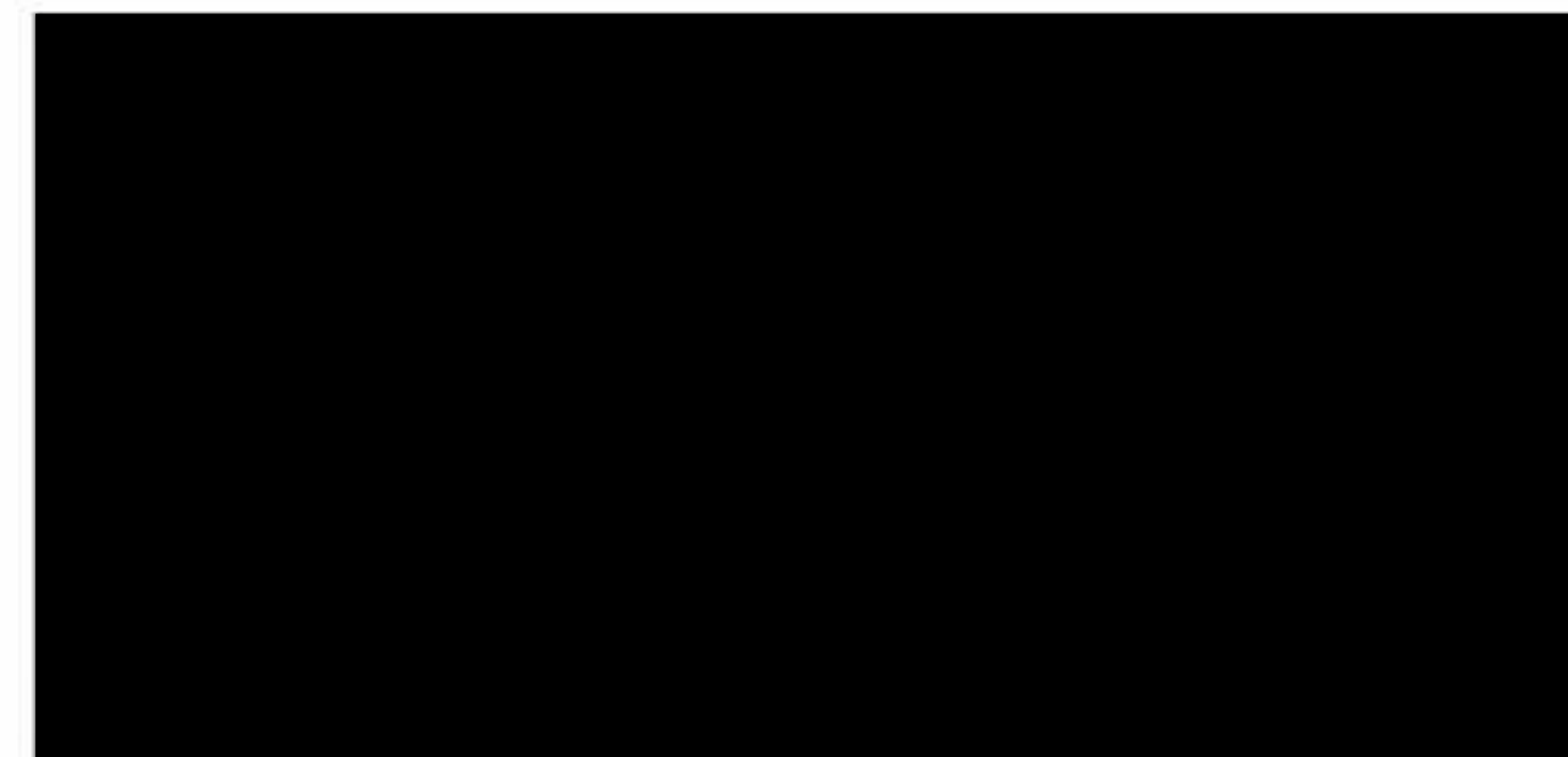
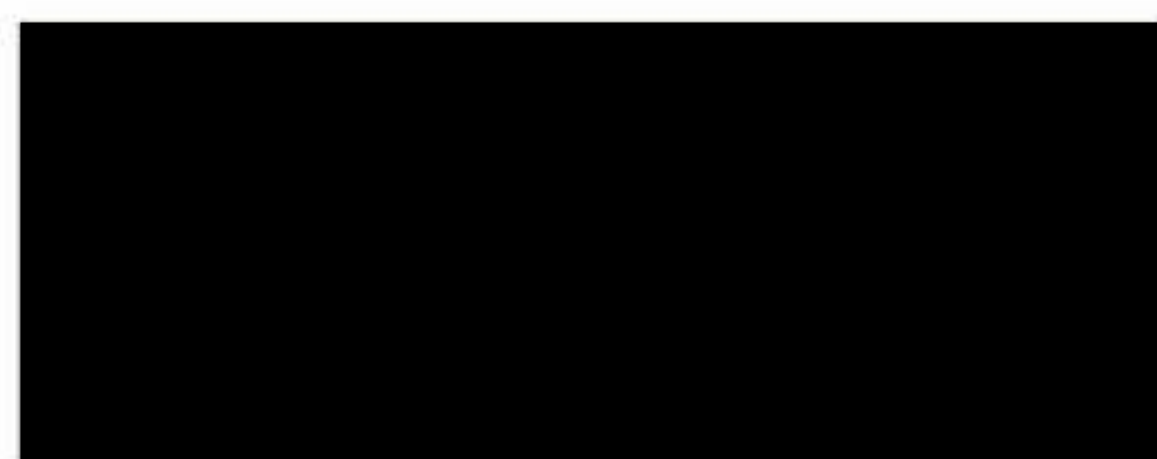
7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese.

Znalecký posudek je zapsán v centrální evidenci znaleckých posudků pod poř. č.: 046925/2026 (2509-030/2026).

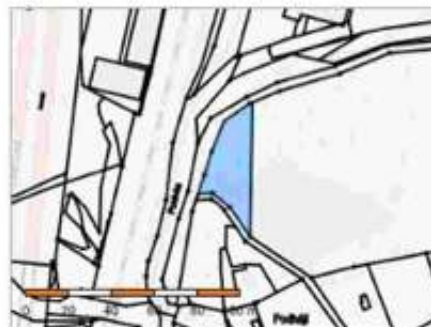
Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Adamov, 1.6.2026.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3473 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Bečkovice [611646]
Číslo LV:	3473
Výměra (m ²):	848
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	EMD 
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24078 	848

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3469/1 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Řečkovice [611646] 
Číslo LV:	3473
Výměra [m ²]:	2291
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD 
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	710/3
Obec:	Kanice [583197]
Katastrální území:	Kanice [663000]
Číslo LV:	613
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcely katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

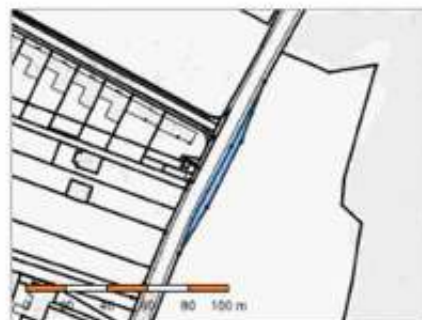
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	362/2 ^{LF}
Obec:	Brno [582766] ^{LF}
Katastrální území:	Sadová [611565]
Číslo LV:	699
Výměra [m ²]:	216
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	368/3 ^u
Obec:	Brno [582786] ^u
Katastrální území:	Sádovka [611565]
Číslo LV:	699
Výměra [m ²]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/3
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Jehnice [658201]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	126
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/4
Obec:	Brno [562766]
Katastrální území:	Jehnice [658201]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/5
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Jehnice [658201]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	812
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2306/9
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Obřany [612553]
Číslo LV:	2014
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	464/24 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Černá Pole [610771] 
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	3229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

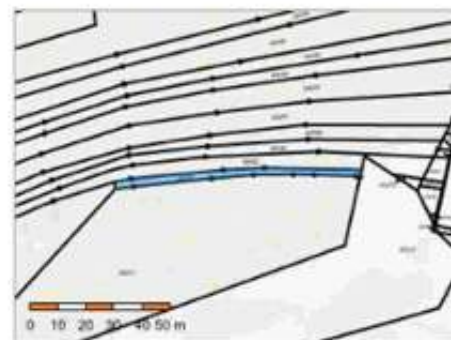
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	832/97 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Ponava [611379]
Číslo LV:	10001
Výměra (m ²):	214
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20810 	214

Omezení vlastnického práva

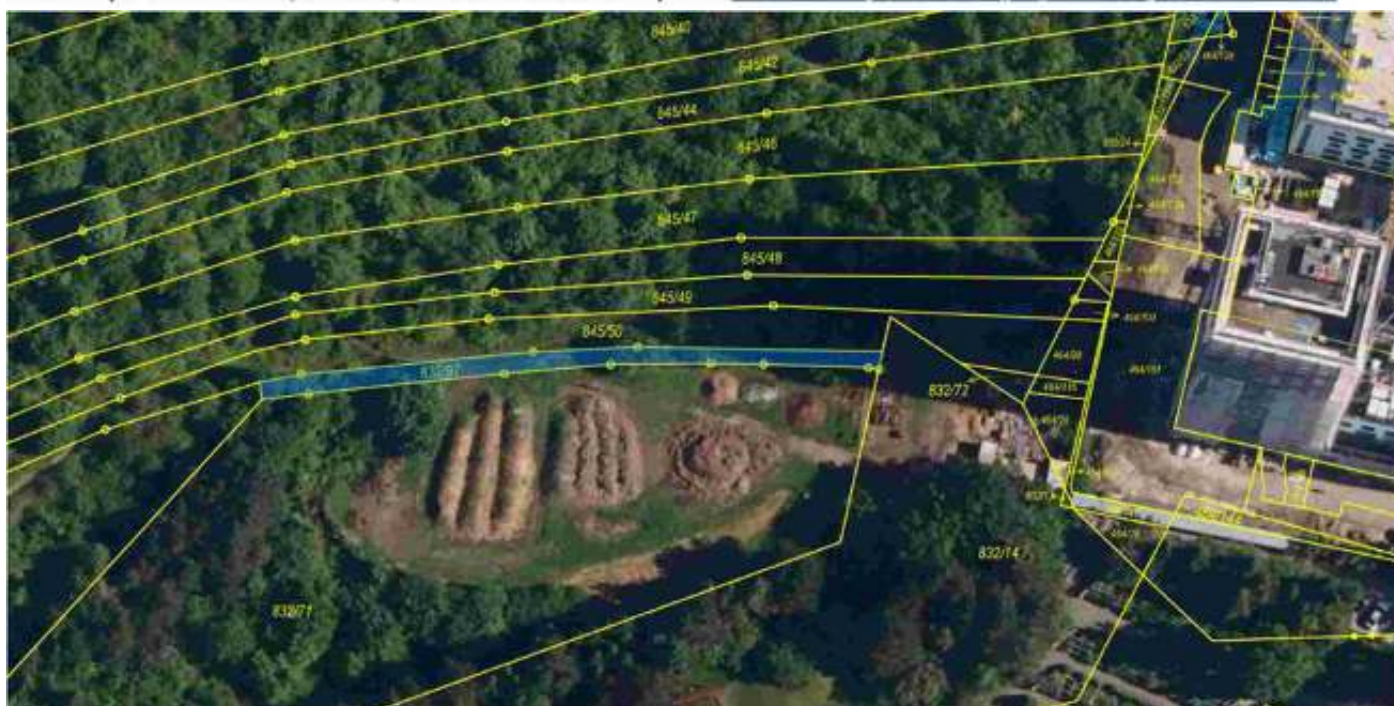
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

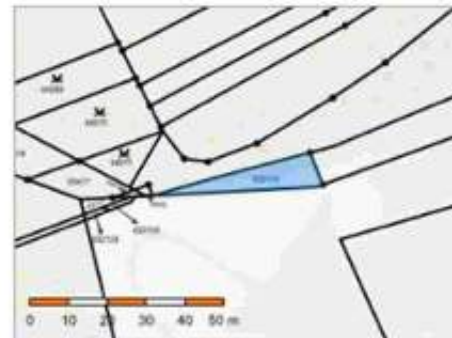
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	832/100
Obec:	Brno (582786)
Katastrální území:	Ponava (611379)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	199
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20840	199

Omezení vlastnického práva

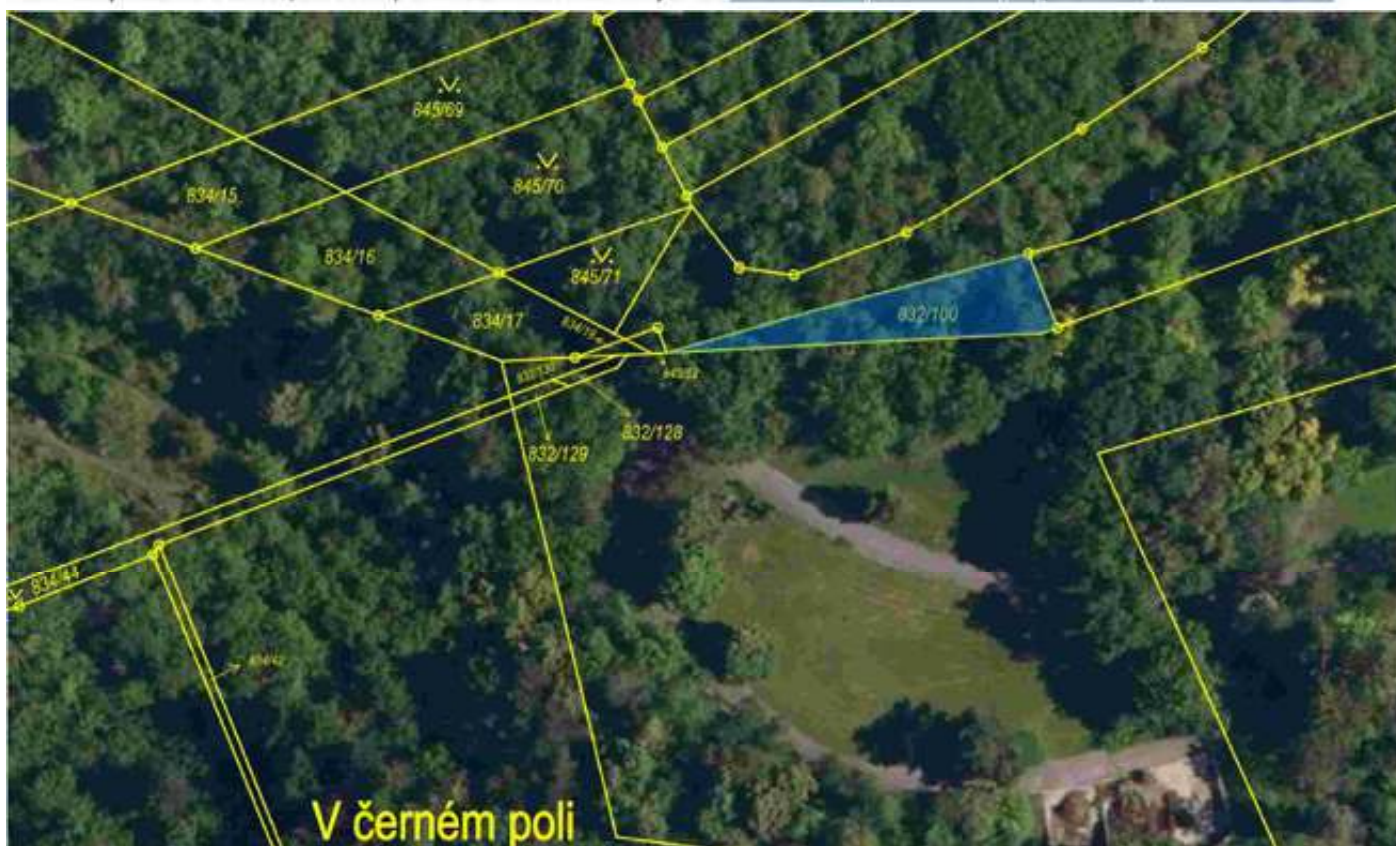
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

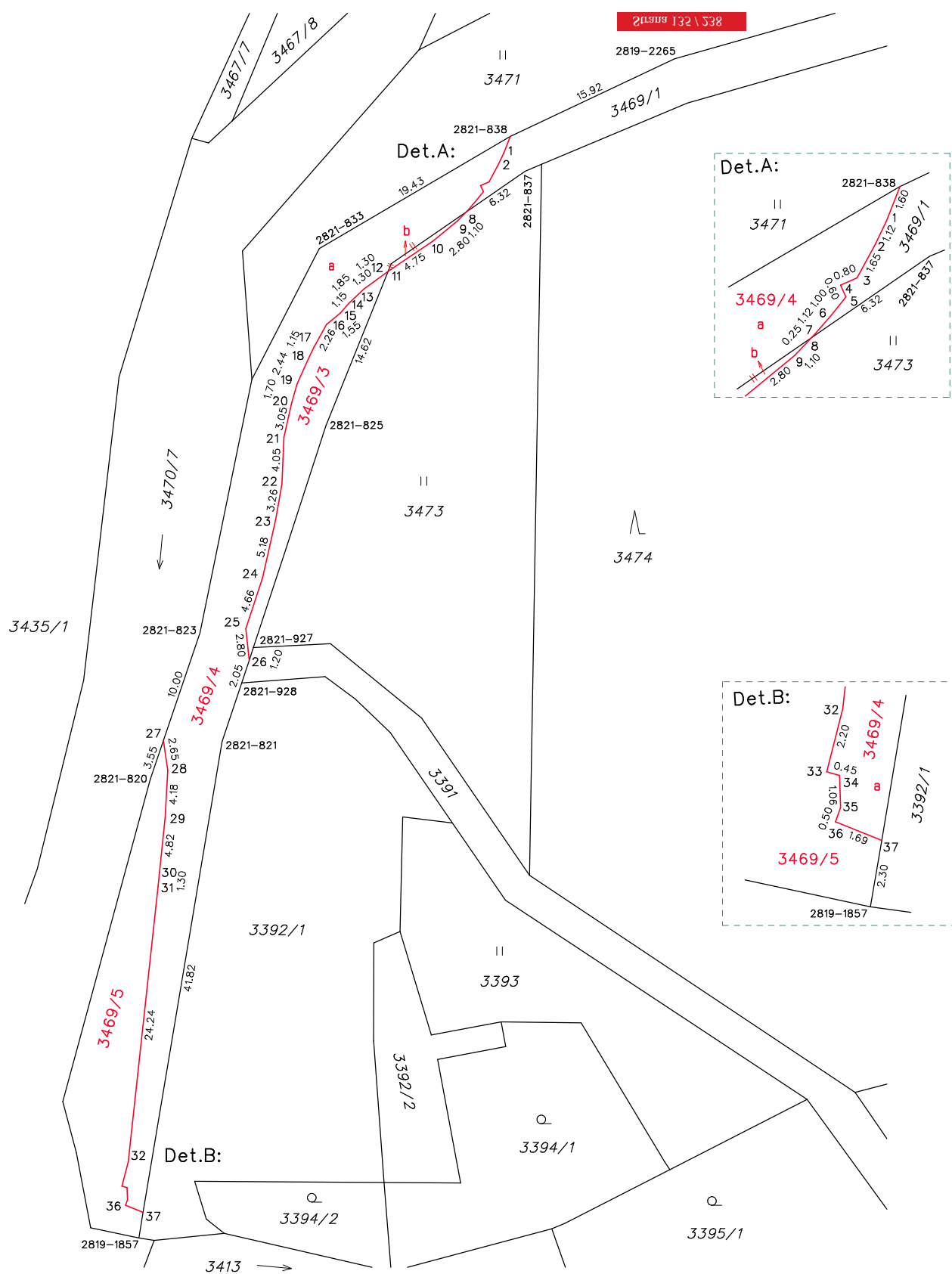


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha		m ²					
3469/1	22	91	ostat. pl. ostat.komunikace	3469/1	16	68	ostat. pl. ostat.komunikace		0	3469/1		3473	16	68	
				3469/3		78	ostat. pl. ostat.komunikace		2	3469/1		3473		78	
				3469/4	3	80	ostat. pl. ostat.komunikace		0	3469/1		3473	3	77	a
										3473		3473		3	b
				3469/5	1	68	ostat. pl. ostat.komunikace		2	3469/1		3473	1	68	
3473	8	48	travní p.	3473	8	45	travní p.		0	3473		3473	8	45	
	31	39			31	39									

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese <https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz> v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán overil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis overil autorizovaný zeměměřický inženýr:			
		Jméno, příjmení : [REDACTED]		Jméno, příjmení :			
		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:			
		Dne : Číslo :		Dne : Číslo :			
Vyhovitel :		Nálezitostmi a přesností odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu			
 Ing. Petr Rovný Podolí 184, 664 03 Podolí mob.608730436 IČ 46898964		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
Číslo plánu : 3662-28/2026							
Okres : Brno-město							
Obec : Brno							
Katastrální území : Řečkovice							
Mapový list : DKM							
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.							



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kod kv.	Poznámka
2819-1857	598841.99	1154877.76	3	doc.bar.
2819-2265	598795.17	1154774.62	3	doc.bar.
2821-820	598840.97	1154837.62	3	doc.bar.
2821-821	598834.70	1154834.34	3	doc.bar.
2821-823	598836.63	1154824.82	3	doc.bar.
2821-825	598825.65	1154806.72	3	doc.bar.
2821-833	598826.21	1154791.20	3	doc.bar.
2821-837	598808.22	1154784.44	6	doc.bar.
2821-838	598809.52	1154781.39	6	doc.bar. *)
2821-927	598831.97	1154826.11	3	doc.bar.
2821-928	598832.99	1154829.19	3	doc.bar.
1	598810.11	1154782.90	3	doc.bar. *)
2	598810.60	1154783.92	3	doc.bar. *)
3	598811.39	1154785.38	3	doc.bar. *)
4	598812.11	1154785.70	3	doc.bar. *)
5	598811.88	1154786.23	3	doc.bar. *)
6	598812.51	1154787.02	3	doc.bar. *)
7	598813.23	1154787.85	3	doc.bar. *)
8	598813.38	1154788.01	6	doc.bar. *)
9	598814.12	1154788.79	3	doc.bar. *)
10	598816.27	1154790.56	3	doc.bar. *)
11	598820.19	1154793.19	3	doc.bar. *)
12	598821.23	1154793.95	3	doc.bar. *)
13	598822.30	1154794.74	3	doc.bar. *)
14	598823.62	1154796.00	3	doc.bar. *)
15	598824.39	1154796.87	3	doc.bar. *)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kod kv.	Poznámka
16	598825.58	1154797.84	3	doc.bar. *)
17	598826.68	1154799.84	3	doc.bar. *)
18	598827.16	1154800.86	3	doc.bar. *)
19	598828.16	1154803.08	3	doc.bar. *)
20	598828.63	1154804.72	3	doc.bar. *)
21	598829.31	1154807.71	3	doc.bar. *)
22	598829.48	1154811.77	3	doc.bar. *)
23	598830.04	1154814.93	3	doc.bar. *)
24	598831.17	1154820.01	3	doc.bar. *)
25	598832.64	1154824.46	3	doc.bar. *)
26	598832.34	1154827.23	3	doc.bar. *)
27	598839.83	1154834.25	3	doc.bar. *)
28	598839.45	1154836.86	3	doc.bar. *)
29	598839.67	1154841.00	3	doc.bar. *)
30	598840.17	1154845.76	3	doc.bar. *)
31	598840.30	1154847.03	3	doc.bar. *)
32	598842.92	1154871.10	3	doc.bar. *)
33	598843.46	1154873.22	3	doc.bar. *)
34	598843.02	1154873.34	3	doc.bar. *)
35	598842.99	1154874.41	3	doc.bar. *)
36	598843.16	1154874.89	3	doc.bar. *)
37	598841.61	1154875.52	3	doc.bar. *)

*) docas.stab.dle §91 odst.6 vyhl.357/2013 Sb.

K.ú. Řečkovice, p.č. 3469/1, 3473



LU - Lesní všeobecné

K.ú. Jehnice, p.č. 96/3, 96/4, 96/5

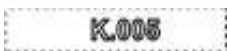


BI - Bydlení individuální

K.ú. Sadová, p.č. 362/2



ZU - Zeleň všeobecná


 Plocha změny v krajině

K.ú. Sadová, p.č. 368/3

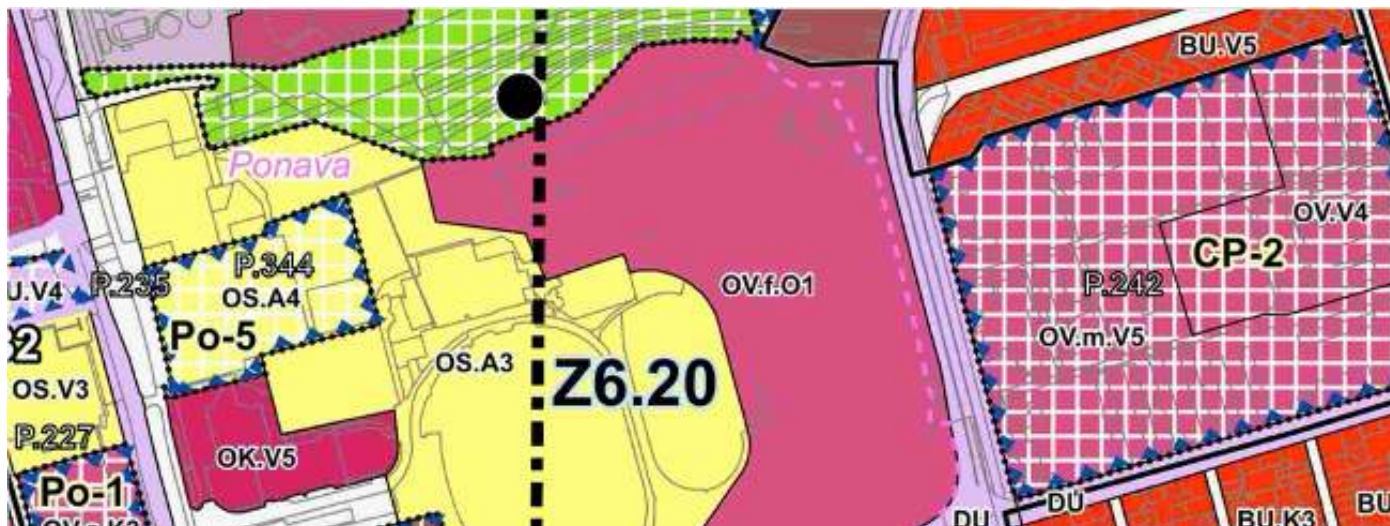


LU - Lesní všeobecné

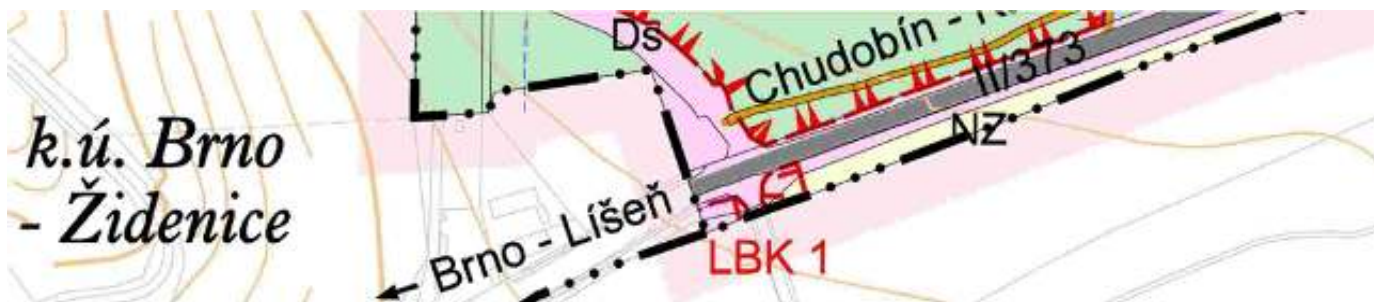
K.ú. Obřany, p.č. 2306/9



K.ú. Černá Pole, p.č. 464/24, k.ú. Ponava, p.č. 832/97, 832/97



K.ú. Kanice, p.č. 710/3





K.ú. Jehnice, p.č.: 96/5



K.ú. Jehnice, p.č.: 96/4



K.ú. Jehnice, p.č.: 96/3



K.ú. Řečkovice, p.č.: 3469/4 dle GP



K.ú. Řečkovice, p.č.: 3473, díl „b“ dle GP



K.ú. Sadová, p.č.: 362/2



K.ú. Sadová, p.č.: 368/3



K.ú. Ponava, p.č.: 832/100



K.ú. Ponava, p.č.: 832/97



K.ú. Černá Pole, p.č.: 464/24



K.ú. Obřany, p.č.: 2306/9



K.ú. Kanice, p.č.: 710/3

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky,
trvalé porosty a škody na lese

Znalecký posudek

Evidenční číslo: 052713/2026 (2516-037/2026)

Předmět znaleckého posudku: Ocenění pozemku a trvalého porostu, p.č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora

Účel znaleckého posudku: Směna majetku

Obor, odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Zadavatel znaleckého posudku: Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, Křtiny 175, 679 05 Křtiny, IČ:62156489

Číslo jednací: ---

Číslo objednávky: ---

Číslo vyhotovení: 3

Celkový počet vyhotovení: 3

Datum vypracování: 26.6.2026

Počet stran: 17 stran

Období platnosti ceny zjištěné: Adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění

Období platnosti ceny obvyklé: 12 měsíců za předpokladu, že se předmět ocenění a podmínky na trhu významně nezmění

Posudek vypracoval: znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Přílohy:

Číslo přílohy	Název	Počet stran
1	Výpis z LV na oceňovaný pozemek	1
2	Kopie katastrální mapy s podtiskem ortofotomapy, územní plán města (výřez), fotodokumentace	1
Celkem		2

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, nebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku.

1. Zadání

1.1. Označení zadavatele posudku:

Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, Křtiny 175, 679 05 Křtiny, IČ:62156489.

1.2. Úkol znaleckého posudku (odborná otázka):

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedeného pozemku a trvalého porostu za účelem směny majetku.

1.3. Účel znaleckého posudku:

Směna majetku.

1.4. Speciální požadavky zadavatele:

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Ocenění cenou obvyklou provést porovnávací metodou.

1.5. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 579

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Mokrý Hora

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku
317/5	1 085	orná půda

1.6. Datum k němuž se ocenění provádí:

26. červen 2026.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Prioritním podkladem pro ocenění byly skutečnosti zjištěné místním šetřením a podklady o dotčeném pozemku a trvalém porostu poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku. Dále byly znalce zajištěny podklady územního plánu města Brna, podklady zhotovené Katastrálním úřadem (výpis z LV), získané aplikací nahlížení do katastru nemovitostí (informace z katastru nemovitostí, katastrální mapa oceňovaného pozemku s podtiskem ortofotomapy), podklady o zrealizovaných prodejkách srovnatelných pozemků v okolí dotčené lokality (výstup ze software NemoKalk) a následně prosté kopie kupních smluv k těmto prodejním případům získané na Katastrálním úřadě, popřípadě již obsažené v archívu znalce (porovnávací databáze 1720 případů prodejků nemovitostí). Zdrojem dat o aktuálním stavu oceňovaných pozemků a trvalých porostů byly podklady získané místním šetřením v terénu.

2.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1. Výpis z LV na oceňovanou parcelu dodaný zadavatelem znaleckého posudku.
2. Katastrální mapa oceňované parcely s podtiskem ortofotomapy (zdroj: ikatastr.cz).
3. Územní plán města Brna (zdroj - internetové stránky města Brna).
4. Objednávka znaleckého posudku.
5. Výsledky místního šetření ze dne 26.6.2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data o ní jsou obsažena v bodu 4 - Posudek a nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat (podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku, podklady KN, podklady územního plánu města Brna) nemohu potvrdit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel (viz. § 53, odst. 3 vyhlášky o znalecké činnosti).

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prioritní pro výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé oceňovaných pozemků byla data zjištěná při místním šetření, které proběhlo dne 26.6.2026 za účasti znalce. Podklady pro místní šetření – viz bod 2.2.

Postup sběru dat o předmětu ocenění:

1. Prohlídka, zaměření, určení druhu a výše srážek či přírážek k základní zjištěné ceně předmětu ocenění.
 - 1.1. Lokalizaci pozemku jsem provedl pomocí ortofota a GPS stanice, vzdálenosti jsem měřil laserovým dálkoměrem Nikon, plochy jsem zjistil z podkladů k vypracování znaleckého posudku.
 - 1.2. Fotodokumentace předmětu ocenění.
2. Vyhledal jsem realizované prodeje obdobného majetku v okolí dotčené lokality ve vlastní databázi prodejů stavebních pozemků (1 401 prodejních případů).
3. Pomocí modulu „realizované prodeje“ v software NemoKalk jsem vyhledal vkladová čísla vhodných prodejních případů pro doplnění porovnávací databáze.
4. Na katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko jsem získal prosté kopie kupních smluv ke vkladům do katastru (viz bod 6) a provedl jejich analýzu.
5. Výpočet ceny zjištěné.
6. Určení ceny obvyklé.
7. Zpracování znaleckého posudku.

3.2. Data získaná o nemovité věci:

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 2, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 26.6.2026 - příloha č. 2. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemek charakteru veřejné zeleně lokalizovaný severně od komunikace Jandáskova podél melioračního příkopu. Intenzivnější využití pozemku je výrazně limitováno jeho lokalizací v ochranném pásmu VVN (zohledněno srážkou z ceny zjištěné i úpravou koeficientu Kg při určení ceny obvyklé). Podél jižní hranice parcely se nachází sedm ks jasanu ztepilého bez patrných známek poškození.

3.3. Popis postupu při zpracování dat:

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž v potřebném rozsahu konzultována s jejich vydavateli.

3.4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

3.4.2. Ocenění cenou obvyklou

Ocenění cenou obvyklou jsem provedl porovnávací metodou; při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Výběr prodejních vzorků byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, výměra objektu, intenzita využití a další vlivy (dřevinná skladba stav trvalých porostů, potenciál využití pozemků apod.). Do porovnávacích databází byly prioritně zařazeny prodejní vzorky z blízkého okolí lokalit. Údaje o srovnatelných nemovitostech byly zpracovány do tabulky s uvedením realizovaných jednotkových cen.

Ocenění jsem v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, provedl dle skutečného stavu v terénu a způsobu využití pozemků.

3.4.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Základní cena stavebních pozemků - vyjmenované obce a katastrální území:

Obec Brno, katastrální území Mokrá Hora - základní cena: **10 670 Kč/m².**

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 237/2020 Sb. se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které

mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Podle vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., a vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhl. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb., § 1a, odst. 1) se obvyklá cena 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.

Dle odst. 2) vyhlášky postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění; b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění; c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění; d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna; e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Dle odst. 3) údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Dle odst. 4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Prodejní vzorky byly analyzovány následným postupem:

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího případně vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka, prodeje obcí za ceny podle obecní vyhlášky apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem.
4. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu.
5. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (vážený aritmetický průměr).

4.1.2. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4.2. Cena zjištěná

4.2.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 4 odst. 3:

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně je-

jich součástí a veřejné prostranství, jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
2	Charakter a zastavěnost území	
II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
3	Povrchy	
III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
III.	Vlivy snižující cenu	-0.30
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.165$$

**) zohledněna lokalizace parcely v ochranném pásmu vedení VVn.

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Mokrý Hora, ZC: 10 670 Kč/m²

ZC = 10 670.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 10 670.00 × 0.165 = 1 760.55 Kč/m²

Cena za celou část pozemku: (1 760.55 Kč/m² × 1085 m²) 1 910 196.75 Kč

4.2.2. Ocenění okrasných rostlin dle § 46, odst. 3 a 4 vyhlášky:

3) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

4) Určená cena okrasné rostliny podle odstavce 3 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.

Polohový koeficient $K_5 = 1.2$

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	K_z	Cena rostlin
listnaté stromy II (jasan ztepilý/Fraxinus excelsior)	11-20 let	11 280.00 Kč/ks	7 ks		1	94 752.00 Kč
Celkem:						94 752.00 Kč

4.2.3. Ocenění cenou zjištěnou celkem:

Stav dle KN					Stav dle ÚP	Stav dle způsobu ocenění		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	Druh pozemku		Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Okrasné rostliny - § 46, odst. 3 (Kč)	Celkem (Kč)
Mokrá Hora	579	317/5	1 085	orná půda	ZK	1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75
Celkem			1 085			1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75

Celková cena zjištěná pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 2 004 950,00 Kč,-

(slovy: Dvamilionyčtyřísticdevětsetpadesát korun českých, 00 hal.)

4.3. Ocenění cenou v čase a místě obvyklou

K ocenění používám porovnávací způsob, metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodiku indexů odlišnosti.

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 dále popsaných charakteristik (a, b, c, d, e, f, g) majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného objektu a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_x , který se snaží „připodobnit“ srovnávací objekty objektu oceňovanému. Srovnávací objekt lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, objekt hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací objekt lépe umístěný či lépe vybavený bude dražší než objekt oceňovaný, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného. A naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemku oceňovanému.

Při sestavování porovnávací databáze jsem využil jednak poznatky získané detailním místním šetřením (pro určení segmentu a podsegmentu trhu), následně potom údajů KN o realizovaných prodejkách pozemků v odpovídajícím tržním segmentu v okolí lokality a podkladů ze své databáze prodejů.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Před výběrem objektů do porovnávací databáze jsem provedl detailní průzkum trhu v lokalitě a orientační zhodnocení všech oceňovaných pozemků s využitím postupů analýzy nevyššího a nejlepšího využití majetku.

Analýza nevyššího a nejlepšího využití

Nejlepší a nejvyšší využití majetku je podle dvanácté edice „Oceňování nemovitého majetku“ definováno jako: Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo

zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.

Výše uvedená analýza pozemku byla provedena **pouze orientačně** (detailní ekonomická analýza variant využití pozemků výrazně přesahuje zadání znaleckého posudku).

Na základě výstupů z analýzy výše byly do porovnávací databáze zařazeny objekty, které reflektují jak současné využití pozemku, tak i budoucí „nejvyšší a nejlepší využití majetku“.

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů celkem:

Poř. č.	Datum prodeje	Okres/katastrální úřad	Lokalita	Kultura, zp. využití	Výměra (m ²)	Popis	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	9.5.2025	Brno-město	Líšeň	lesní pozemek	108	Pozemek lokalizovaný podél jižní hranice komunikace II. třídy č. 373 z Líšně do Ochozu u Brna. Pruh pozemku charakteru silničního pomocného pozemku v ochranném pásmu komunikace.	V-7316/2025-702	1500,00
2	14.7.2025	Brno-město	Ponava	ostatní plocha, orná půda, lesní pozemek	6225	Soubor tří parcel v těsném sousedství situovaných severně od hranice arboreta MENDELU v lokalitě řemenových parcel jiných vlastníků. Neoplocené parcely v územním plánu zařazené do ploch ZU - zeleň všeobecná, přístupné nejlépe od nákupního centra severně po pěšinách, využívané jako veřejná zeleň. Prodej podílu 3/28.	V-14316/2025-702	749,67
3	6.3.2024	Brno-město	Židenice	ostatní plocha	1064	Soubor dvou sousedících parcel lokalizovaných jihozápadně od křižovatky komunikací Jedovnická - Žarošická, přímo sousedících s ulicí Jedovnická. K datu prodeje byly pozemky využívány jako chodník a veřejná zeleň. Prodej podílu.	V-4242/2024-702	1499,72
4	2.5.2024	Brno-město	Černá Pole	ostatní plocha	85	Soubor tří parcel - pruh pozemku podél komunikace Křížkova poblíž křižovatky s třídou Generála Píky v Brně-Černých Polích v ochranném pásmu komunikace.	V-7962/2024-702	1300,00
5	27.11.2025	Brno-město	Ořešín	ostatní plocha	426	Parcela lokalizovaná ve volném sousedství jižního okraje zastavěného území městské části Ořešín. K datu prodeje se jednalo o pozemek porostlý vzrůstově diferencovanou kmenovinou s převahou listnáčů charakteru veřejné zeleně resp. lása s převládající zdravotně rekreační funkcí. Pozemek bez ochrany PUPFL.	V-20973/2025-702	1173,71

Pro přepočet jednotkové prodejní ceny z data uskutečnění prodeje k datu ocenění byl použit ČSOB index bydlení (dříve HB index) pro segment pozemků:

Poř.č.	Číslo vkladu	Datum prodeje	Cena prodeje (Kč/m ²)	Index změny ceny (%)	Cena použitá (Kč/m ²)
1	V-7316/2025-702	9.5.2025	1500,00	1,034	1 551,31
2	V-14316/2025-702	14.7.2025	749,67	1,024	767,74
3	V-4242/2024-702	6.3.2024	1499,72	1,115	1 672,67
4	V-7962/2024-702	2.5.2024	1300,00	1,109	1 441,30
5	V-20973/2025-702	27.11.2025	1173,71	1,000	1 173,71

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	5	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, síť	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	0,70	0,80	0,80	0,70	0,70	
Ka x Kb x Kc x Kd x Ke x Kf x Kg		0,70	0,80	0,80	0,70	0,70	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		1551,31	767,74	1 672,67	1 441,30	1 173,71	

Váha (%)		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m ²)							973,75

*) zohledněn prodej podílu porovnávacích případů, limitace využití oceňované parcely vzhledem k její lokalizaci v ochranném pásmu VVN

Celková cena obvyklá se určí jako násobek jednotkové ceny obvyklé plochou pozemku:

Stav dle KN					Cena obvyklá		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena celkem (Kč)
Mokrá Hora	579	317/5	1 085	orná půda	1 085	973,75	1 056 518,75
Celkem			1 085		1 085		1 056 518,75

Celková cena obvyklá pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 1 056 520,00 Kč,-
(slovy: Jedenmilionpadesátšesttisícpětsetdvacet korun českých, 00 hal.)

5.1.1. Interpretace výsledků analýzy – cena obvyklá

Při určení obvyklé ceny předmětného pozemku a trvalého porostu byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných ve volném okolí dotčené lokality, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí. Obvyklá cena je určena jako vážený aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného majetku.

5.1.2. Interpretace výsledků analýzy – cena zjištěná

Ocenění cenou zjištěnou bylo provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

5.2. Kontrola postupu

Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat porovnávacím způsobem, metodou přímého porovnání, byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK.

Znalecký posudek je tedy plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedeného pozemku a trvalého porostu za účelem směny majetku.

6.2. Odpověď

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou dle parcel a majetku:

Stav dle KN					Stav dle ÚP	Stav dle způsobu ocenění		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku		Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Okrasné rostliny - § 46, odst. 3 (Kč)	Celkem (Kč)
Mokrá Hora	579	317/5	1 085	orná půda	ZK	1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75
Celkem			1 085			1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75

Celková cena zjištěná pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 2 004 950,00 Kč,- (slovy: Dvamilionyčtyřtisícdevětsetpadesát korun českých, 00 hal.)

6.2.2. Ocenění cenou obvyklou dle parcel a majetku:

Stav dle KN					Cena obvyklá		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena celkem (Kč)
Mokrá Hora	579	317/5	1 085	orná půda	1 085	973,75	1 056 518,75
Celkem			1 085		1 085		1 056 518,75

Celková cena obvyklá pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 1 056 520,00 Kč,- (slovy: Jedenmiliónpadesátšesttisícsetdvacet korun českých, 00 hal.)

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Určení ceny zjištěné je adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění.

Určená cena obvyklá je platná ke dni ocenění.

6.4. Předpisy a literatura:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,

- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014*, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,

- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1089 část, 1090/1 část, 2182 část,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2020,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

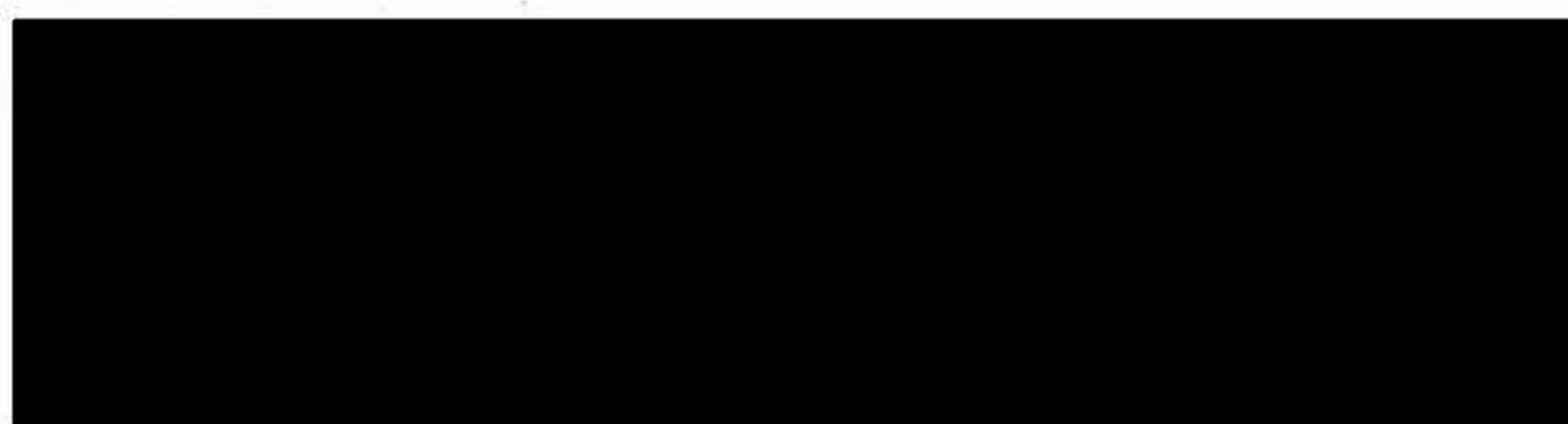
ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,

- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1089 část, 1090/1 část, 2182 část Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů

Posudek byl vypracován dne 26.6.2026.

Posudek vypracoval:



Tento posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho 2 obdrží objednatel Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489, jedno vyhotovení zůstává založeno u znalce.

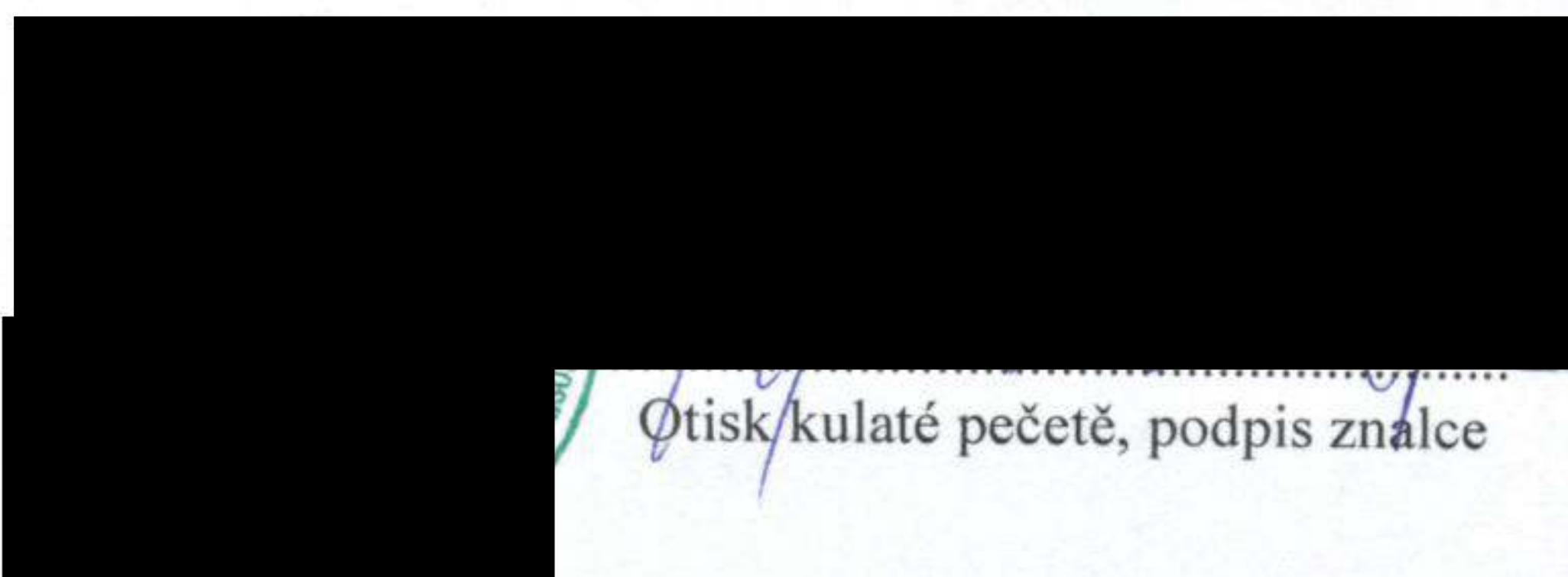
Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Veškeré ceny ve znaleckém posudku jsou uvedeny v Kč bez DPH.

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Byla sjednána smluvní odměna.



Otisk/kulaté pečeti, podpis znalce

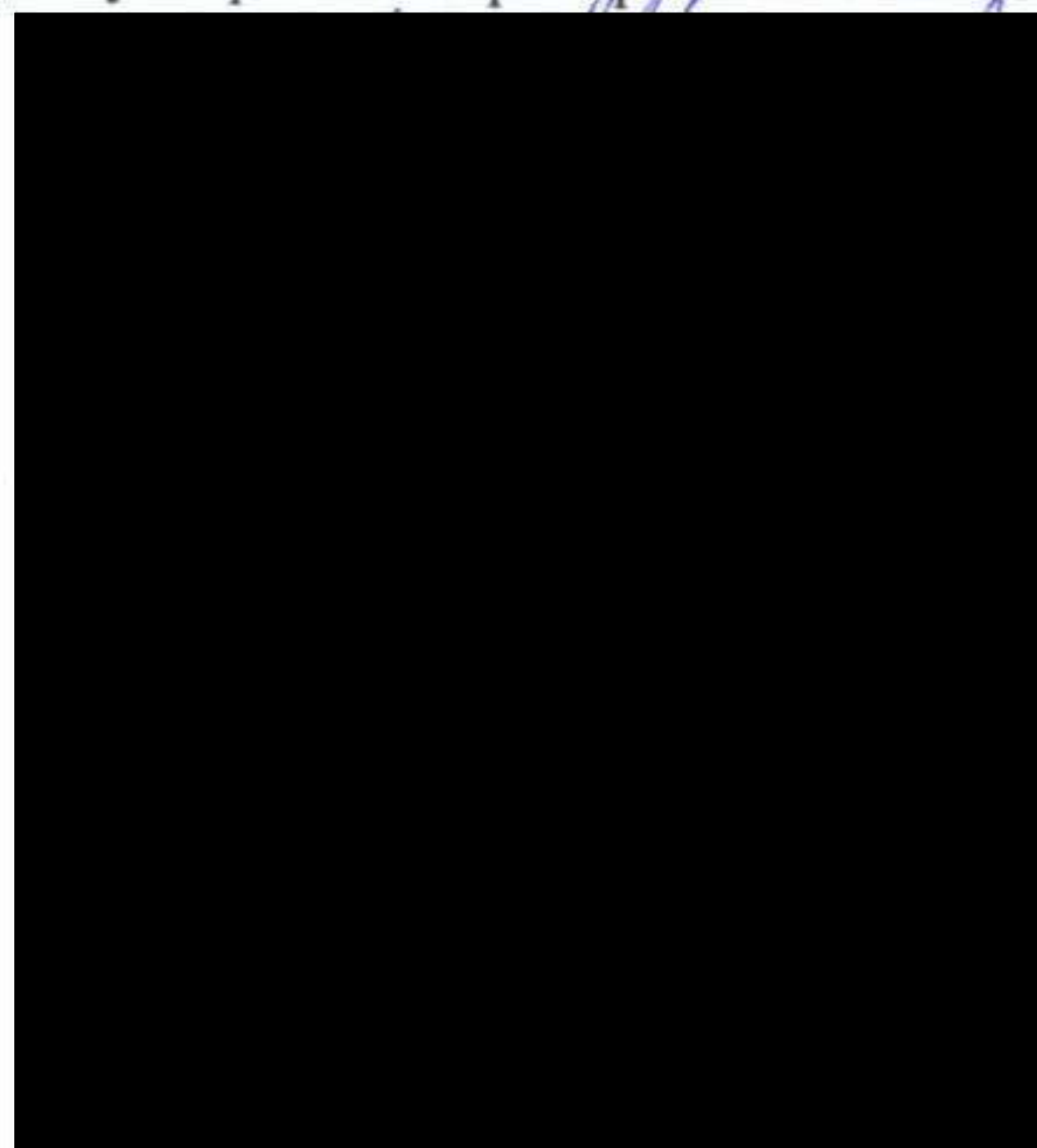
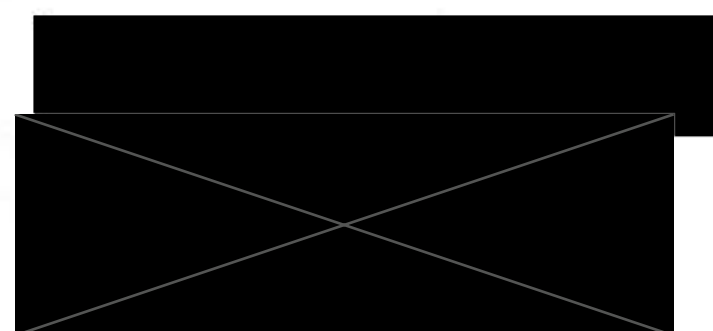
7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese.

Znalecký posudek je zapsán v centrální evidenci znaleckých posudků pod poř. č.: 052713/2026 (2516-037/2026).

Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Adamov, 26.6.2026.



List vlastnictví

Výpis z modulu KN

Obec: **582786 Brno**
Kat. území: **611701 Mokrá Hora**
Číslo LV: **579**

Okres: **3702 Brno-město**
Kraj: **116 Jihomoravský kraj**

ČÁST A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Mendelova univerzita v Brně Mendelu	IČO: 62156489	1/1

ČÁST B Nemovitosti

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
317/5	1085	orná půda		zemědělský půdní fond

ČÁST B1 Jiná práva

(bez zápisu)

ČÁST C Omezení vlastnického práva

(bez zápisu)

ČÁST D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
* Změna výměr obnovou operátu	Parcela: 317/5

ČÁST E Nabývací tituly a podklady k zápisu

Listina	
* Opatření nadřízeného orgánu. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	Z-4000011/2001-702
* Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 24.08.2005. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	V-11111/2005-702
* Rozhodnutí ze dne 24.04.2006. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	Z-12492/2006-702
* Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR ze dne 19.03.2007. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	Z-11605/2007-702

ČÁST F Vztah BPEJ k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
317/5	35800	1085

Platnost k datu: **24.10.2025**



ZK - Zeleň krajinná



Znalecký posudek

číslo položky 027045/2026



Zadavatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785

Objednávka č.: 9632600046.

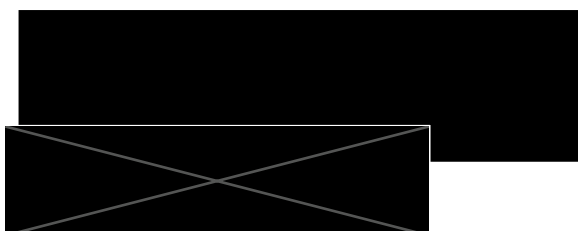
Datum: 13.4.2026

Předmět znaleckého posudku:

- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, obec Brno,

Obor, odvětví: Ekonomika, oceňování nemovitých věcí.

Posudek vypracoval:



1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)

Úkol znalce:

Vypracování znaleckého posudku dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Specifické požadavky zadavatele:

- Součástí nacenění bude vyjádření, zda stanovená hodnota je bez/s DPH.
- Zadavatel požaduje posouzení, zda existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku, a pokud ano, aby byl tento vliv v posudku popsán a vyčíslen.
- Zadavatel požaduje stanovit pouze cenu obvyklou, cenu zjištěnou nepožaduje.
- Znalecký posudek dodat elektronicky a 2 x písemné vyhotovení.
- Předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 dny před termínem dodání.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
- část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, obec Brno, vše ve vlastnictví Statutárního města Brna.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel k oceňovaným věcem nemovitým sdělil:

„Přes pozemek p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole vedou dvě vodovodní přípojky, ke kterým má být zřízena služebnost ve prospěch SMB. Existence těchto přípojek je uvedena ve stanovisku Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz příloha).“

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění a určit obvyklou cenu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Zdroje dat a jejich popis

1. Objednávka č. 9632600046.
2. Snímek katastrální mapy, vyhotovený dálkovým přístupem do ČÚZK.
3. Pozemky p.č. 832/97 a 832/100, v k.ú. Ponava, obec Brno.
4. Pozemek p.č. 464/24, v k.ú. Černá Pole, obec Brno.

5. Geometrický plán č. 1696/1977, vyhotovitele MapKart s.r.o., poskytnutý zadavatelem, archivováno zadavatelem i znalcem.
6. Stanovisko BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025, archivováno zadavatelem i znalcem.
7. Příloha ke GP č. 2023-34/2026 - výměra věcného břemene, poskytnutý zadavatelem, archivováno zadavatelem i znalcem.
8. Informace získané při místním šetření osobně vykonaném znalcem, uskutečněným dne 29.3.2026.
9. Územní plán Města Brna.
10. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané dálkovým přístupem do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodeji porovnatelných vzorků.

b) Předpisy a literatura

1. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
3. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
4. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.).
5. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
6. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
7. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
8. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec dne 27.1.2026 osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedených o nich v Územním plánu města Brna.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce, snímku katastrální mapy, územním plánu a získaných při místním šetření byla získána data pro určení obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dalším kroku byly vyhledávány realizované prodeje porovnatelných pozemků. Samostatně byly shromážděny porovnatelné vzorky prodeji pozemků, nacházejících se v územním plánu StmB v plochách pro zeleň všeobecnou (kód ZU) a v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU). K doplnění etalonu byly vzhledem k nedostatku porovnatelných pozemků arboret v městě Brně v další fázi hledány prodeje pozemků arboret na území celé České republiky.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Ze souboru vzorků po posouzení odlehklých cenových údajů a úpravě koeficienty odlišnosti byl vypočten aritmetické průměry upravených základních cen pozemků. Tímto postupem byly vypočteny jednotkové obvyklá cena ke dni zpracování znaleckého posudku samostatně pro soubor pozemků p.č. 832/97 a 832/100 a samostatně pro pozemek p.č. 464/24. Následně vynásobením uvedených jednotkových cen výměrou pozemků byla určena jejich obvyklá cena.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Informace o pozemcích

Informace z katastru nemovitostí o oceňovaném pozemku jsou obsahem přílohy č.1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku.

c) Majetkoprávní vztahy

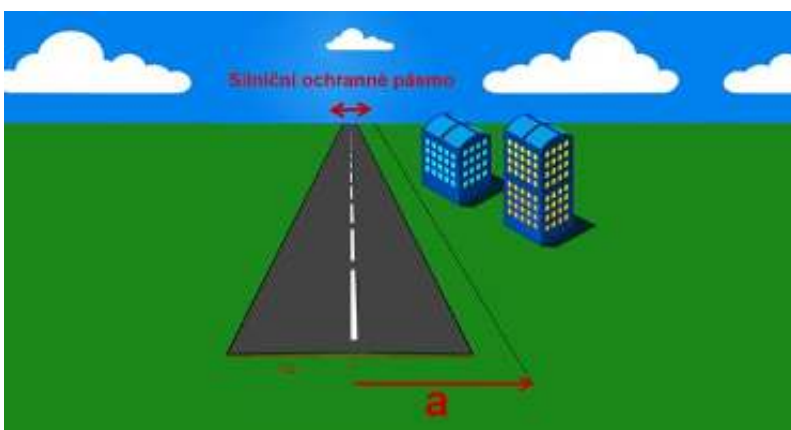
Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

e) Celkový popis a situace

Pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100 v k.ú. Ponava jsou v Územním plánu města Brna součástí přestavbové plochy - zeleň všeobecná (kód ZU). Polohou se nachází v mírně svažitém terénu částečně uvnitř zaplaceného arboreta. V KN jsou pozemky evidovány v druhu orná půda, nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Pozemek p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole je pozemek součástí stabilizované plochy určené pro občanskou všeobecnou vybavenost (kód OV). V KN je pozemek evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Dle Vyjádření BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025 vyznačený pozemek p. č. 464/24 v k. ú. Černá Pole je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-06000/132 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále je pozemek dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-06000/134 vč. jejího ochranného území, které je v šíři 0,75m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Polohou se však pozemek nachází při místní komunikaci II. třídy na ulici třídy Generála Píky a tvoří liniový doprovodný pozemek této komunikace částečně porostlý náletovými dřevinami ve svažitém terénu. Ochranné pásmo místní komunikace II. třídy činí podle zákona o pozemních komunikacích 15 metrů od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu.



Zdroj: Ministerstvo dopravy ČR

Tímto ochranným pásmem je dotčena téměř celá výměra oceňované části pozemku p.č. 464/24 v k.ú. Černá Pole.



Jak bylo uvedeno, v Územním plánu města Brna je pozemek součástí stabilizované plochy určené pro občanskou všeobecnou vybavenost (kód OV). Při provedeném místním šetření bylo zjištěno, že se ve skutečnosti jedná o doprovodný pozemek komunikace, který nelze zastavět.

Vzhledem ke shora uvedeným zjištěním, ocenění pozemku bude provedeno na základě skutečného stavu, ověřeného provedeným místním šetřením, a to porovnáním s realizovanými prodeji doprovodných pozemků komunikací, které se v Územním plánu města Brna nacházejí v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU).

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v **zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku**, kde platném a účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

„Obvyklou cenou 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbou 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.“

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) mj. pro postup určení obvyklé ceny v § 1a odst. 2, písm. a) zahrnuje „výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění“.

4.2 Výsledky analýzy dat

A. Pozemky p.č. 832/97 a p.č. 832/100 v k.ú. Ponava

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést vzorky č. 1 až č. 3 uskutečněných prodejů pozemků územním plánem umístěných v plochách – zeleně všeobecné (kód ZU), nacházejících se v městě Brně. Svým způsobem využití jsou porovnatelné i geograficky vzdálenější vzorky č. 4 - pozemek v jednotném funkčním celku s botanickou zahradou a č. 5 - pozemek arboreta.

Vzorek	Číslo vkladového řízení
Vzorek č. 1	V-2970/2024-702
Vzorek č. 2	V-4242/2024-702
Vzorek č. 3	V-23112/2024-702
Vzorek č. 4	V-8044/2023-707
Vzorek č. 5	V-2333/2022-731

Vzorek č. 1	
k.ú. Židenice	
parc.č.	výměra* [m ²]
7623/192	402
	402
*) přepočtený podíl 1/2, zaokrouhleno.	

Vzorek č. 2	
k.ú. Židenice	
parc.č.	výměra* [m ²]
7747/68	958
7966/39	106
	1 064
*) přepočtený podíl 18/20, zaokrouhleno.	

Vzorek č. 3	
k.ú. Veveří	
parc.č.	výměra [m ²]
685/11	388*
2361/11	8***
2361/12	1***
2361/13	0***
2361/20	1***
2361/21	2***
2361/22	2***
2472/18	2**
2472/22	4**
2507/5	13***
2507/9	10***
	431
*) přepočtený podíl 2/8, zaokrouhleno.	
**) přepočtený podíl 6/32, zaokrouhleno.	
***) přepočtený podíl 6/96, zaokrouhleno.	

Vzorek č. 4	
k.ú. Třešť	
parc.č.	výměra* [m ²]
1536/42	47
	47
*) přepočtený podíl 2/52, zaokrouhleno.	

Vzorek č. 5	
k.ú. Borotín u Boskovic	
parc.č.	výměra [m ²]
283/12	523
283/16	42
	565

Srovnávaný vzorek	k.ú., lokalita	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Židenice	783 900	402	1 950
2	Židenice	1 595 700	1 064	1 500
3	Veveří	1 033 650	431	2 398
4	Třešť	22 764	47	484
5	Borotín u Boskovic	124 300	565	220

b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Některé vzorky jsou starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě doporučují provést časovou objektivizaci. Časová aktualizace je provedena pro celý etalon podle průměrné roční míry inflace zveřejněné ČSÚ.

Věc: Výpis ze statistického zjišťování

Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) činila v České republice:



v roce 2020	3,2 %
v roce 2021	3,8 %
v roce 2022	15,1 %
v roce 2023	10,7 %
v roce 2024	2,4 %
v roce 2025	2,5 %

Poznámka znalce:

Měsíční inflace je pro rok 2026 predikována dle vývoje v předcházejícím roce.

Kde:

KCa . . . Kупní cena časově aktualizovaná

Vzorek č. 1

Datum uzavření smlouvy 12.02.2024

Kupní cena [Kč/m²] 783 900

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2024	10	0,20	799 578 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	819 567 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	824 690 Kč

Vzorek č. 2

Datum uzavření smlouvy 29.02.2024

Kupní cena [Kč/m²] 1 595 700

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2024	10	0,20	1 627 614 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	1 668 304 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	1 678 731 Kč

Vzorek č. 3

Datum uzavření smlouvy 02.12.2024

Kupní cena [Kč/m²] 1 033 650

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	1 059 491 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	1 066 113 Kč

Vzorek č. 4

Datum uzavření smlouvy 27.11.2023

Kupní cena [Kč/m²] 22 764

		měsíční inflace [%]	KCa
Počet měsíců v roce 2024	12	0,20	23 310 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	23 893 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	24 042 Kč

Vzorek č. 5

Datum uzavření smlouvy 06.06.2022

Kupní cena [Kč/m²] 124 300

		měsíční inflace [%]	KC _a
Počet měsíců v roce 2022	6	1,26	133 685 Kč
Počet měsíců v roce 2023	12	0,89	147 989 Kč
Počet měsíců v roce 2024	12	0,20	151 541 Kč
Počet měsíců v roce 2025	12	0,21	155 329 Kč
Počet měsíců v roce 2026	3	0,21	156 300 Kč

d) Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu

Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu je provedeno dle relací mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou následovně:

Srovnávaný vzorek	Kupní cena aktualizovaná KC _a [Kč/m ²]
(1)	(5)
1	2 051
2	1 578
3	2 474
4	512
5	277

Celkem průměr	1 378
Minimum	512
Maximum	2 474
Relace = maximum/minimum	5

Posouzení relace **nevyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Vyřazují vzorky č. 4 a č. 5, jejichž odchylky nejvíce vybočují z cenové hladiny ostatních vzorků.

Srovnávaný vzorek	Kupní cena aktualizovaná KC _a [Kč/m ²]
(1)	(5)
1	2 051
2	1 578
3	2 474

Celkem průměr	2 034
Minimum	1 578
Maximum	2 474
Relace = maximum/minimum	2

Posouzení relace již **vyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2.

e) Výpočet základní upravené ceny ZCU (jednotková obvyklá cena)

Srovnávaný vzorek	Kupní cena aktualizovaná KC _a [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
1	2 051	1,20	2 461
2	1 578	1,20	1 894
3	2 474	1,20	2 969
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			2 441

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:

Vzorky č. 1 až č. 3 jsou uskutečněné prodeje pozemků, územním plánem umístěných v plochách – zeleně všeobecné (kód ZU), nacházejících se v městě Brně. Vzorky vykazují cenotvornou odlišnost v tom, že se jedná o nezaplocené veřejně přístupné pozemky. Oceňované pozemky jsou však mírně hodnotnější, neboť jsou zaplocené a tvoří uzavřenou součást arboreta. Pro úpravu koeficientem odlišnosti byla navržena jednotně hodnota 1,20.

f) Výsledná obvyklá cena pozemků určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 832/97, k.ú. Ponava	
ZCU [Kč/m ²]	2 441
S [m ²]	214
CP _P [Kč]	522 374

Pozemek p.č. 832/100, k.ú. Ponava	
ZCU [Kč/m ²]	2 441
S [m ²]	199
CP _P [Kč]	485 759

Obvyklá cena pozemků celkem	1 008 133
------------------------------------	------------------

Kde:

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

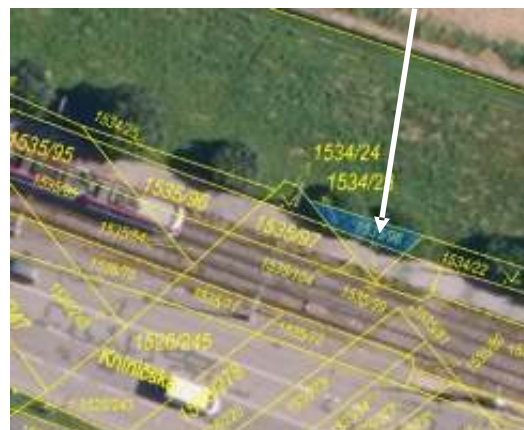
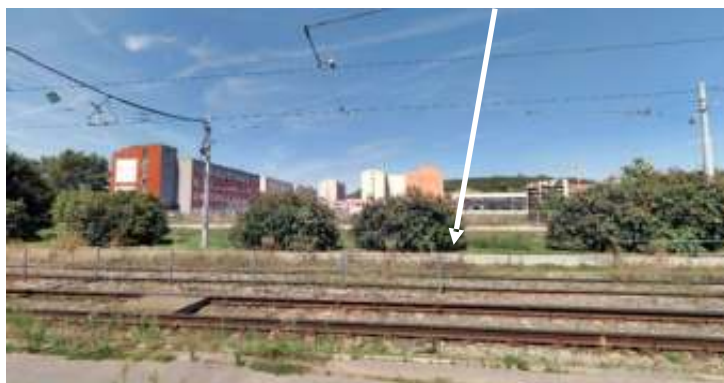
CP_P cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem**B. Pozemek p.č. 464/24****a) Etalon a jednotkové ceny vzorků**

Za porovnatelné lze uvést vzorky č. 6 až č. 8 uskutečněných prodejů pozemků územním plánem umístěných v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU), tvořící doprovodné pozemky komunikací, nacházejících se v městě Brně.

Vzorek	Číslo vkladového řízení	Vzorek č. 6		Vzorek č. 7		Vzorek č. 8	
		k.ú. Komín		k.ú. Bohunice		k.ú. Černá Pole	
		parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]
Vzorek č. 6	V-2721/2025-702	1534/23	21	1247/19	57	468/12	34
Vzorek č. 7	V-19944/2024-702	1534/98	13	1247/103	118	468/18	7
Vzorek č. 8	V-7962/2024-702		34	1247/126	31	471/26	24
					206		65

Srovnávaný vzorek	k.ú.	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6	Komín	74 800	34	2 200
7	Bohunice	370 800	206	1 800
8	Černá Pole	110 500	65	1 700

Vzorek č. 6



Vzorek č. 7



Vzorek č. 8



b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Vzorky nejsou výrazněji starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě provést časovou objektivizaci nevyžadují.

d) Výpočet základní upravené ceny ZCU (jednotková obvyklá cena)

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]	k	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
1	2 200	1,03	2 266
2	1 800	1,03	1 854
3	1 700	1,03	1 751

ARITMETICKÝ PRŮMĚR**1 957****Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:**

Vzorky č. 6 až č. 8 jsou uskutečněné prodeje pozemků, územním plánem umístěných v plochách pro všeobecnou dopravu (kód DU), tvořící doprovodné pozemky komunikací, nacházejících se v městě Brně. Oceňovaný pozemek je však mírně hodnotnější, v tom že tvoří protihlukovou bariéru přilehlého arboreta. Pro úpravu koeficientem odlišnosti byla navržena jednotně hodnota 1,03.

e) Výsledná obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole	
ZCU [Kč/m²]	1 957
S [m²]	2 479
CP_P [Kč]	4 851 403

Kde:

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

CP_P cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem**C. Posouzení, zda existence vodovodních přípojek* a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku**

*) Dvě vodovodní přípojky vedoucí přes pozemek p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole specifikované ve Stanovisku BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025.

§ 1262 odst 1, občanský zákoník uvádí:

„Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, запиše se do veřejného seznamu i v takovém případě“.

Stávající stav představuje existenci uvedených přípojek bez zřízení služebnosti, tedy bez právního omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, (kterou lze v tomto případě vyčíslit dle § 39b, oceňovací vyhlášky pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu).

Dle Vyjádření BVaK zn. BVK/06841/2025 ze dne 11.4.2025 je vyznačený **pozemek p. č. 464/24 v k. ú. Černá Pole** dotčen uložením vodovodních přípojek vč. jejich ochranného území, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a **je v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.**

Za situace stávajícího pronájmu pozemku provozovateli přípojek, lze oprávněně předpokládat, že

nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu provozovatel předmětných přípojek i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

Závěrem lze dovodit, že existence vodovodních přípojek a záměr budoucího zřízení služebnosti nemá vliv na současnou obvyklou cenu pozemku.

4.3 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy a po posouzení relevantních cenotvorných faktorů, které mají vliv ne hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku určena s využitím metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídající schopnost. Určenou obvyklou cenu lze ze shora uvedených důvodů považovat za akceptovatelnou.

5. KONTROLA POSTUPŮ

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2. Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení příslušných cen pozemků v posudkové části, tak toto bylo v případě obvyklé ceny provedeno, resp. odvozeno jednoznačně na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Data byla zanalyzována a výsledky byly jednoznačně zformulovány v subkapitole 4.3.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

- a) **Jaká je obvyklá cena pozemků:**
- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
 - parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava, obec Brno,
 - část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, obec Brno?
- b) **Zda existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku, a pokud ano, aby byl tento vliv v posudku popsán a vyčíslen.**

6.2 Odpověď

a) Obvyklá cena pozemků

Obvyklou cenu pozemků:

- parc. č. 832/97 o výměře 214 m², orná půda, k. ú. Ponava,
- parc. č. 832/100 o výměře 199 m², orná půda, k. ú. Ponava,

vše v obci Brno, za účelem vyhotovení podkladu pro jednání o majetkové dispozici určuji ke dni 29.3.2026 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

1 008 000,- Kč

(jeden milion osm tisíc korun českých).

Jedná o ceny bez DPH.

Obvyklou cenu pozemku:

• část parc. č. 464/24 o výměře cca 2 479 m², ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Černá Pole, vše v obci Brno, za účelem vyhotovení podkladu pro jednání o majetkové dispozici určuji ke dni 29.3.2026 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

4 850 000,- Kč

(čtyři miliony osm set padesát tisíc korun českých).

Jedná o cenu bez DPH.

b) Existence vodovodních přípojek

Existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti vliv na obvyklou cenu pozemku ke dni 29.3.2026 nemá.

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

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

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele předložených podkladů pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem vyhotovení podkladu pro dispozici s majetkem.
- Výrok o ceně obvyklé může pozbyt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaných pozemků v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby jeho prodeje.

b) Skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností mírně snižující přesnost správnosti závěru je nedostatek stejných vzorků pro porovnání přímo v dané lokalitě nikoli starších jak 12 měsíců. Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé případné odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

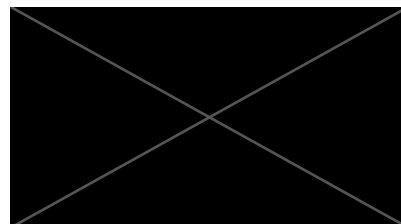
Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027045/2026.

V Sloupu dne 13.4.2026



PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

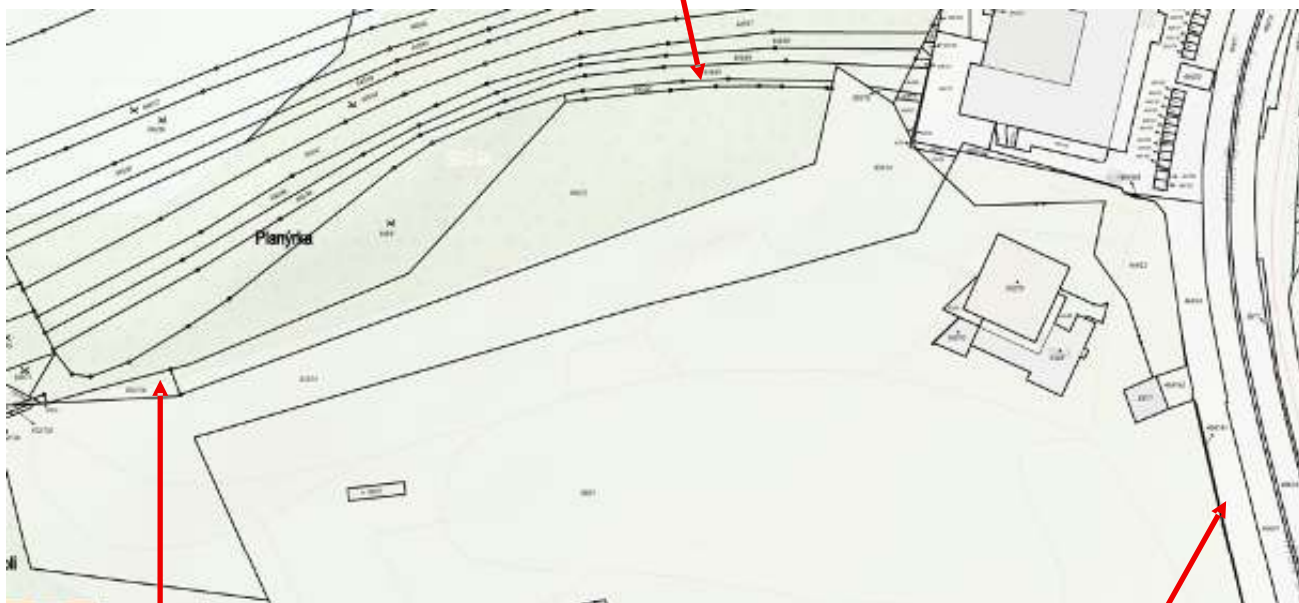
Příloha 1 – Snímky katastrální mapy

Příloha 2 – Poloha na mapě

Příloha 3 – Objednávka

Příloha č. 1

p.č. 632/97, k.ú. Ponava



p.č. 632/100, k.ú. Ponava

p.č. 464/24, k.ú. Černá Pole

Příloha č. 2



Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS. ZN. :

Ing. Jiří Zima
Sloup 93
679 13 Sloup
IČO: 70463271 DIČ:

VYŘIZUJE: Pošmura Marek Ing.

TELEFON :

E-MAIL : pozmura.marek@brno.cz

FAX :

Fakturujte na adresu:

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

OBJEDNÁVKA: 9632600046

ZE DNE: 12.03.2026

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB
Malínovského náměstí 3
601 67 Brno

Termín dodání : 15.04.2026

Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny pozemků, které mají být převedeny do vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně. Jedná se o oplocené pozemky zelené v areálu arboreta:

- p.č. 832/97, orná půda, o výměře 214 m², k.ú. Ponava,
- p.č. 832/100, orná půda, o výměře 199 m², k.ú. Ponava,
- část pozemku p.č. 464/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 2 479 m² dle přiloženého zákresu, k.ú. Černá Pole.

Přes pozemek p.č. 464/24 k.ú. Černá Pole vedou dvě vodovodní přípojky, ke kterým má být zřízena služebnost ve prospěch SMB. Existence těchto přípojek je uvedena ve stanovisku Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz příloha).

Žádáme proto o posouzení, zda existence uvedených vodovodních přípojek a budoucí zřízení služebnosti mají vliv na obvyklou cenu pozemku, a pokud ano, aby byl tento vliv v posudku popsán a vyčíslen.

Geometrický plán pro vymezení rozsahu služebnosti je v současné době zadán ke zpracování a ke dni vyhotovení objednávky dosud není k dispozici. Geometrický plán bude dodán nejpozději do 3.4.2026.

Prosíme uvést, zda jsou ceny ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

Termín vyhotovení: 15.04.2026

Maximální cena zakázky: 28 050,- Kč + DPH

Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 pracovní dny před termínem dodání.

Poznámka: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000,- Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.

Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

Účel posudku:	podklad pro jednání o majetkové dispozici
Cenový předpis:	zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění
Ocenění k datu:	místního šetření
Zvláštní požadavek:	není
Dodací podmínky:	2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné:	dle Rámcové dohody
Předání:	ZP budou předány na MMB MO – Ing. Pošmura Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: mo-faktury@bmo.cz.

Ing.arch Eva Šimečková



Digitální podpis:
12.03.2026 09:59

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992765, DIČ: CZ44992765, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky,
trvalé porosty a škody na lese

Znalecký posudek

Evidenční číslo: 046925/2026 (2509-030/2026)

Předmět znaleckého posudku: Ocenění pozemků a trvalých porostů, p.č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany, p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava

Účel znaleckého posudku: Směna majetku

Obor, odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Zadavatel znaleckého posudku: Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489

Číslo jednací: ---

Číslo objednávky: ---

Číslo vyhotovení: 3

Celkový počet vyhotovení: 3

Datum vypracování: 1.6.2026

Počet stran: 47 stran

Období platnosti ceny zjištěné: Adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění

Období platnosti ceny obvyklé: 12 měsíců za předpokladu, že se předmět ocenění a podmínky na trhu významně nezmění

Posudek vypracoval: znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Přílohy:

Číslo přílohy	Název	Počet stran
1	Informace z KN na oceňované pozemky, kopie katastrální mapy s podtiskem ortofotomapy	12
2	Geometrický plán pro rozdělení pozemku č.: 3662-28/2026	2
3	Územní plán dotčených lokalit (výřez relevantní části)	2
4	Fotopříloha	2
Celkem		18

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku.

1. Zadání

1.1. Označení zadavatele posudku:

Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489.

1.2. Úkol znaleckého posudku (odborná otázka):

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků a trvalých porostů za účelem směny majetku.

1.3. Účel znaleckého posudku:

Směna majetku.

1.4. Speciální požadavky zadavatele:

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Neoceňovat omezení vlastnického práva - věcná břemena.

Ocenění cenou obvyklou provést porovnávací metodou.

1.5. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

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

Identifikace (RČ/IČO): 44992785

Číslo LV: 10001

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Černá Pole (610771)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku
464/24	3 229	ostatní plocha

Vlastník:

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

Identifikace (RČ/IČO): 44992785

Číslo LV: 10001

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Ponava (611379)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku
832/97	214	orná půda
832/100	199	orná půda

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 699

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Sadová (611565)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
362/2	216	ostatní plocha
368/3	58	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 3473

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Řečkovice (611646)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela (stav dle GP)	Výměra (m²)	Druh pozemku
3473 díl „b“	3	trvalý travní porost
3469/1 díl „a“	377	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 2014

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Obřany (612553)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
2306/9	176	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 587

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Jehnice (658201)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
96/3	126	ostatní plocha
96/4	41	ostatní plocha
96/5	812	ostatní plocha

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 613

Okres: Brno-venkov

Obec: Kanice

Katastrální území: Kanice (663000)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m²)	Druh pozemku
710/3	32	ostatní plocha

1.6. Datum k němuž se ocenění provádí:

1. červen 2026.

2. Výčet podkladů**2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Prioritním podkladem pro ocenění byly skutečnosti zjištěné místním šetřením a podklady o dotčených pozemcích a trvalých porostech poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku. Dále byly znalce zajištěny podklady územního plánu města Brna a obce Kanice, podklady zhotovené Katastrálním úřadem (výpis z LV), získané aplikací nahlížení do katastru nemovitostí (informace z katastru nemovitostí, katastrální mapa oceňovaných pozemků s podtiskem ortofotomapy), podklady o zrealizovaných prodejkách srovnatelných pozemků v okolí dotčené lokality (výstup ze software NemoKalk) a následně prosté kopie kupních smluv k těmto prodejním případům získané na Katastrálním úřadě, popřípadě již obsažené v archívu znalce (porovnávací databáze 1720 případů prodejků nemovitostí). Zadavatelem znaleckého posudku byl dále poskytnut geometrický plán pro rozdělení pozemku č.: 3662-28/2026, vyhotovený ing. Petrem Rovným, Podolí 184, 664 03 Podolí. Zdrojem dat o aktuálním stavu oceňovaných pozemků a trvalých porostů byly podklady získané místním šetřením v terénu.

2.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1. Informace z KN s integrovaným výřezem katastrální mapy identifikujícím oceňované pozemky (zdroj: www.cuzk.cz).
2. Katastrální mapa oceňovaných parcel s podtiskem ortofotomapy (zdroj: ikatastr.cz).
3. Geometrický plán pro rozdělení pozemku č.: 3662-28/2026, vyhotovený ing. Petrem Rovným, Podolí 184, 664 03 Podolí.
4. Územní plán města Brna a obce Kanice (zdroj - internetové stránky města Brna a obce Kanice).
5. Sdělení Magistrátu města Brna - povolení dělení pozemku p.č. 368/1 v k.ú. Sadová, poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.
6. Objednávka znaleckého posudku.
7. Výsledky místního šetření ze dne 1.6.2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data o ní jsou obsažena v bodu 4 - Posudek a nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat (podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku, podklady KN, podklady územního plánu města Brna a obce Kanice) nemohu potvrdit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel (viz. § 53, odst. 3 vyhlášky o znalecké činnosti).

3. Nález**3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prioritní pro výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé oceňovaných pozemků a trvalých porostů byla data zjištěná při místním šetření, které proběhlo dne 1.6.2026 za účasti znalce. Podklady pro místní šetření – viz bod 2.2.

Postup sběru dat o předmětu ocenění:

1. Prohlídka, zaměření, určení druhu a výše srážek či přírážek k základní ceně předmětu ocenění.
- 1.1. Lokalizaci pozemků jsem provedl pomocí ortofota a GPS stanice, vzdálenosti jsem měřil laserovým dálkoměrem Nikon, plochy jsem zjistil z odměr v terénu.

- 1.2. Zakmenění, zastoupení dřevin a střední tloušťku trvalých porostů jsem určil kvalifikovaným odhadem, střední výšku porostu jsem změřil výškoměrem Nikon.
- 1.3. Fotodokumentace předmětu ocenění.
2. Ověřil jsem údaje SLT o nově vylišených JPRL za účelem stanovení obmýti porostu na serveru www.nli.cz (sekce OPRL, typologická mapa).
3. Ověřil jsem zařazení JPRL do HS za účelem stanovení obmýti porostu (vyhláška 298/2018 Sb).
4. Provedl jsem orientační analýzu oceňovaného trvalého porostu.
5. Vyhledal jsem realizované prodeje obdobného majetku v okolí dotčené lokality ve vlastní databázi prodeje (porovnávací databáze 1720 případů prodeje nemovitostí).
6. Pomocí modulu „realizované prodeje“ v software NemoKalk jsem vyhledal vkladová čísla vhodných prodejních případů pro doplnění porovnávací databáze.
7. Na katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko jsem získal prosté kopie kupních smluv ke vkladům do katastru (viz bod 6) a provedl jejich analýzu.
8. Výpočet ceny zjištěné.
9. Určení ceny obvyklé.
10. Zpracování znaleckého posudku

3.2. Data získaná o nemovité věci:

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Pozemek p.č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemky využívané jako cyklostezka resp. pěšina pro pěší.

Pozemek p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemku v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o chodník a vozovku komunikace z Ochozu u Brna do Brna-Lišně.

Pozemek p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná v případě parcely č.: 362/2 o zastávku MHD a vozovku komunikace z Brna do Soběšic. Parcela č.: 368/3 je využívána jako veřejná zeleň při okraji zastavěného území města. Věcné břemeno zapsané na LV pozemku p.č.: 362/2 není předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku - viz bod 1.4. - speciální požadavky zadavatele.

Pozemek p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná v případě parcely č. 96/3 o zahradu u rodinného domku lokalizovanou v zastavěném území města. Parcela č.: 96/4 je využívána jako veřejně přístupný chodník, parcela č.: 96/5 tvoří pás izolační zeleně podél místní komunikace.

Pozemek p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemku v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pruh zeleně podél místní komunikace v ochranném pásmu této komunikace. Věcné břemeno zapsané na LV není předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku - viz bod 1.4. - speciální požadavky zadavatele.

Vlastník - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Pozemek p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemku v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č.

4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pruh pozemku podél třídy Generála Píky, v ochranném pásmu této komunikace. Taxační charakteristiky trvalého porostu na pozemku potřebné k ocenění viz bod 4.2. - posudek. Porost je z části z výsadby, z části z náletu či výmladků. Věcná břemena nezapsaná na LV nejsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku - viz bod 1.4. - speciální požadavky zadavatele.

Pozemek p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava

Stav pozemků dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 3, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 1.6.2026 - příloha č. 4. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemky lokalizované podél oplocení areálu arboreta Mendelovy univerzity v Brně. Jednotlivé nárosty keřů na pozemcích jsou bez kladného ekonomického dopadu do ceny.

3.3. Popis postupu při zpracování dat:

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž v potřebném rozsahu konzultována s jejich vydavateli.

3.4.1. Ocenění cenou zjištěnou

některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

3.4.2. Ocenění cenou obvyklou

Ocenění cenou obvyklou jsem provedl porovnávací metodou; při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Pro oceňovaný majetek byly sestaveny čtyři porovnávací databáze – 1) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství s potenciálem intenzivnějšího využití (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 1“); 2) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství využívaných extenzivně a bez reálné možnosti intenzivnějšího využití v budoucnu (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 2“); 3) porovnávací databáze pro ocenění pozemků komunikací; 4) porovnávací databáze pro ocenění pozemků cyklostezky. Porovnávací databáze byly sestaveny výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávacích databází nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Výběr prodejních vzorků byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, výměra objektu, intenzita využití a další vlivy (dřevinná skladba stav trvalých porostů, potenciál využití pozemků apod.). Do porovnávacích databází byly prioritně zařazeny prodejní vzorky z blízkého okolí lokalit. Údaje o srovnatelných nemovitostech byly zpracovány do tabulky s uvedením realizovaných jednotkových cen.

Ocenění jsem v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, provedl dle skutečného stavu v terénu a způsobu využití pozemků.

3.4.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Základní cena stavebních pozemků - vyjmenované obce a katastrální území:

Obec Brno, katastrální území Jehnice - základní cena: **10 670 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Řečkovice - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Sadová - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Obřany - základní cena: **10 670 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Ponava - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Obec Brno, katastrální území Černá Pole - základní cena: **14 003 Kč/m²** .

Základní cena stavebních pozemků - nevyjmenované obce:

Obec **Kanice** , základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Brno-venkov: **ZCv = 5 260 Kč/m²** .

O1 Velikost obce	
III. 1001 - 2000	0.70
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1.05
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
O6 Občanská vybavenost v obci	
II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0.98

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Kanice je **2 273 Kč/m²** .

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 237/2020 Sb. se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Podle vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., a vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhl. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb., § 1a, odst. 1) se obvyklá cena 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.

Dle odst. 2) vyhlášky postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění; b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění; c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění; d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna; e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Dle odst. 3) údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Dle odst. 4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Prodejní vzorky byly analyzovány následným postupem:

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího případně vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka, prodeje obcí za ceny podle obecní vyhlášky apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem.
4. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu.
5. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (vážený aritmetický průměr).

4.1.2. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4.2. Cena zjištěná

Výměry pozemků dle stavu KN a způsobu ocenění cenou zjištěnou:

Stav dle KN					Stav dle ÚP	Stav dle způsobu ocenění				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku		Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - komunikace, chodník, cyklostezka (m ²)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň(m ²)	Jiný pozemek - § 9, odst. 2 (m ²)	Lesní porost - § 40-43 (m ²)	Celkem (m ²)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3	trvalý travní porost	LU	3				3
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377	ostatní plocha	LU	377				377
Za k.ú. a LV			380			380	0	0	0	380
Kanice	613	710/3	32	ostatní plocha	D	32				32
Za k.ú. a LV			32			32	0	0	0	32

Sadová	699	362/2	216	ostatní plocha	ZU	216				216
Sadová	699	368/3	58	ostatní plocha	LU		58			58
Za k.ú. a LV			274			216	58	0	0	274
Jehnice	587	96/3	126	ostatní plocha	BI			126		126
Jehnice	587	96/4	41	ostatní plocha	---	41				41
Jehnice	587	96/5	812	ostatní plocha	---		812			812
Za k.ú. a LV			979			41	812	126	0	979
Obřany	2014	2306/9	176	ostatní plocha	---		176			176
Za k.ú. a LV			176			0	176	0	0	176
Celkem za vlastníka			1 841			669	1 046	126	0	1 841
Černá Pole	10001	464/24	3 229	ostatní plocha	OV		3 229			3 229
Za k.ú. a LV			3 229			0	3 229	0	0	3 229
Ponava	10001	832/97	214	orná půda	ZU		214			214
Ponava	10001	832/100	199	orná půda	ZU		199			199
Za k.ú. a LV			413			0	413	0	0	413
Celkem za vlastníka			3 642			0	3 642	0	0	3 642
Úhrnem			5 483			669	4 688	126	0	5 483

4.2.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 4 odst. 3:

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \quad \text{kde}$$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Pozemek p.č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0.25
2	Charakter a zastavěnost území	
III.	V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
3	Povrchy	
II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0.03
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 0.126$$

Pozemek p.č.: 3473 díl „b“ v k.ú. Řečkovice

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Řečkovice, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

$$ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.126 = 1\,764.38 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celou část pozemku: (1 764.38 Kč/m² × 3 m²) 5 293.13 Kč

Pozemek p.č.: 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Řečkovice, ZC: 14 003 Kč/m²

$$ZC = 14\,003.00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.126 = 1\,764.38 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celou část pozemku: (1 764.38 Kč/m² × 377 m²) 665 170.51 Kč

Pozemek p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0.30
2	Charakter a zastavěnost území	
I.	V kat. území sídelní části obce*	0.05
3	Povrchy	
I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.225$$

Cena podle okresu Brno-venkov: 5 260 Kč/m², upravená cena: 2 273 Kč/m²

$$ZC = 2\,273.00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times IKP = 2\,273.00 \times 0.225 = 511.43 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (511.43 Kč/m² × 32 m²) 16 365.60 Kč

Pozemek p.č.: 362/2 v k.ú. Sadová

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0.30
2	Charakter a zastavěnost území	
III.	V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
3	Povrchy	
I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.12$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Sadová, ZC: 14 003 Kč/m²
 ZC = 14 003.00 Kč/m²
 $ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.12 = \text{/korekce/ } 2\,100.45 \text{ Kč/m}^2$
Bylo použito omezení $(ZC \times 0,15) < ZCU < (ZC \times 0,75)$.
Cena za celý pozemek: $(2\,100.45 \text{ Kč/m}^2 \times 216 \text{ m}^2)$ 453 697.20 Kč

Pozemek p.č.: 368/3 v k.ú. Sadová

Kvalitativní pásma

Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
Charakter a zastavěnost území	
V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
Povrchy	
Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
Vlivy ostatní neuvedené**	
Vlivy snižující cenu	-0.30
Komerční využití	
Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.09$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Sadová, ZC: 14 003 Kč/m²
 ZC = 14 003.00 Kč/m²
 $ZCU = ZC \times IKP = 14\,003.00 \times 0.09 = 1\,260.27 \text{ Kč/m}^2$
Cena za celý pozemek: $(1\,260.27 \text{ Kč/m}^2 \times 58 \text{ m}^2)$ 73 095.66 Kč

Pozemek p.č.: 96/4 v k.ú. Jehnice

Kvalitativní pásma

Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0.25
Charakter a zastavěnost území	
V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
Povrchy	
Komunikace se zpevněným povrchem	0.00
Vlivy ostatní neuvedené**	
Bez dalších vlivů	0.00
Komerční využití	
Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.21$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Jehnice, ZC: 10 670 Kč/m²
 ZC = 10 670.00 Kč/m²
 ZCU = ZC × IKP = 10 670.00 × 0.21 = **2 240.70 Kč/m²**
Cena za celý pozemek: (2 240.70 Kč/m² × 41 m²) 91 868.70 Kč

Pozemek p.č.: 96/5 v k.ú. Jehnice

Kvalitativní pásmo

Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
Charakter a zastavěnost území	
V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
Povrchy	
Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
Vlivy ostatní neuvedené**	
Vlivy snižující cenu	-0.30
Komerční využití	
Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.165$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Jehnice, ZC: 10 670 Kč/m²
 ZC = 10 670.00 Kč/m²
 ZCU = ZC × IKP = 10 670.00 × 0.165 = **1 760.55 Kč/m²**
Cena za celý pozemek: (1 760.55 Kč/m² × 812 m²) 1 429 566.60 Kč

Pozemek p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
2	Charakter a zastavěnost území	
II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
3	Povrchy	
III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.255$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Obřany, ZC: 10 670 Kč/m²

ZC = 10 670.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 10 670.00 × 0.255 = **2 720.85 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (2 720.85 Kč/m² × 176 m²) 478 869.60 Kč

Vlastník - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Pozemek p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
2	Charakter a zastavěnost území	
II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
3	Povrchy	
III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma		
	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) =$	0.255

Pozemek p.č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Černá Pole, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 14 003.00 × 0.255 = **3 570.77 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (3 570.77 Kč/m² × 3229 m²) 11 530 000.19 Kč

Pozemek p.č.: 832/97 v k.ú. Ponava

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Ponava, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 14 003.00 × 0.255 = **3 570.77 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (3 570.77 Kč/m² × 214 m²) 764 143.71 Kč

Pozemek p.č.: 832/100 v k.ú. Ponava

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Ponava, ZC: 14 003 Kč/m²

ZC = 14 003.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 14 003.00 × 0.255 = **3 570.77 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (3 570.77 Kč/m² × 199 m²) 710 582.24 Kč

4.2.2. Ocenění jiných pozemků dle § 9, odst. 2 vyhlášky:

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, se určí podle vzorce:

$ZCU = ZC \times I_p \times 0,50$, kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I_p index polohy se určí podle vzorce $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 4.

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno**Pozemek p.č.: 96/3 v k.ú. Jehnice****Index polohy:**

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1.00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.04
3	Poloha pozemku v obci	
III.	Okrajové části obce	-0.05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0.01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti - nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0.00
7	Osobní hromadná doprava,*	
II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0.01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0.01
11	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) = 0.96$$

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Jehnice, ZC: 10 670 Kč/m²ZC = 10 670.00 Kč/m²ZCU = ZC × IT × IP × 0,50 = 10 670.00 × 1 × 0.96 × 0,50 = 5 121.60 Kč/m²**Cena za celý pozemek: (5 121.60 Kč/m² × 126 m²) 645 321.60 Kč****4.2.4. Ocenění lesních porostů (výpočet dle § 40 - 43 vyhlášky):**

Lesní porosty jsou oceňovány podle § 40, 41 a 42 vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin vážených jejich plošným zastoupením v porostu.

Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:

$$H_a = ((A_u - c) \cdot f_a + c) \cdot B_a, \text{ kde}$$

H_a = základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

A_u = cena mýtní výtěžky skupiny dřevin věku obmýti u pro příslušný bonitní stupeň

C = náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m^2

f_a = věkový hodnotový faktor pro obmýti u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění

U = obmýti - je převzato z LHP nebo LHO. Pokud je v nich uvedeno obmýti nižší (resp. vyšší) než nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30, použije se pro ocenění toto nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti

Základní cena skupiny dřevin je pak dále upravena srážkami či přírážkami (max. snížení o 75% základní ceny) podle tabulek č.1 až 3 přílohy č.33.

Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýti, sníží se základní cena koeficientem K_v , který se vypočte podle vzorce:

$$K_v = 1 - (u - a) \cdot 0,005, \text{ kde}$$

u = obmýti skupiny dřevin

a = věk skupiny dřevin

Vlastník - Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Číslo LV: 699

Katastrální území: Sadová (611565)

Parcela: 368/3				Výměra: 58 m ²		Druh pozemku: ostatní plocha				
Porostní skupina				Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.		Cena
Dř.	Zas.	AVB	RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.	
999Aa4				4	58	35	8	70		
BB	75	0	6	34,440	20,44	0,2740	19,4208	0,675	-40,00	342,15 Kč
Srážky/Přirážky v %:										
Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - javor babyka, střemcha,										
olše zelená, jeřáb ptačí, jívá, lípa, jírovec maďál										-40,00
JV	25	0	3	48,550	20,44	0,3740	24,7625	0,675	0,00	242,36 Kč
Cena za porostní skupinu										584,51 Kč

Číslo LV: 587

Katastrální území: Jehnice (658201)

Parcela: 96/5				Výměra: 812 m ²		Druh pozemku: ostatní plocha				
Porostní skupina				Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.		Cena
Dř.	Zas.	AVB	RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.	
999Aa7				7	812	70	9	70		
BB	80	0	6	34,440	20,44	0,5890	25,8174	0,850	-40,00	8 553,20 Kč
Srážky/Přirážky v %:										
Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - javor babyka, střemcha,										
olše zelená, jeřáb ptačí, jívá, lípa, jírovec maďál										-40,00
DB	5	0	4	75,550	23,19	0,4760	43,3020	0,750	0,00	1 318,55 Kč
HB	10	0	5	38,930	20,44	0,5840	28,1143	0,850	-30,00	1 358,32 Kč
Srážky/Přirážky v %:										
Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - habr obecný -30,00										
JS	5	0	3	15,290	15,29	0,8440	13,7610	0,950	0,00	530,76 Kč
Cena za porostní skupinu										11 760,83 Kč

Vlastník - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Číslo LV: 10001

Katastrální území: Černá Pole (610771)

Parcela: 464/24				Výměra: 3 229 m ²		Druh pozemku: ostatní plocha				
Porostní skupina				Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.		Cena
Dř.	Zas.	AVB	RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.	
999Aa1				1	1 200	10	9	120		
BB	20	0	5	43,470	20,44	0,0650	19,7433	0,450	-40,00	1 279,36 Kč
Srážky/Přirážky v %:										

Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - javor babyka, střemcha,

olše zelená, jeřáb ptačí, jívka, lípa, jírovec maďal -40,00

KL	20	0	2	61,120	20,44	0,0770	21,2151	0,450	0,00	2 291,23 Kč
OR	40	0	4	75,550	23,19	0,0510	23,2743	0,450	0,00	5 027,25 Kč
PJ	20	0	3	20,330	15,29	0,0510	13,9923	0,450	0,00	1 511,17 Kč

Cena za porostní skupinu 10 109,01 Kč

999Aa4 4 2 129 40 7 110

BOC	70	0	4	34,610	28,17	0,7345	23,0301	0,650	-30,00	15 616,42 Kč
-----	----	---	---	--------	-------	--------	---------	-------	--------	--------------

Srážky/Přirážky v %:

-30,00

DB	10	0	3	92,740	23,19	0,2350	27,6740	0,600	0,00	3 535,07 Kč
HB	2	0	5	41,200	20,44	0,2506	17,9497	0,650	-30,00	347,76 Kč

Srážky/Přirážky v %:

Porosty dřevin s významně nižší produkční schopností - habr obecný -30,00

JV	2	0	4	46,200	20,44	0,3552	20,7130	0,650	0,00	573,27 Kč
OR	5	0	4	75,550	23,19	0,2430	25,1394	0,600	0,00	1 605,66 Kč
PJ	1	0	3	19,005	15,29	0,3921	11,7227	0,650	0,00	162,22 Kč
SM	10	0	4	77,965	17,75	0,2751	24,0206	0,650	0,00	3 324,09 Kč

Cena za porostní skupinu 25 164,49 Kč

4.2.3. Ocenění cenou zjištěnou celkem:

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - komunikace, chodník, cyklostezka (Kč)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Jiný pozemek - § 9, odst. 2 (Kč)	Lesní porost - § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3	5 293,13				5 293,13
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377	665 170,51				665 170,51
Za k.ú. a LV			380	670 463,64	0,00	0,00	0,00	670 463,64
Kanice	613	710/3	32	16 365,60				16 365,60
Za k.ú. a LV			32	16 365,60	0,00	0,00	0,00	16 365,60
Sadová	699	362/2	216	453 697,20				453 697,20
Sadová	699	368/3	58		73 095,66		584,51	73 095,66
Za k.ú. a LV			274	453 697,20	73 095,66	0,00	584,51	526 792,86
Jehnice	587	96/3	126			645 321,60		645 321,60
Jehnice	587	96/4	41	91 868,70				91 868,70
Jehnice	587	96/5	812		1 429 566,60		11 760,83	1 429 566,60
Za k.ú. a LV			979	91 868,70	1 429 566,60	645 321,60	11 760,83	2 166 756,90
Obřany	2014	2306/9	176		478 869,60			478 869,60
Za k.ú. a LV			176	0,00	478 869,60	0,00	0,00	478 869,60
Celkem za vlastníka			1 841	1 232 395,14	1 981 531,86	645 321,60	12 345,34	3 859 248,60
Černá Pole	10001	464/24	3 229		11 530 000,19		35 273,50	11 530 000,19
Za k.ú. a LV			3 229	0,00	11 530 000,19	0,00	35 273,50	11 530 000,19
Ponava	10001	832/97	214		764 143,71			764 143,71
Ponava	10001	832/100	199		710 582,24			710 582,24
Za k.ú. a LV			413	0,00	1 474 725,95	0,00	0,00	1 474 725,95
Celkem za vlastníka			3 642	0,00	13 004 726,14	0,00	35 273,50	13 004 726,14
Úhrnem			5 483	1 232 395,14	14 986 258,00	645 321,60	47 618,84	16 863 974,74

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 3 859 250,00 Kč,- (slovy: Třimilionyosmsetpadesátdevětisícdevětšedesát korun českých, 00 hal.)

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 13 004 730,00 Kč,-
(slovy: Třináctmilionůčtyřístícesedmsetřicet korun českých, 00 hal.)

4.3. Ocenění cenou v čase a místě obvyklou

K ocenění používám porovnávací způsob, metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodiku indexů odlišnosti.

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 dále popsaných charakteristik (a, b, c, d, e, f, g) majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného objektu a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_x , který se snaží „připodobnit“ srovnávací objekty objektu oceňovanému. Srovnávací objekt lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, objekt hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací objekt lépe umístěný či lépe vybavený bude dražší než objekt oceňovaný, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného. A naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemku oceňovanému.

Při sestavování porovnávacích databází jsem využil jednak poznatky získané detailním místním šetřením (pro určení segmentu a podsegmentu trhu), následně potom údajů KN o realizovaných prodejkách pozemků v odpovídajícím tržním segmentu v okolí lokality a podkladů ze své databáze prodejků nemovitostí.

Porovnávací databáze byly sestaveny výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávacích databází nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Pro oceňovaný majetek jsem sestavil čtyři porovnávací databáze:

- 1) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství s potenciálem intenzivnějšího využití (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 1“)
- 2) porovnávací databáze pro ocenění pozemků charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství využívaných extenzivně a bez reálné možnosti intenzivnějšího využití v budoucnu (porovnávací databáze „veřejné prostranství, veřejná zeleň 2“)
- 3) porovnávací databáze pro ocenění pozemků komunikací
- 4) porovnávací databáze pro ocenění pozemků cyklostezky

Před výběrem objektů do porovnávacích databází jsem provedl detailní průzkum trhu v lokalitě a orientační zhodnocení všech oceňovaných pozemků s využitím postupů analýzy nevyššího a nejlepšího využití majetku.

Analýza nevyššího a nejlepšího využití

Nejlepší a nejvyšší využití majetku je podle dvanácté edice „Oceňování nemovitého majetku“ definováno jako: Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.

Výše uvedená analýza pozemků byla provedena **pouze orientačně** (detailní ekonomická analýza variant využití pozemků výrazně přesahuje zadání znaleckého posudku).

Na základě výstupů z analýzy výše byly do porovnávací databáze zařazeny objekty, které reflektují jak současné využití pozemků, tak i budoucí „nejvyšší a nejlepší využití majetku“.

Výměry parcel dle použité porovnávací databáze:

Stav dle KN				Stav dle použité porovnávací databáze				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (m ²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (m ²)	Komunikace (m ²)	Cyklostezka (m ²)	Pozemek celkem (m ²)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3				3	3
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377				377	377
Za k.ú. a LV			380	0	0	0	380	380
Kanice	613	710/3	32			32		32
Za k.ú. a LV			32	0	0	32	0	32
Sadová	699	362/2	216			216		216
Sadová	699	368/3	58		58			58
Za k.ú. a LV			274	0	58	216	0	274
Jehnice	587	96/3	126	126				126
Jehnice	587	96/4	41			41		41
Jehnice	587	96/5	812		812			812
Za k.ú. a LV			979	126	812	41	0	979
Obřany	2014	2306/9	176			176		176
Za k.ú. a LV			176	0	0	176	0	176
Celkem za vlastníka			1 841	126	870	465	380	1 841
Černá Pole	10001	464/24	3 229	3 229				3 229
Za k.ú. a LV			3 229	3 229	0	0	0	3 229
Ponava	10001	832/97	214	214				214
Ponava	10001	832/100	199	199				199
Za k.ú. a LV			413	413	0	0	0	413
Celkem za vlastníka			3 642	3 642	0	0	0	3 642
Úhrnem			5 483	3 768	870	465	380	5 483

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů celkem:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/katastrální úřad	Lokalita	Kultura, zp. využití	Výměra (m ²)	Popis	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	9.5.2025	Brno-město	Líšeň	lesní pozemek	108	Pozemek lokalizovaný podél jižní hranice komunikace II. třídy č. 373 z Líšně do Ochozu u Brna. Pruh pozemku charakteru silničního pomocného pozemku v ochranném pásmu komunikace.	V-7316/2025-702	1500,00
2	10.12.2024	Brno-město	Řečkovice	ostat. plocha	1060	Soubor dvou sousedících parcel situovaný podél západního okraje zahrádkářské osady v lokalitě Za nádražím v Brně-Řečkovici. K datu prodeje byly pozemky využívány jako pěšina a pruh pozemku mezi touto pěšinou a zahrádkářskou osadou. Prodej výrazně minoritního podílu na pozemcích.	V-21539/2024-702	71,00
3	4.9.2023	Brno-město	Řečkovice, Královo Pole	ostatní plocha, okrajově orná půda	394	Soubor osmi parcel lokalizovaných mezi železniční tratí a ulicí Hradecká. K datu prodeje byly pozemky využívány jako místní komunikace mj. k dopravní obsluze dráhy.	V-14554/2023-702	1356,90
4	27.1.2023	Brno-město	Královo Pole	ostatní plocha	4644	Parcela lokalizovaná severovýchodně od ulice Myslíkova, v územním plánu města zařazená do ploch LU - plochy lesní. Neoploceny pozemek na svahu porostlý smíšeným listnatým porostem, přístupný z ulice Myslíkova krátce terénem přes parcelu jiného vlastníka.	V-1575/2023-702	178,73

5	3.4.2025	Brno-město	Řečkovice	ostatní plocha, vodní plocha	150	Soubor čtyř sousedících parcel lokalizovaný mezi železniční tratí a křižovatkou ulic Hradecká a Sportovní. K datu prodeje byly pozemky využívány jako chodník k podchodu pod ulicí Sportovní a přilehlá zeleň.	V-6638/2025-702	1906,00
6	2.4.2025	Brno-město	Lesná	lesní pozemek	331	Lesní parcela lokalizovaná v návaznosti na území zastavěné rodinnými domky a bytovými domy v Divišově čtvrti, přístupná z Ulice Hvozdkova, případně Trtlíkova krátce přes parcely jiných vlastníků. K datu prodeje měl pozemek charakter veřejné zeleně. V územním plánu města je parcela zařazená do ploch LU - plochy lesní.	V-6606/2025-702	302,11
7	14.7.2025	Brno-město	Ponava	ostatní plocha, orná půda, lesní pozemek	6225	Soubor tří parcel v těsném sousedství situovaných severně od hranice arboreta MENDELU v lokalitě řemenových parcel jiných vlastníků. Neoplocené parcely v územním plánu zařazené do ploch ZU - zeleň všeobecná, přístupné nejlépe od nákupního centra severně po pěšinách, využívané jako veřejná zeleň. Prodej podílu 3/28.	V-14316/2025-702	749,67
8	6.1.2026	Brno-město	Přízřenice	ostatní plocha	149	Soubor dvou sousedících parcel - součást komunikace Videňská (vozovka + středový pruh) Prodej podílu 1/8.	V-186/2026-702	1073,83
9	6.1.2026	Brno-město	Židenice	ostatní plocha	324	Parcela charakteru veřejné zeleně lokalizovaná jižně od komunikace Rokytova (u křižovatky s ulicí Žarošická) z části v ochranném pásmu této komunikace. Prodej podílu 1/5.	V-186/2026-702	185,19
10	12.2.2024	Brno-město	Židenice	orná půda	804	Pozemek charakteru veřejné zeleně, lokalizovaný v zastavěné části města - součást intenzivně využívané plochy Pálavského náměstí v místní části Vinohrady. Prodej podílu 1/2.	V-2970/2024-702	1950,00
11	6.3.2024	Brno-město	Židenice	ostatní plocha	1064	Soubor dvou sousedících parcel lokalizovaných jihozápadně od křižovatky komunikací Jedovnická - Žarošická, přímo sousedících s ulicí Jedovnická. K datu prodeje byly pozemky využívány jako chodník a veřejná zeleň. Prodej minoritního podílu.	V-4242/2024-702	1499,72
12	11.2.2025	Brno-město	Komín	ostatní plocha	34	Soubor dvou nesousedících parcel - pruh pozemku podél komunikace Kníničská poblíž křižovatky s ulicí Veslařskou v Brně-Komíně v ochranném pásmu komunikace.	V-2721/2025-702	2200,00
13	24.10.2024	Brno-město	Bohunice	ostatní plocha	206	Soubor tří parcel - chodník a pruh zeleně mezi chodníkem a vozovkou podél komunikace Jihlavská v ochranném pásmu komunikace.	V-19944/2024-702	1800,00
14	2.5.2024	Brno-město	Černá Pole	ostatní plocha	85	Soubor tří parcel - pruh pozemku podél komunikace Křížíkova poblíž křižovatky s třídou Generála Píky v Brně-Černých Polích v ochranném pásmu komunikace.	V-7962/2024-702	1300,00

Pro přepočet jednotkové prodejní ceny z data uskutečnění prodeje k datu ocenění byl použit ČSOB index bydlení (dříve HB index) pro segment pozemků:

Kvartál	Hodnota	Index k IV Q/2025
IV/2025	335,6	1,000
III/2025	327,7	1,024
II/2025	324,5	1,034
I/2025	319,4	1,051
IV/2024	313,1	1,072
III/2024	308,8	1,087
II/2024	302,7	1,109
I/2024	300,9	1,115
IV/2023	298,8	1,123

III/2023	298,5	1,124
II/2023	295,2	1,137
I/2023	289,4	1,160
IV/2022	278,8	1,204
III/2022	266,8	1,258
IIQ/2022	254,6	1,318
IQ/2022	240,9	1,393

Poř.č.	Číslo vkladu	Datum prodeje	Cena prodeje (Kč/m²)	Index změny ceny (%)	Cena použitá (Kč/m²)
1	V-7316/2025-702	9.5.2025	1500,00	1,034	1 551,31
2	V-21539/2024-702	10.12.2024	71,00	1,072	76,10
3	V-14554/2023-702	4.9.2023	1356,90	1,124	1 525,55
4	V-1575/2023-702	27.1.2023	178,73	1,160	207,26
5	V-6638/2025-702	3.4.2025	1906,00	1,034	1 971,20
6	V-6606/2025-702	2.4.2025	302,11	1,034	312,45
7	V-14316/2025-702	14.7.2025	749,67	1,024	767,74
8	V-186/2026-702	6.1.2026	1073,83	1,000	1 073,83
9	V-186/2026-702	6.1.2026	185,19	1,000	185,19
10	V-2970/2024-702	12.2.2024	1950,00	1,115	2 174,88
11	V-4242/2024-702	6.3.2024	1499,72	1,115	1 672,67
12	V-2721/2025-702	11.2.2025	2200,00	1,051	2 311,58
13	V-19944/2024-702	24.10.2024	1800,00	1,072	1 929,35
14	V-7962/2024-702	2.5.2024	1300,00	1,109	1 441,30

Pozemky charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství 1

Použité porovnávací objekty:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m2)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m²)
1	14.7.2025	Brno-město	Ponava	6225	V-14316/2025-702	749,67
2	12.2.2024	Brno-město	Židenice	804	V-2970/2024-702	1950,00
3	6.3.2024	Brno-město	Židenice	1064	V-4242/2024-702	1499,72

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, sítě	Ke	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,20	1,00	1,20	
Ka x Kb x Kc x Kd x Ke x Kf x Kg		1,20	1,00	1,20	
Cena realizovaná (Kč/m²)		767,74	2 174,88	1 672,67	
Váha (%)		40,00	30,00	30,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)					1 623,14

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Pozemky charakteru veřejné zeleně/veřejných prostranství 2

Použité porovnávací objekty:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m2)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m²)
1	27.1.2023	Brno-město	Královo Pole	4644	V-1575/2023-702	178,73
2	2.4.2025	Brno-město	Lesná	331	V-6606/2025-702	302,11
3	6.1.2026	Brno-město	Židenice	324	V-186/2026-702	185,19

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, síť	Ke	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,00	1,00	1,20	
$Ka \times Kb \times Kc \times Kd \times Ke \times Kf \times Kg$		1,00	1,00	1,20	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		207,26	312,45	185,19	
Váha (%)		35,00	35,00	30,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)					248,57

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Pozemky komunikací

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m ²)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	9.5.2025	Brno-město	Líšeň	108	V-7316/2025-702	1500,00
2	3.4.2025	Brno-město	Řečkovice	150	V-6638/2025-702	1906,00
3	6.1.2026	Brno-město	Přízřenice	149	V-186/2026-702	1073,83
4	11.2.2025	Brno-město	Komín	34	V-2721/2025-702	2200,00
5	24.10.2024	Brno-město	Bohunice	206	V-19944/2024-702	1800,00
6	2.5.2024	Brno-město	Černá Pole	85	V-7962/2024-702	1300,00

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	5	6	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, síť	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	
$Ka \times Kb \times Kc \times Kd \times Ke \times Kf \times Kg$		1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		1551,31	1971,20	1 073,83	2 311,58	1 929,35	1 441,30	
Váha (%)		15,00	15,00	15,00	15,00	20,00	20,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)								1 742,53

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Pozemky cyklostezky

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů:

Poř.č.	Datum prodeje	Okres/ katastrální úřad	Lokalita	Výměra (m ²)	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	10.12.2024	Brno-město	Řečkovice	1060	V-21539/2024-702	71,00
2	4.9.2023	Brno-město	Řečkovice, Královo Pole	394	V-14554/2023-702	1356,90
3	3.4.2025	Brno-město	Řečkovice	150	V-6638/2025-702	1906,00
4	6.3.2024	Brno-město	Židenice	1064	V-4242/2024-702	1499,72

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, sítě	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	1,20	1,00	1,00	1,20	
$Ka \times Kb \times Kc \times Kd \times Ke \times Kf \times Kg$		1,20	1,00	1,00	1,20	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		76,10	1 525,55	1 971,20	1 672,67	
Váha (%)		30,00	25,00	25,00	20,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m²)						1 303,02

*) zohledněn prodej podílu, rozdíl v intenzitě využití porovnávacího vzorku oproti oceňovanému pozemku

Celková cena obvyklá se určí jako násobek jednotkové ceny obvyklé plochou pozemků:

Stav dle KN				Stav dle použité porovnávací databáze								
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (Kč/m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (Kč/m²)	Komunikace (m²)	Komunikace (Kč/m²)	Cyklostezka (m²)	Cyklostezka (Kč/m²)	Pozemek celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3							3	1 303,02	3 909,06
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377							377	1 303,02	491 238,54
Za k.ú. a LV			380	0		0		0		380		495 147,60
Kanice	613	710/3	32					32	1 742,53			55 760,96
Za k.ú. a LV			32	0		0		32		0		55 760,96
Sadová	699	362/2	216					216	1 742,53			376 386,48
Sadová	699	368/3	58			58	248,57					14 417,06
Za k.ú. a LV			274	0		58		216		0		390 803,54
Jehnice	587	96/3	126	126	1 623,14							204 515,64
Jehnice	587	96/4	41					41	1 742,53			71 443,73
Jehnice	587	96/5	812			812	248,57					201 838,84
Za k.ú. a LV			979	126		812		41		0		477 798,21
Obřany	2014	2306/9	176					176	1 742,53			306 685,28
Za k.ú. a LV			176	0		0		176		0		306 685,28
Celkem za vlastníka			1 841	126		870		465		380		1 726 195,59
Černá Pole	10001	464/24	3 229	3 229	1 623,14							5 241 119,06
Za k.ú. a LV			3 229	3 229		0		0		0		5 241 119,06
Ponava	10001	832/97	214	214	1 623,14							347 351,96
Ponava	10001	832/100	199	199	1 623,14							323 004,86
Za k.ú. a LV			413	413		0		0		0		670 356,82
Celkem za vlastníka			3 642	3 642		0		0		0		5 911 475,88
Úhrnem			5 483	3 768		870		465		380		7 637 671,47

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 1 726 200,00 Kč,-
(slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetšesttisícdvěstě korun českých, 00 hal.)

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 5 911 480,00 Kč,-
(slovy: Pětmilionůdevětsetjedenácttisícčtyřistaosmdesát korun českých, 00 hal.)

5.1.1. Interpretace výsledků analýzy – cena obvyklá

Při určení obvyklé ceny předmětných pozemků a trvalých porostů byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných v okolí dotčených lokalit, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí. Obvyklá cena je určena jako vážený aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného majetku.

5.1.2. Interpretace výsledků analýzy – cena zjištěná

Ocenění cenou zjištěnou bylo provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

5.2. Kontrola postupu

Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat porovnávacím způsobem, metodou přímého porovnání, byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK.

Znalecký posudek je tedy plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků a trvalých porostů za účelem směny majetku.

6.2. Odpověď

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou dle parcel a majetku:

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění				
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - komunikace, chodník, cyklostezka (Kč)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Jiný pozemek - § 9, odst. 2 (Kč)	Lesní porost - § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3	5 293,13				5 293,13
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377	665 170,51				665 170,51
Za k.ú. a LV			380	670 463,64	0,00	0,00	0,00	670 463,64
Kanice	613	710/3	32	16 365,60				16 365,60
Za k.ú. a LV			32	16 365,60	0,00	0,00	0,00	16 365,60

Sadová	699	362/2	216	453 697,20				453 697,20
Sadová	699	368/3	58		73 095,66		584,51	73 095,66
Za k.ú. a LV			274	453 697,20	73 095,66	0,00	584,51	526 792,86
Jehnice	587	96/3	126			645 321,60		645 321,60
Jehnice	587	96/4	41	91 868,70				91 868,70
Jehnice	587	96/5	812		1 429 566,60		11 760,83	1 429 566,60
Za k.ú. a LV			979	91 868,70	1 429 566,60	645 321,60	11 760,83	2 166 756,90
Obřany	2014	2306/9	176		478 869,60			478 869,60
Za k.ú. a LV			176	0,00	478 869,60	0,00	0,00	478 869,60
Celkem za vlastníka			1 841	1 232 395,14	1 981 531,86	645 321,60	12 345,34	3 859 248,60
Černá Pole	10001	464/24	3 229		11 530 000,19		35 273,50	11 530 000,19
Za k.ú. a LV			3 229	0,00	11 530 000,19	0,00	35 273,50	11 530 000,19
Ponava	10001	832/97	214		764 143,71			764 143,71
Ponava	10001	832/100	199		710 582,24			710 582,24
Za k.ú. a LV			413	0,00	1 474 725,95	0,00	0,00	1 474 725,95
Celkem za vlastníka			3 642	0,00	13 004 726,14	0,00	35 273,50	13 004 726,14
Úhrnem			5 483	1 232 395,14	14 986 258,00	645 321,60	47 618,84	16 863 974,74

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 3 859 250,00 Kč,-
(slovy: Třimilionyosmsetpadesátdevětstisícdevětstěpadesát korun českých, 00 hal.)

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 13 004 730,00 Kč,-
(slovy: Třináctmilionůčtyřisícsešmsetřicet korun českých, 00 hal.)

6.2.2. Ocenění cenou obvyklou dle parcel a majetku:

Stav dle KN				Stav dle použité porovnávací databáze								
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 1 (Kč/m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (m²)	veřejné prostranství, veřejná zeleň 2 (Kč/m²)	Komunikace (m²)	Komunikace (Kč/m²)	Cyklostezka (m²)	Cyklostezka (Kč/m²)	Pozemek celkem (Kč)
Řečkovice	3473	3473, díl "b"	3							3	1 303,02	3 909,06
Řečkovice	3473	3469/1, díl "a"	377							377	1 303,02	491 238,54
Za k.ú. a LV			380	0		0		0		380		495 147,60
Kanice	613	710/3	32					32	1 742,53			55 760,96
Za k.ú. a LV			32	0		0		32		0		55 760,96
Sadová	699	362/2	216					216	1 742,53			376 386,48
Sadová	699	368/3	58			58	248,57					14 417,06
Za k.ú. a LV			274	0		58		216		0		390 803,54
Jehnice	587	96/3	126	126	1 623,14							204 515,64
Jehnice	587	96/4	41					41	1 742,53			71 443,73
Jehnice	587	96/5	812			812	248,57					201 838,84
Za k.ú. a LV			979	126		812		41		0		477 798,21
Obřany	2014	2306/9	176					176	1 742,53			306 685,28
Za k.ú. a LV			176	0		0		176		0		306 685,28
Celkem za vlastníka			1 841	126		870		465		380		1 726 195,59
Černá Pole	10001	464/24	3 229	3 229	1 623,14							5 241 119,06
Za k.ú. a LV			3 229	3 229		0		0		0		5 241 119,06
Ponava	10001	832/97	214	214	1 623,14							347 351,96
Ponava	10001	832/100	199	199	1 623,14							323 004,86
Za k.ú. a LV			413	413		0		0		0		670 356,82
Celkem za vlastníka			3 642	3 642		0		0		0		5 911 475,88
Úhrnem			5 483	3 768		870		465		380		7 637 671,47

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 3473 díl „b“, 3469/1 díl „a“ v k.ú. Řečkovice, p.č.: 710/3 v k.ú. Kanice, p.č.: 362/2, 368/3 v k.ú. Sadová, p.č.: 96/3, 96/4, 96/5 v k.ú. Jehnice, p.č.: 2306/9 v k.ú. Obřany (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 1 726 200,00 Kč,-
(slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetšesttisícdevět korun českých, 00 hal.)

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 464/24 v k.ú. Černá Pole, p.č.: 832/97, 832/100 v k.ú. Ponava (zaokrouhlená na desítky Kč), činí
celkem..... 5 911 480,00 Kč,-
(slovy: Pětmilionůdevětsetjedenácttisícčtyřistaosmdesát korun českých, 00 hal.)

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Určení ceny zjištěné je adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění.

Určená cena obvyklá je platná ke dni ocenění.

6.4. Předpisy a literatura:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,

- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014*, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1089 část, 1090/1 část, 2182 část,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2020,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1089 část, 1090/1 část, 2182 část Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opaření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opaření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů

Posudek byl vypracován dne 1.6.2026.

Posudek vypracoval:



Tento posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho 2 obdrží objednatel Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489, jedno vyhotovení zůstává založeno u znalce.

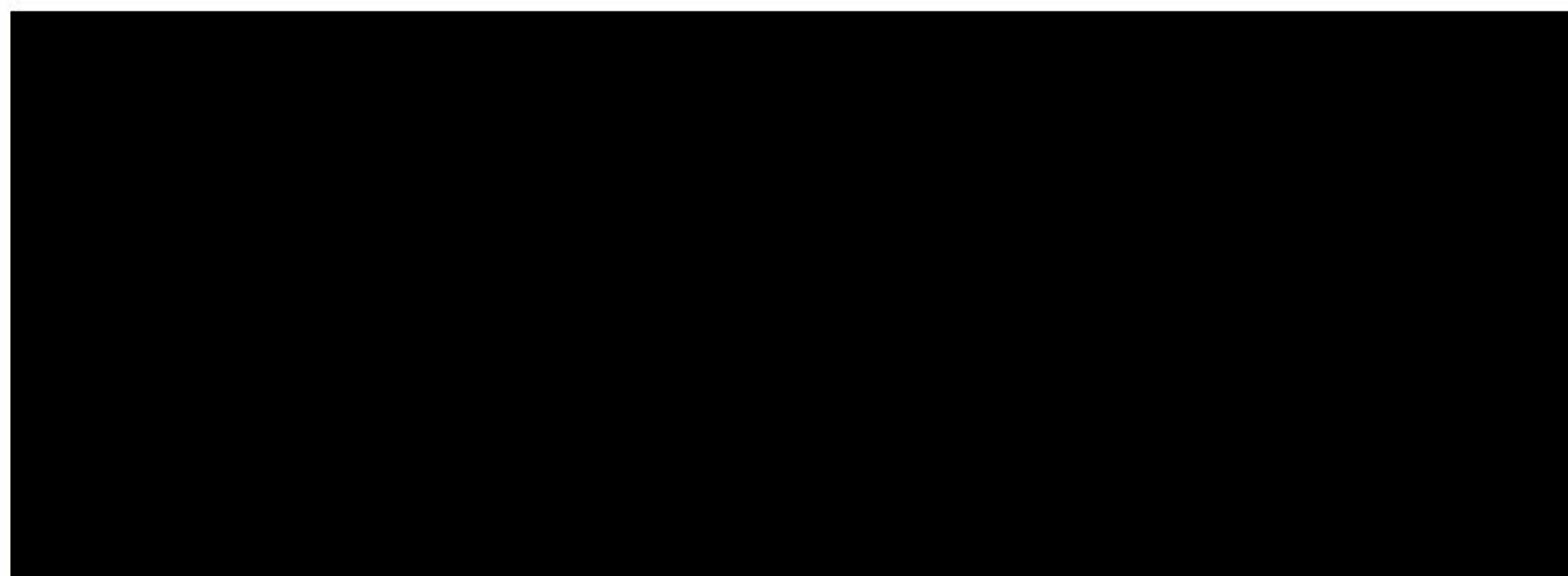
Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Veškeré ceny ve znaleckém posudku jsou uvedeny v Kč bez DPH.

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Byla sjednána smluvní odměna.



Ótisk kulaté pečeti, podpis znalce

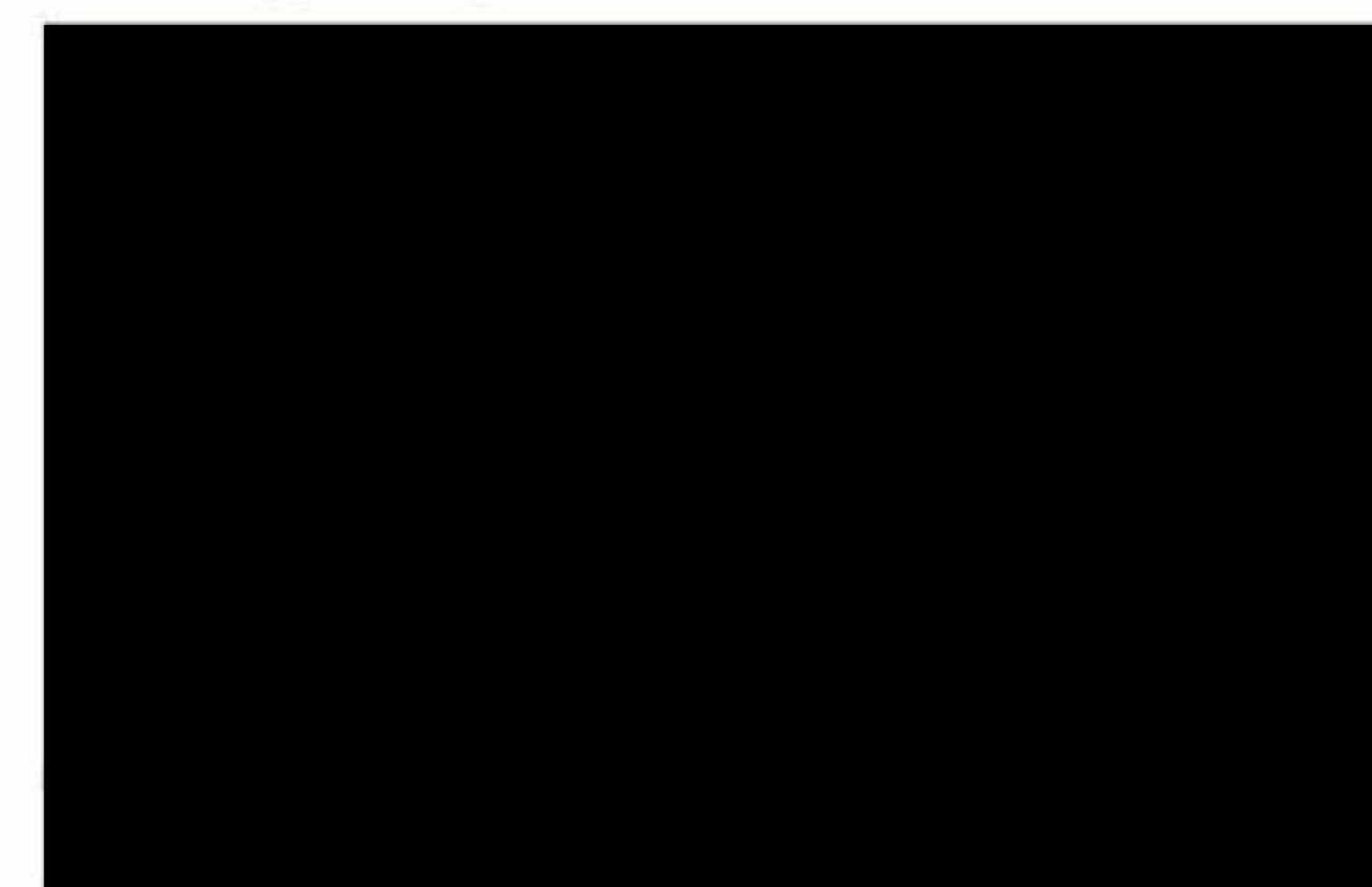
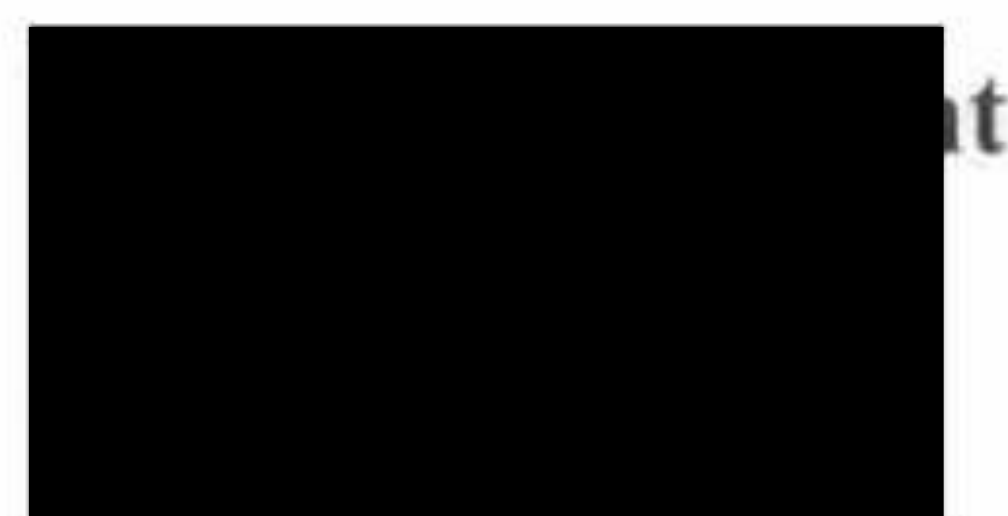
7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese.

Znalecký posudek je zapsán v centrální evidenci znaleckých posudků pod poř. č.: 046925/2026 (2509-030/2026).

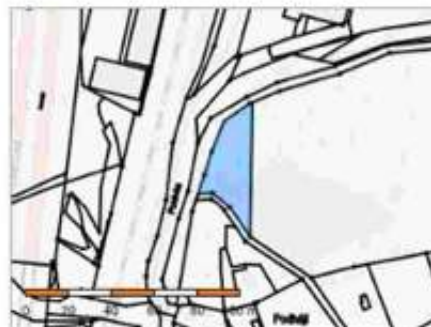
Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Adamov, 1.6.2026.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3473 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Bečkovice [611646] 
Číslo LV:	3473
Výměra (m ²):	848
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	EMD 
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24078 	848

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3469/1 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Řečkovice [611646] 
Číslo LV:	3473
Výměra [m ²]:	2291
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD 
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	710/3
Obec:	Kanice [583197]
Katastrální území:	Kanice [663000]
Číslo LV:	613
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	362/2 ^{LF}
Obec:	Brno [582766] ^{LF}
Katastrální území:	Sadová [611563]
Číslo LV:	699
Výměra [m ²]:	216
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	368/3 ^u
Obec:	Brno [582786] ^u
Katastrální území:	Sádovka [611565]
Číslo LV:	699
Výměra [m ²]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/3
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Jehnice [658201]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	126
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/4
Obec:	Brno [562766]
Katastrální území:	Jehnice [658201]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/5
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Jehnice [658201]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	812
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	nepłodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2306/9
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Obřany [612553]
Číslo LV:	2014
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	464/24 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Černá Pole [610771] 
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	3229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

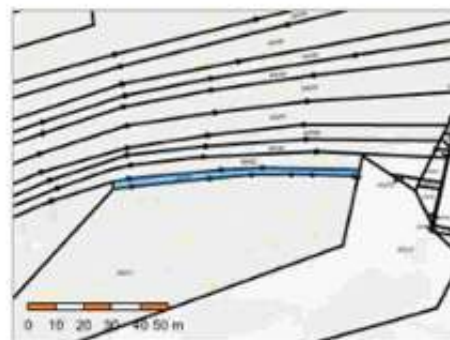
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	832/97 
Obec:	Brno [582786] 
Katastrální území:	Ponava [611379]
Číslo LV:	10001
Výměra (m ²):	214
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20810 	214

Omezení vlastnického práva

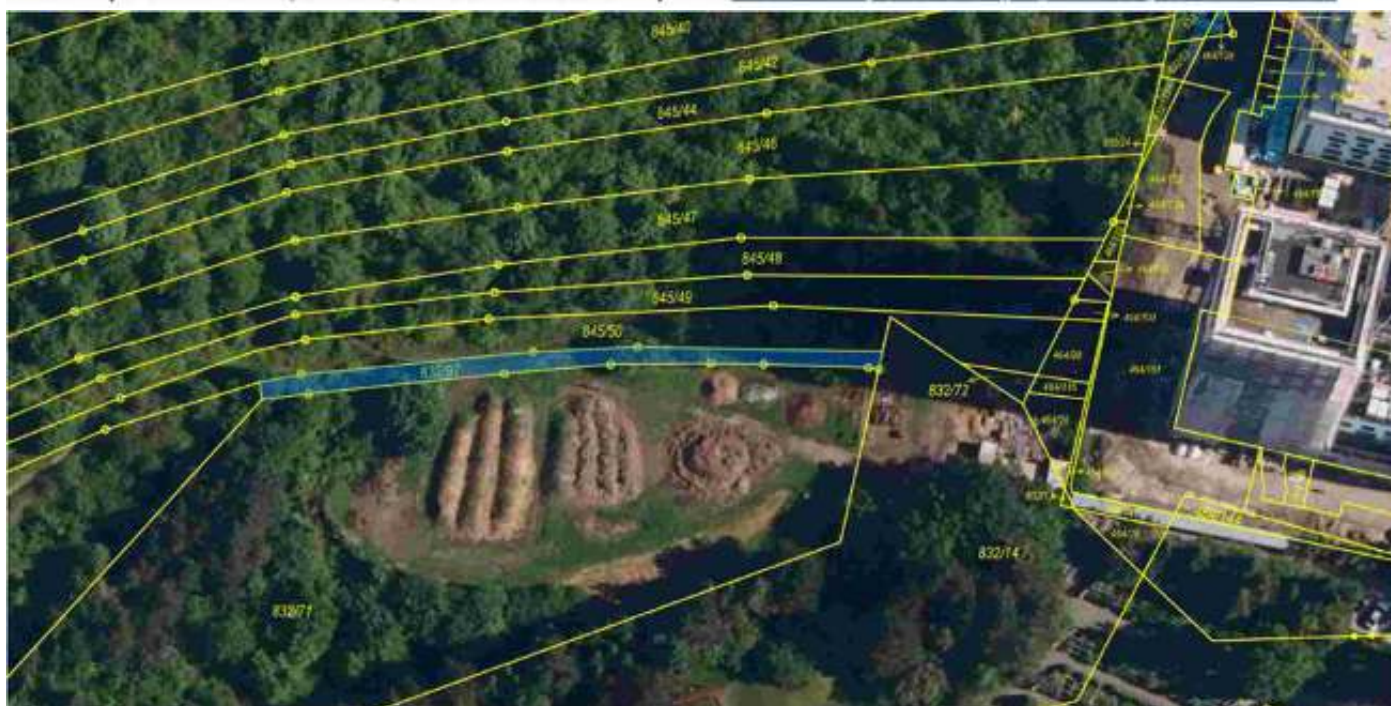
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

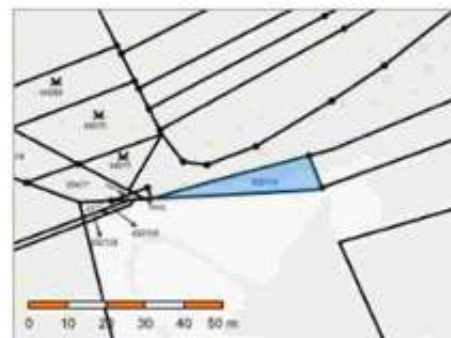
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	832/100
Obec:	Brno (582786)
Katastrální území:	Ponava (611379)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	199
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20840	199

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

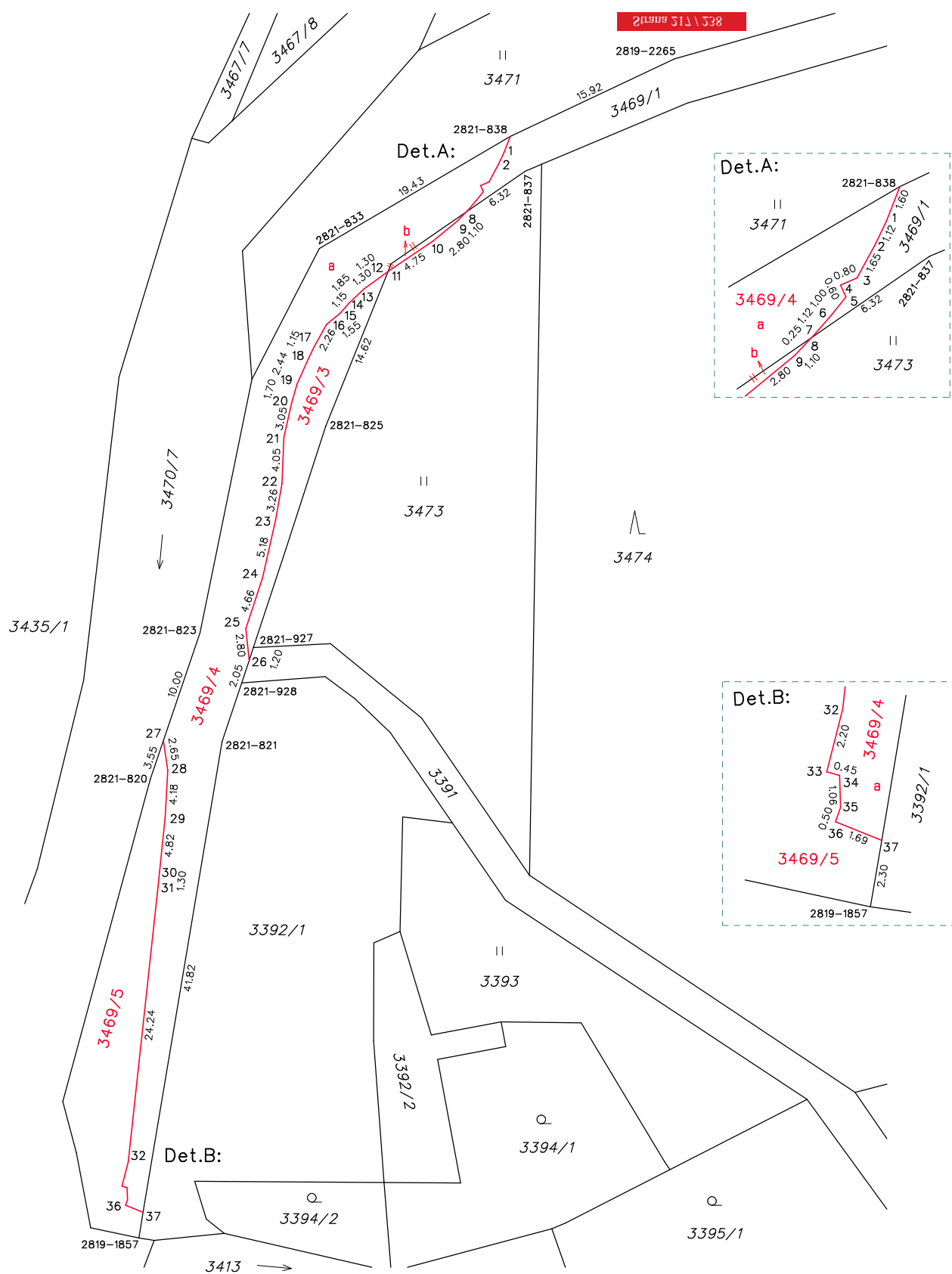


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha		m ²					
3469/1	22	91	ostat. pl. ostat.komunikace	3469/1	16	68	ostat. pl. ostat.komunikace		0	3469/1		3473	16	68	
				3469/3		78	ostat. pl. ostat.komunikace		2	3469/1		3473		78	
				3469/4	3	80	ostat. pl. ostat.komunikace		0	3469/1		3473	3	77	a
										3473		3473		3	b
				3469/5	1	68	ostat. pl. ostat.komunikace		2	3469/1		3473	1	68	
3473	8	48	travní p.	3473	8	45	travní p.		0	3473		3473	8	45	
	31	39			31	39									

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese <https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz> v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán overil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis overil autorizovaný zeměměřický inženýr:			
		Jméno, příjmení : Ing.Petr Rovný		Jméno, příjmení :			
		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:			
		Dne : Číslo :		Dne : Číslo :			
Vyhovitel :		Nálezitostmi a přesností odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu			
 Ing. Petr Rovný Podolí 184, 664 03 Podolí mob.608730436 IČ 46898964		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
Číslo plánu : 3662-28/2026							
Okres : Brno-město							
Obec : Brno							
Katastrální území : Řečkovice							
Mapový list : DKM							
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.							



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kod kv.	Poznámka
2819-1857	598841.99	1154877.76	3	doc.bar.
2819-2265	598795.17	1154774.62	3	doc.bar.
2821-820	598840.97	1154837.62	3	doc.bar.
2821-821	598834.70	1154834.34	3	doc.bar.
2821-823	598836.63	1154824.82	3	doc.bar.
2821-825	598825.65	1154806.72	3	doc.bar.
2821-833	598826.21	1154791.20	3	doc.bar.
2821-837	598808.22	1154784.44	6	doc.bar.
2821-838	598809.52	1154781.39	6	doc.bar. *)
2821-927	598831.97	1154826.11	3	doc.bar.
2821-928	598832.99	1154829.19	3	doc.bar.
1	598810.11	1154782.90	3	doc.bar. *)
2	598810.60	1154783.92	3	doc.bar. *)
3	598811.39	1154785.38	3	doc.bar. *)
4	598812.11	1154785.70	3	doc.bar. *)
5	598811.88	1154786.23	3	doc.bar. *)
6	598812.51	1154787.02	3	doc.bar. *)
7	598813.23	1154787.85	3	doc.bar. *)
8	598813.38	1154788.01	6	doc.bar. *)
9	598814.12	1154788.79	3	doc.bar. *)
10	598816.27	1154790.56	3	doc.bar. *)
11	598820.19	1154793.19	3	doc.bar. *)
12	598821.23	1154793.95	3	doc.bar. *)
13	598822.30	1154794.74	3	doc.bar. *)
14	598823.62	1154796.00	3	doc.bar. *)
15	598824.39	1154796.87	3	doc.bar. *)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kod kv.	Poznámka
16	598825.58	1154797.84	3	doc.bar. *)
17	598826.68	1154799.84	3	doc.bar. *)
18	598827.16	1154800.86	3	doc.bar. *)
19	598828.16	1154803.08	3	doc.bar. *)
20	598828.63	1154804.72	3	doc.bar. *)
21	598829.31	1154807.71	3	doc.bar. *)
22	598829.48	1154811.77	3	doc.bar. *)
23	598830.04	1154814.93	3	doc.bar. *)
24	598831.17	1154820.01	3	doc.bar. *)
25	598832.64	1154824.46	3	doc.bar. *)
26	598832.34	1154827.23	3	doc.bar. *)
27	598833.83	1154834.25	3	doc.bar. *)
28	598839.45	1154836.86	3	doc.bar. *)
29	598839.67	1154841.00	3	doc.bar. *)
30	598840.17	1154845.76	3	doc.bar. *)
31	598840.30	1154847.03	3	doc.bar. *)
32	598842.92	1154871.10	3	doc.bar. *)
33	598843.46	1154873.22	3	doc.bar. *)
34	598843.02	1154873.34	3	doc.bar. *)
35	598842.99	1154874.41	3	doc.bar. *)
36	598843.16	1154874.89	3	doc.bar. *)
37	598841.61	1154875.52	3	doc.bar. *)

*) docas.stab.dle §91 odst.6 vy

K.ú. Řečkovice, p.č. 3469/1, 3473



LU - Lesní všeobecné

K.ú. Jehnice, p.č. 96/3, 96/4, 96/5

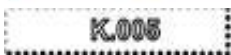


BI - Bydlení individuální

K.ú. Sadová, p.č. 362/2

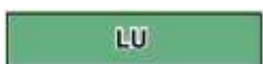


ZU - Zeleň všeobecná



Plocha změny v krajině

K.ú. Sadová, p.č. 368/3



LU - Lesní všeobecné





K.ú. Jehnice, p.č.: 96/5



K.ú. Jehnice, p.č.: 96/4



K.ú. Jehnice, p.č.: 96/3



K.ú. Řečkovice, p.č.: 3469/4 dle GP



K.ú. Řečkovice, p.č.: 3473, díl „b“ dle GP



K.ú. Sadová, p.č.: 362/2



K.ú. Sadová, p.č.: 368/3



K.ú. Ponava, p.č.: 832/100



K.ú. Ponava, p.č.: 832/97



K.ú. Černá Pole, p.č.: 464/24



K.ú. Obřany, p.č.: 2306/9



K.ú. Kanice, p.č.: 710/3

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky,
trvalé porosty a škody na lese

Znalecký posudek

Evidenční číslo: 052713/2026 (2516-037/2026)

Předmět znaleckého posudku: Ocenění pozemku a trvalého porostu, p.č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora

Účel znaleckého posudku: Směna majetku

Obor, odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Zadavatel znaleckého posudku: Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, Křtiny 175, 679 05 Křtiny, IČ:62156489

Číslo jednací: ---

Číslo objednávky: ---

Číslo vyhotovení: 3

Celkový počet vyhotovení: 3

Datum vypracování: 26.6.2026

Počet stran: 17 stran

Období platnosti ceny zjištěné: Adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění

Období platnosti ceny obvyklé: 12 měsíců za předpokladu, že se předmět ocenění a podmínky na trhu významně nezmění

Posudek vypracoval: [redacted] znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Přílohy:

Číslo přílohy	Název	Počet stran
1	Výpis z LV na oceňovaný pozemek	1
2	Kopie katastrální mapy s podtiskem ortofotomapy, územní plán města (výřez), fotodokumentace	1
Celkem		2

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku.

1. Zadání

1.1. Označení zadavatele posudku:

Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, Křtiny 175, 679 05 Křtiny, IČ:62156489.

1.2. Úkol znaleckého posudku (odborná otázka):

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedeného pozemku a trvalého porostu za účelem směny majetku.

1.3. Účel znaleckého posudku:

Směna majetku.

1.4. Speciální požadavky zadavatele:

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Ocenění cenou obvyklou provést porovnávací metodou.

1.5. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Identifikace (RČ/IČO): 62156489

Číslo LV: 579

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Mokrý Hora

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku
317/5	1 085	orná půda

1.6. Datum k němuž se ocenění provádí:

26. červen 2026.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Prioritním podkladem pro ocenění byly skutečnosti zjištěné místním šetřením a podklady o dotčeném pozemku a trvalém porostu poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku. Dále byly znalce zajištěny podklady územního plánu města Brna, podklady zhotovené Katastrálním úřadem (výpis z LV), získané aplikací nahlížení do katastru nemovitostí (informace z katastru nemovitostí, katastrální mapa oceňovaného pozemku s podtiskem ortofotomapy), podklady o zrealizovaných prodeích srovnatelných pozemků v okolí dotčené lokality (výstup ze software NemoKalk) a následně prosté kopie kupních smluv k těmto prodejním případům získané na Katastrálním úřadě, popřípadě již obsažené v archívu znalce (porovnávací databáze 1720 případů prodeje nemovitostí). Zdrojem dat o aktuálním stavu oceňovaných pozemků a trvalých porostů byly podklady získané místním šetřením v terénu.

2.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1. Výpis z LV na oceňovanou parcelu dodaný zadavatelem znaleckého posudku.
2. Katastrální mapa oceňované parcely s podtiskem ortofotomapy (zdroj: ikatastr.cz).
3. Územní plán města Brna (zdroj - internetové stránky města Brna).
4. Objednávka znaleckého posudku.
5. Výsledky místního šetření ze dne 26.6.2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data o ní jsou obsažena v bodu 4 - Posudek a nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat (podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku, podklady KN, podklady územního plánu města Brna) nemohu potvrdit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel (viz. § 53, odst. 3 vyhlášky o znalecké činnosti).

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prioritní pro výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé oceňovaných pozemků byla data zjištěná při místním šetření, které proběhlo dne 26.6.2026 za účasti znalce. Podklady pro místní šetření – viz bod 2.2.

Postup sběru dat o předmětu ocenění:

1. Prohlídka, zaměření, určení druhu a výše srážek či přírážek k základní zjištěné ceně předmětu ocenění.
 - 1.1. Lokalizaci pozemku jsem provedl pomocí ortofota a GPS stanice, vzdálenosti jsem měřil laserovým dálkoměrem Nikon, plochy jsem zjistil z podkladů k vypracování znaleckého posudku.
 - 1.2. Fotodokumentace předmětu ocenění.
2. Vyhledal jsem realizované prodeje obdobného majetku v okolí dotčené lokality ve vlastní databázi prodejů stavebních pozemků (1 401 prodejních případů).
3. Pomocí modulu „realizované prodeje“ v software NemoKalk jsem vyhledal vkladová čísla vhodných prodejních případů pro doplnění porovnávací databáze.
4. Na katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko jsem získal prosté kopie kupních smluv ke vkladům do katastru (viz bod 6) a provedl jejich analýzu.
5. Výpočet ceny zjištěné.
6. Určení ceny obvyklé.
7. Zpracování znaleckého posudku.

3.2. Data získaná o nemovité věci:

Stav pozemku dle katastru nemovitostí viz bod 1.5., 4.2. a příloha č. 1, stav dle územního plánu viz bod 4.2. a příloha č. 2, stav pozemků v terénu viz fotodokumentace pořízená dne 26.6.2026 - příloha č. 2. Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemek charakteru veřejné zeleně lokalizovaný severně od komunikace Jandáskova podél melioračního příkopu. Intenzivnější využití pozemku je výrazně limitováno jeho lokalizací v ochranném pásmu VVN (zohledněno srážkou z ceny zjištěné i úpravou koeficientu Kg při určení ceny obvyklé). Podél jižní hranice parcely se nachází sedm ks jasanu ztepilého bez patrných známek poškození.

3.3. Popis postupu při zpracování dat:

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž v potřebném rozsahu konzultována s jejich vydavateli.

3.4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

3.4.2. Ocenění cenou obvyklou

Ocenění cenou obvyklou jsem provedl porovnávací metodou; při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Výběr prodejních vzorků byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, výměra objektu, intenzita využití a další vlivy (dřevinná skladba stav trvalých porostů, potenciál využití pozemků apod.). Do porovnávacích databází byly prioritně zařazeny prodejní vzorky z blízkého okolí lokalit. Údaje o srovnatelných nemovitostech byly zpracovány do tabulky s uvedením realizovaných jednotkových cen.

Ocenění jsem v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, provedl dle skutečného stavu v terénu a způsobu využití pozemků.

3.4.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Základní cena stavebních pozemků - vyjmenované obce a katastrální území:

Obec Brno, katastrální území Mokrá Hora - základní cena: **10 670 Kč/m²**.

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 237/2020 Sb. se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které

mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Podle vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., a vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhl. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb., § 1a, odst. 1) se obvyklá cena 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.

Dle odst. 2) vyhlášky postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění; b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění; c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění; d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna; e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Dle odst. 3) údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Dle odst. 4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Prodejní vzorky byly analyzovány následným postupem:

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího případně vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka, prodeje obcí za ceny podle obecní vyhlášky apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem.
4. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu.
5. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (vážený aritmetický průměr).

4.1.2. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4.2. Cena zjištěná

4.2.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 4 odst. 3:

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně je-

jich součástí a veřejné prostranství, jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0.10
2	Charakter a zastavěnost území	
II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0.05
3	Povrchy	
III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0.00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
III.	Vlivy snižující cenu	-0.30
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.165$$

**) zohledněna lokalizace parcely v ochranném pásmu vedení VVn.

Vyjmenovaná obec Brno, katastr Mokrý Hora, ZC: 10 670 Kč/m²

ZC = 10 670.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 10 670.00 × 0.165 = 1 760.55 Kč/m²

Cena za celou část pozemku: (1 760.55 Kč/m² × 1085 m²) 1 910 196.75 Kč

4.2.2. Ocenění okrasných rostlin dle § 46, odst. 3 a 4 vyhlášky:

3) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

4) Určená cena okrasné rostliny podle odstavce 3 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.

Polohový koeficient $K_5 = 1.2$

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	K_z	Cena rostlin
listnaté stromy II (jasan ztepilý/Fraxinus excelsior)	11-20 let	11 280.00 Kč/ks	7 ks		1	94 752.00 Kč
Celkem:						94 752.00 Kč

4.2.3. Ocenění cenou zjištěnou celkem:

Stav dle KN					Stav dle ÚP	Stav dle způsobu ocenění		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m2)	Druh pozemku		Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Okrasné rostliny - § 46, odst. 3 (Kč)	Celkem (Kč)
Mokrá Hora	579	317/5	1 085	orná půda	ZK	1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75
Celkem			1 085			1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75

Celková cena zjištěná pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 2 004 950,00 Kč,-

(slovy: Dvamilionyčtyřísticdevětsetpadesát korun českých, 00 hal.)

4.3. Ocenění cenou v čase a místě obvyklou

K ocenění používám porovnávací způsob, metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodiku indexů odlišnosti.

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 dále popsaných charakteristik (a, b, c, d, e, f, g) majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného objektu a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_x , který se snaží „připodobnit“ srovnávací objekty objektu oceňovanému. Srovnávací objekt lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, objekt hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací objekt lépe umístěný či lépe vybavený bude dražší než objekt oceňovaný, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného. A naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemku oceňovanému.

Při sestavování porovnávací databáze jsem využil jednak poznatky získané detailním místním šetřením (pro určení segmentu a podsegmentu trhu), následně potom údajů KN o realizovaných prodejkách pozemků v odpovídajícím tržním segmentu v okolí lokality a podkladů ze své databáze prodejů.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Před výběrem objektů do porovnávací databáze jsem provedl detailní průzkum trhu v lokalitě a orientační zhodnocení všech oceňovaných pozemků s využitím postupů analýzy nevyššího a nejlepšího využití majetku.

Analýza nevyššího a nejlepšího využití

Nejlepší a nejvyšší využití majetku je podle dvanácté edice „Oceňování nemovitého majetku“ definováno jako: Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo

zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.

Výše uvedená analýza pozemku byla provedena **pouze orientačně** (detailní ekonomická analýza variant využití pozemků výrazně přesahuje zadání znaleckého posudku).

Na základě výstupů z analýzy výše byly do porovnávací databáze zařazeny objekty, které reflektují jak současné využití pozemku, tak i budoucí „nejvyšší a nejlepší využití majetku“.

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů celkem:

Poř. č.	Datum prodeje	Okres/katastrální úřad	Lokalita	Kultura, zp. využití	Výměra (m ²)	Popis	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	9.5.2025	Brno-město	Líšeň	lesní pozemek	108	Pozemek lokalizovaný podél jižní hranice komunikace II. třídy č. 373 z Líšně do Ochozu u Brna. Pruh pozemku charakteru silničního pomocného pozemku v ochranném pásmu komunikace.	V-7316/2025-702	1500,00
2	14.7.2025	Brno-město	Ponava	ostatní plocha, orná půda, lesní pozemek	6225	Soubor tří parcel v těsném sousedství situovaných severně od hranice arboreta MENDELU v lokalitě řemenových parcel jiných vlastníků. Neoplocené parcely v územním plánu zařazené do ploch ZU - zeleň všeobecná, přístupné nejlépe od nákupního centra severně po pěšinách, využívané jako veřejná zeleň. Prodej podílu 3/28.	V-14316/2025-702	749,67
3	6.3.2024	Brno-město	Židenice	ostatní plocha	1064	Soubor dvou sousedících parcel lokalizovaných jihozápadně od křižovatky komunikací Jedovnická - Žarošická, přímo sousedících s ulicí Jedovnická. K datu prodeje byly pozemky využívané jako chodník a veřejná zeleň. Prodej podílu.	V-4242/2024-702	1499,72
4	2.5.2024	Brno-město	Černá Pole	ostatní plocha	85	Soubor tří parcel - pruh pozemku podél komunikace Křížkova poblíž křižovatky s třídou Generála Píky v Brně-Černých Polích v ochranném pásmu komunikace.	V-7962/2024-702	1300,00
5	27.11.2025	Brno-město	Ořešín	ostatní plocha	426	Parcela lokalizovaná ve volném sousedství jižního okraje zastavěného území městské části Ořešín. K datu prodeje se jednalo o pozemek porostlý vzrůstově diferencovanou kmenovinou s převahou listnáčů charakteru veřejné zeleně resp. lása s převládající zdravotně rekreační funkcí. Pozemek bez ochrany PUPFL.	V-20973/2025-702	1173,71

Pro přepočet jednotkové prodejní ceny z data uskutečnění prodeje k datu ocenění byl použit ČSOB index bydlení (dříve HB index) pro segment pozemků:

Poř.č.	Číslo vkladu	Datum prodeje	Cena prodeje (Kč/m ²)	Index změny ceny (%)	Cena použitá (Kč/m ²)
1	V-7316/2025-702	9.5.2025	1500,00	1,034	1 551,31
2	V-14316/2025-702	14.7.2025	749,67	1,024	767,74
3	V-4242/2024-702	6.3.2024	1499,72	1,115	1 672,67
4	V-7962/2024-702	2.5.2024	1300,00	1,109	1 441,30
5	V-20973/2025-702	27.11.2025	1173,71	1,000	1 173,71

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	5	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Lokalita, infrastruktura	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Druh pozemku, výměra, tvar	Kb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Poloha v obci	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Dostupnost	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost, síť	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zařazení v ÚP	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Způsob, intenzita využití, ostatní	Kg *)	0,70	0,80	0,80	0,70	0,70	
Ka x Kb x Kc x Kd x Ke x Kf x Kg		0,70	0,80	0,80	0,70	0,70	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		1551,31	767,74	1 672,67	1 441,30	1 173,71	

Váha (%)		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	100,00
Cena srovnávací Cs (Kč/m ²)							973,75

*) zohledněn prodej podílu porovnávacích případů, limitace využití oceňované parcely vzhledem k její lokalizaci v ochranném pásmu VVN

Celková cena obvyklá se určí jako násobek jednotkové ceny obvyklé plochou pozemku:

Stav dle KN					Cena obvyklá		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena celkem (Kč)
Mokrá Hora	579	317/5	1 085	orná půda	1 085	973,75	1 056 518,75
Celkem			1 085		1 085		1 056 518,75

Celková cena obvyklá pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrá Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 1 056 520,00 Kč,-
(slovy: Jedenmilionpadesátšesttisícpětsetdvacet korun českých, 00 hal.)

5.1.1. Interpretace výsledků analýzy – cena obvyklá

Při určení obvyklé ceny předmětného pozemku a trvalého porostu byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných ve volném okolí dotčené lokality, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí. Obvyklá cena je určena jako vážený aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného majetku.

5.1.2. Interpretace výsledků analýzy – cena zjištěná

Ocenění cenou zjištěnou bylo provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 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., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb., a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

5.2. Kontrola postupu

Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat porovnávacím způsobem, metodou přímého porovnání, byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK.

Znalecký posudek je tedy plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedeného pozemku a trvalého porostu za účelem směny majetku.

6.2. Odpověď

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou dle parcel a majetku:

Stav dle KN					Stav dle ÚP	Stav dle způsobu ocenění		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku		Stavební pozemek - § 4, odst. 3 - veřejné prostranství, veřejná zeleň (Kč)	Okrasné rostliny - § 46, odst. 3 (Kč)	Celkem (Kč)
Mokrý Hora	579	317/5	1 085	orná půda	ZK	1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75
Celkem			1 085			1 910 196,75	94 752,00	2 004 948,75

Celková cena zjištěná pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrý Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 2 004 950,00 Kč,- (slovy: Dvamilionyčtyřtisícdevětsedestpadesát korun českých, 00 hal.)

6.2.2. Ocenění cenou obvyklou dle parcel a majetku:

Stav dle KN					Cena obvyklá		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena celkem (Kč)
Mokrý Hora	579	317/5	1 085	orná půda	1 085	973,75	1 056 518,75
Celkem			1 085		1 085		1 056 518,75

Celková cena obvyklá pozemku a trvalého porostu na parcele č.: 317/5 v k.ú. Mokrý Hora (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 1 056 520,00 Kč,- (slovy: Jedenmiliónpadesátšesttisícčtyřsetdvacet korun českých, 00 hal.)

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Určení ceny zjištěné je adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění.

Určená cena obvyklá je platná ke dni ocenění.

6.4. Předpisy a literatura:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,

- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014*, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,

- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1089 část, 1090/1 část, 2182 část,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2020,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

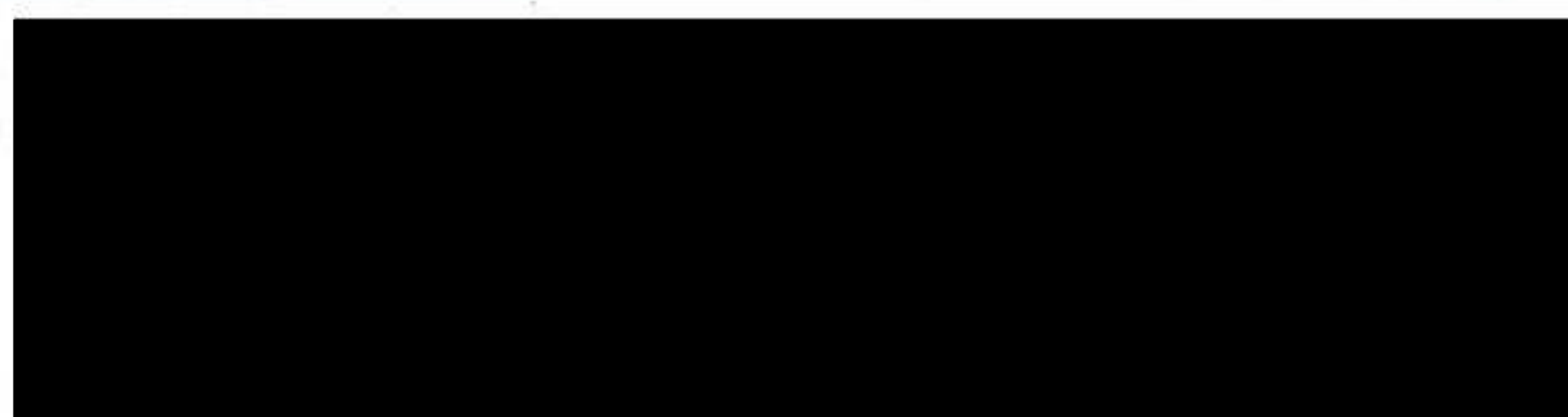
ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,

- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1089 část, 1090/1 část, 2182 část Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů

Posudek byl vypracován dne 26.6.2026.

Posudek vypracoval:



Tento posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho 2 obdrží objednatel Mendelova univerzita v Brně, Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, 679 05 Křtiny, IČ:62156489, jedno vyhotovení zůstává založeno u znalce.

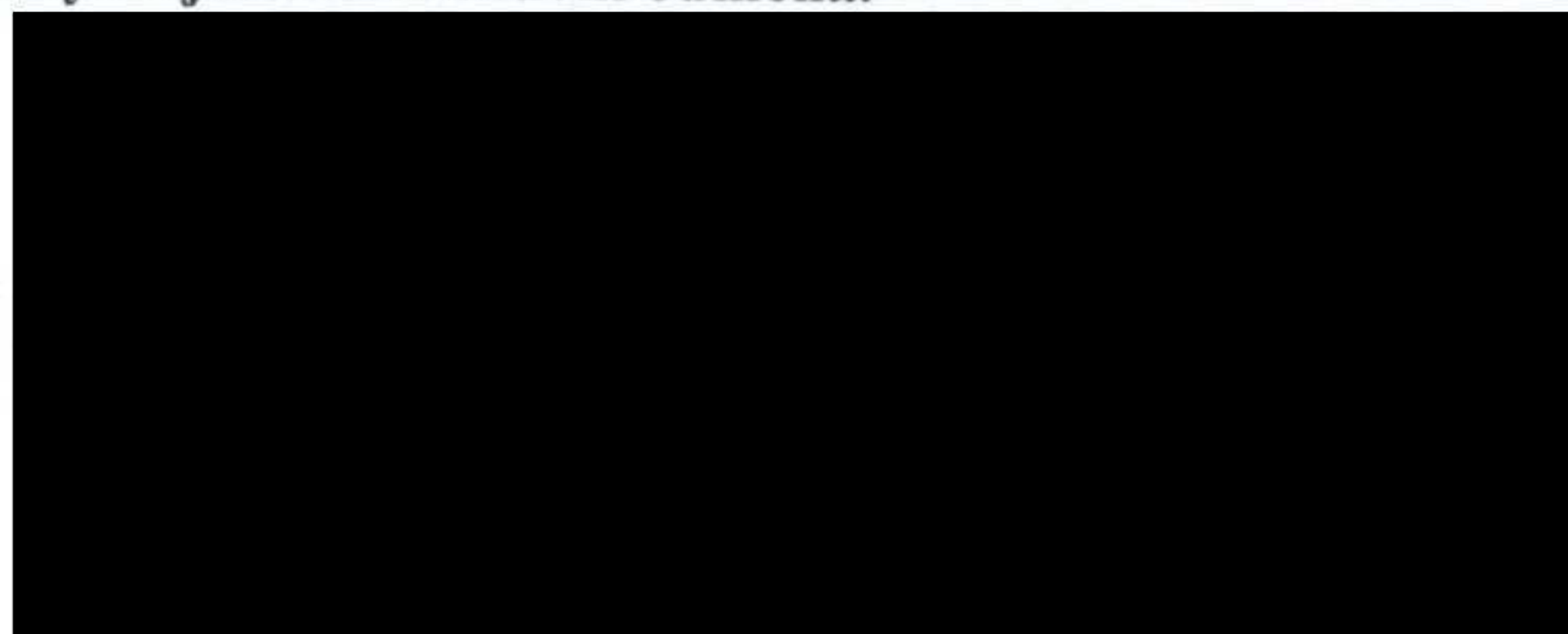
Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Veškeré ceny ve znaleckém posudku jsou uvedeny v Kč bez DPH.

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Byla sjednána smluvní odměna.



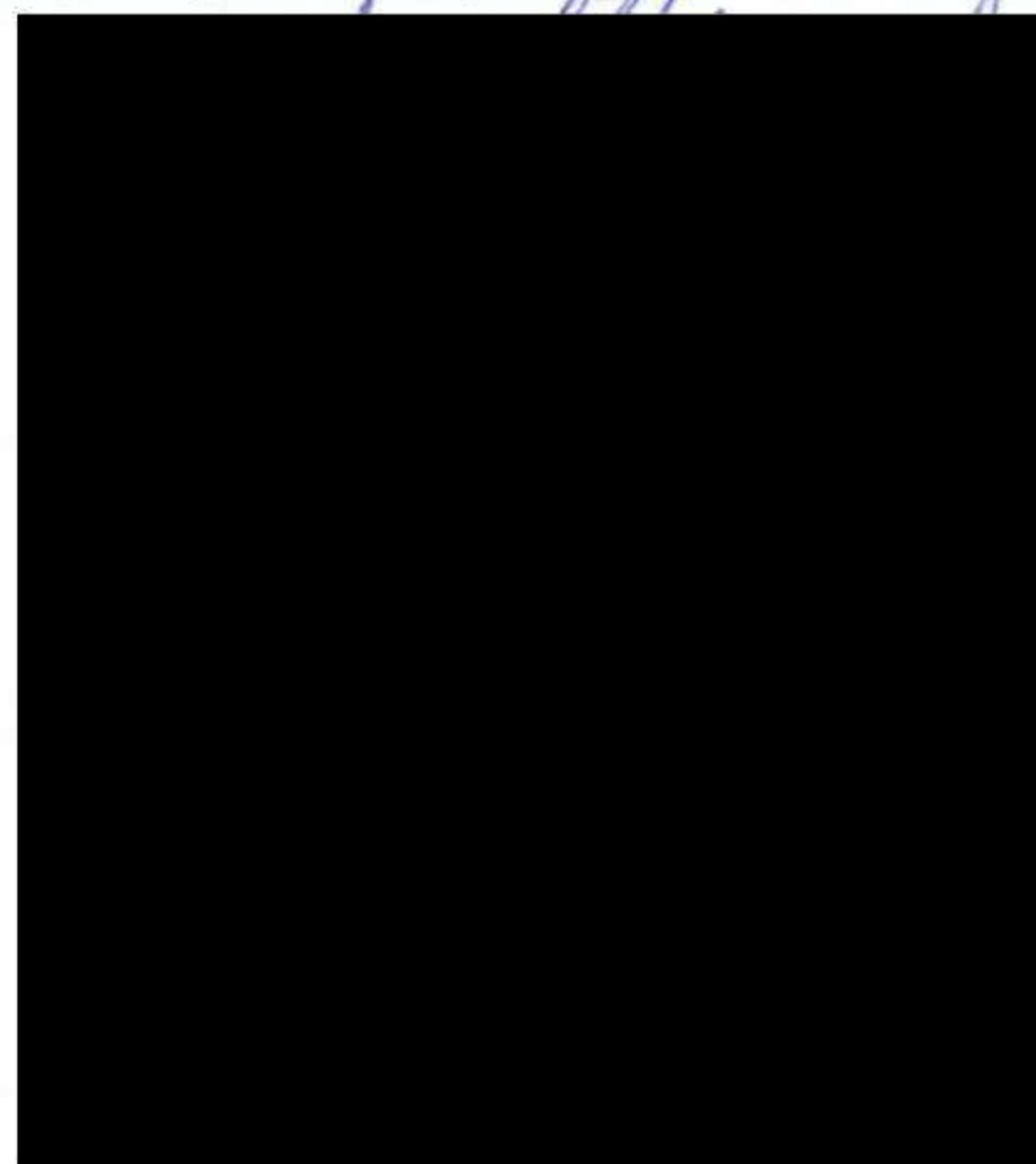
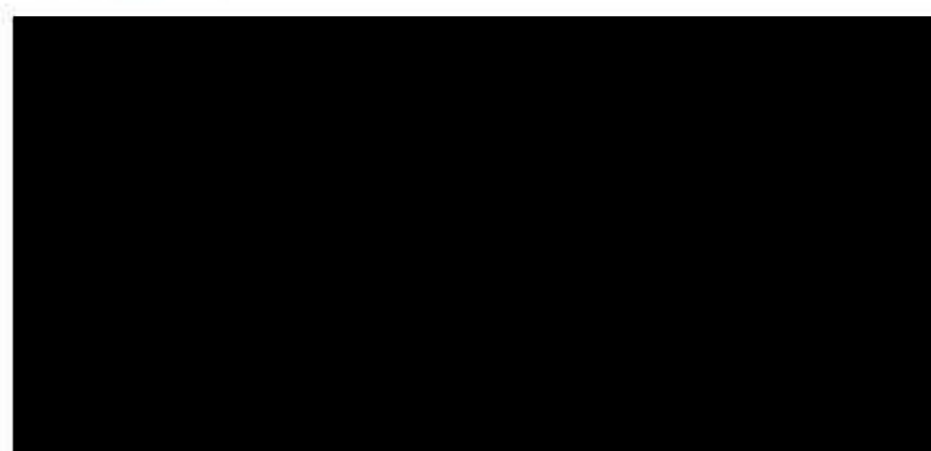
7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese.

Znalecký posudek je zapsán v centrální evidenci znaleckých posudků pod poř. č.: 052713/2026 (2516-037/2026).

Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Adamov, 26.6.2026.



List vlastnictví

Výpis z modulu KN

Obec: **582786 Brno**
Kat. území: **611701 Mokrá Hora**
Číslo LV: **579**

Okres: **3702 Brno-město**
Kraj: **116 Jihomoravský kraj**

ČÁST A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Mendelova univerzita v Brně Mendelu	IČO: 62156489	1/1

ČÁST B Nemovitosti

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
317/5	1085	orná půda		zemědělský půdní fond

ČÁST B1 Jiná práva

(bez zápisu)

ČÁST C Omezení vlastnického práva

(bez zápisu)

ČÁST D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
* Změna výměr obnovou operátu	Parcela: 317/5

ČÁST E Nabývací tituly a podklady k zápisu

Listina	
* Opatření nadřízeného orgánu. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	Z-4000011/2001-702
* Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 24.08.2005. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	V-11111/2005-702
* Rozhodnutí ze dne 24.04.2006. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	Z-12492/2006-702
* Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR ze dne 19.03.2007. Pro: Mendelova univerzita v Brně , IČO: 62156489, Adresa: Mendelu	Z-11605/2007-702

ČÁST F Vztah BPEJ k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
317/5	35800	1085

Platnost k datu: 24.10.2025



ZK



ZK

ZK - Zeleň krajinná

