

ZNALCKÝ POSUDEK

ČÍSLO POŘADOVÉ DLE EVIDENCE ZNALCE:

737 – 67 / 2025

ČÍSLO POLOŽKY DLE ELEKTRONICKÉ EVIDENCE:

052673 / 2025



Kopie katastrální mapy – orto foto, pozemky p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 v k.ú. Tišnov, červené ohraničení

Předmět znaleckého posudku:

obvyklá cena nemovitých věcí:

- pozemků p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24, zapsaných na LV č. 1, v k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov.

Ocenění je provedeno k datu: **29.8.2025**

Zadavatel znaleckého posudku: Město Tišnov IČ: 002 82 707
nám. Míru 111, 666 01 Tišnov

Číslo jednací zadavatele: není

Posudek vypracoval znalec: **Ing. Jana Nawrathová**
bytem Havlíčkova 508/33, 664 34 Kuřim
tel: 775 571 710
e-mail: jana.nawrathova@gmail.com
datová schránka znalce: 4wbuicm

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: oceňování nemovitých věcí,
ekonomika, odvětví: oceňování lesa, rostlinstva a nerostů.

Znalecký posudek přezkoumává jiný znalecký posudek: ne

V Kuřimi dne 4.9.2025

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran včetně 3 stran A4 samostatných příloh a předává se ve dvou vyhotoveních (1x v el. podobě s el. podpisem a časovým razítkem a 1 x v tištěné podobě).

Číslo vyhotovení: 1

Obsah znaleckého posudku, použité zkratky

- A. TITULNÍ STRANA
- B. ZADÁNÍ
- C. VÝČET PODKLADŮ
- D. NÁLEZ
 - 1. *Popis postupu znalce při sběru dat*
 - 2. *Místopis nemovitých věcí*
 - 3. *Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv*
 - 4. *Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry*
- E. POSUDEK
 - 1. *Srovnávací hodnota nemovitých věcí - pozemky stavební nezasít'ované*
- F. ODŮVODNĚNÍ
- G. ZÁVĚR
 - 1. *Rekapitulace odhad ceny obvyklé*
- H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Použité zkratky:

LV	=	list vlastnictví
k.ú.	=	katastrální území
p.č.	=	parcelní číslo
VB	=	věcné břemeno

Oceňovací vyhláška = Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.

Zákon o oceňování = zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č. 237/2020 Sb., zákona č. 36/2021 Sb. a zákona č. 284/2021 Sb. o oceňování majetku.

Oceňovací předpisy = Oceňovací vyhláška a zákon o oceňování

B. ZADÁNÍ

1. Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Jaká je obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí – pozemků p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24, zapsaných na LV č. 1, vše v k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov k datu 29.8.2025?

2. Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí bude použita pro právní úkony zadavatele.

3. Skutečnosti sdělené objednatelem s vlivem na závěry znaleckého posudku

Nejsou.

4. Zvláštní požadavky zadavatele

Zadavatel nepožaduje zpracování ceny zjištěné dle §1c oceňovací vyhlášky.

C. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1 ze dne 16.5.2025 k datu 16.5.2025 pro okres Brno-venkov, obec Tišnov, k.ú. Tišnov, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.2. Kopie katastrální mapy, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.3. Výsledky místního šetření dne 29.8.2025.
- 1.4. Územní plán města Tišnov, k.ú. Tišnov na www.tisnov.cz.
- 1.5. Fotodokumentace zhotovená znalcem při místním šetření 29.8.2025.
- 1.6. Mapa infrastruktury na ČUZK – informace o zasíťování lokality <https://dmvs.cuzk.gov.cz/mapovy-portal>
- 1.7. Mapa s vyznačením rizika povodně. Údaje byly čerpány na <https://www.edpp.cz/>.
- 1.8. Cenové údaje katastru nemovitostí.
- 1.9. Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ, platný k datu ocenění.
- 1.10. Valuo Profi – portál nabídkových a realizovaných cen v ČR.
- 1.11. Oceňovací vyhláška.
- 1.12. Zákon o oceňování.

D. NÁLEZ

1. Popis postupu znalce při sběru dat:

Znalec provedl osobně místní šetření, prohlídku nemovitých věcí a vznesl dotazy na zadavatele. Věrohodnost informací sdělených zadavatelem byla znalcem ověřená, nebo posouzená odborným odhadem.

2. Místopis nemovitých věcí

Město Tišnov se nachází v Jihomoravském kraji v okrese Brno-venkov cca 15 km severozápadně od okrajových částí města Brna.

Motorovými dopravními prostředky je město Tišnov standardně přístupné. Město je napojeno na IDS (Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje) a je zde zajištěno dobré autobusové a zejména vlakové spojení s okolními obcemi a městy, zejména s městem Brnem. Město nemá vlastní MHD.

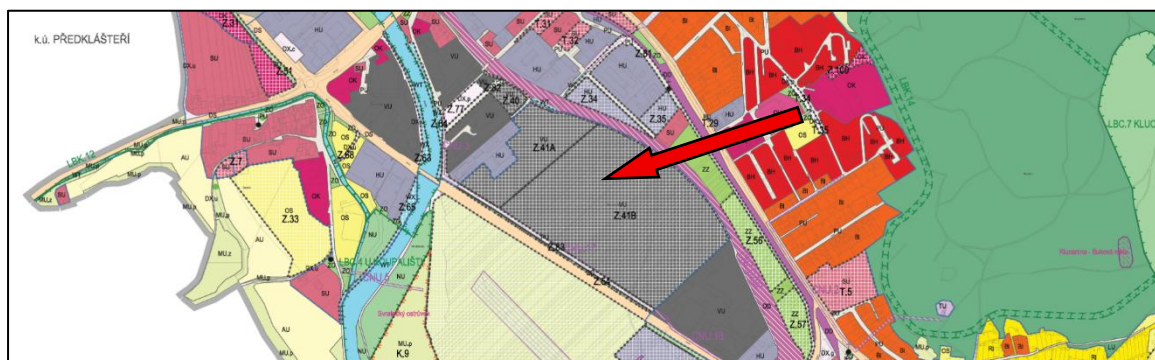
Ve městě je veřejná vodovodní, kanalizační síť, rozvody plynovodu a jsou zde el. rozvody. Dále je ve městě městský úřad, finanční úřad a katastrální úřad, pošta, nemocnice a úplná síť obchodů a služeb, dále několik MŠ, ZŠ a gymnázium. Ve městě je kino, kulturní zařízení a sportovní zařízení.

Podle Malého lexikonu obcí ČR 2024 k datu 1.1.2025, vydaného ČSÚ má obec Tišnov 9.275 obyvatel.

Oceňované pozemky se nachází na severním okraji zástavby města Tišnov, na ulici K Čimperku. Docházková vzdálenost do centra obce je 0,9 km.

Pozemky p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 jsou zcela zastavěné stavbami bytových domů na ulici K Čimperku ve městě Tišnov.

Územní plán Města Tišnov – plocha VU:



Dle územního plánu města Tišnov se jedná o návrhové plochy VU, označené jako plocha Z41B - jedná se o plochy návrhové pro výrobu všeobecnou.

označ. plochy	katastrální území	způsob využití plochy	doplňující podmínky využití území
Z.41A Z.41B	Tišnov	VU – výroba všeobecná	- součást průmyslové zóny Díly pod městem - obsluha území – z navržených veřejných prostranství a silnice II/385 a navržených inženýrských sítí - respektovat podmínky OP železnice - respektovat bezpečnostní a OP vedení VTL - respektovat zelený pás podél silnice II/385 - lokalita leží v pasivní zóně záplavového území, zástavba musí respektovat podmínky vodoprávního úřadu s ohledem na záplavové území Q100 - respektovat podmínky pro zabezpečení funkčnosti systému odvodnění prostorové uspořádání a ochrana krajinného rázu <u>výšková hladina zástavby</u> – část Z41A bude respektovat okolní zástavbu, určující bude výška výrobního objektu <u>intenzita využití pozemků</u> – zastavěnost pozemků max. 60 % <u>charakter zástavby</u> – příměstská zástavba <u>struktura zástavby</u> – areálové uspořádání

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

Hlavní využití:

Plochy slouží pro umístění průmyslových areálů a areálů pro skladování.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro lehkou výrobu a skladování
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- pozemky sídelní zeleně
- fotovoltaické elektrárny

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- nepřípustné jsou činnosti, stavby a zařízení, které mohou způsobit zhoršení kvality podzemních vod a vodních toků
- nepřípustné jsou zejména provozy jako např. kafilérie nebo veterinární asanační ústavy, zařízení ke skladování, úpravě nebo využívání nebezpečných odpadů, zařízení k fyzikálně chemické úpravě, energetickému využívání nebo odstraňování ostatních odpadů, průmyslové provozy na zpracování železných kovů, neželezných kovů, recyklace kovového šrotu, stavby pro skladování nebezpečných chemických látek a chemických přípravků a pesticidů, nebezpečných pro životní prostředí apod., které by zatěžovaly životní prostředí negativními vlivy nad přípustné limity stanovené právními předpisy a normami
- bioplynové stanice
- bydlení

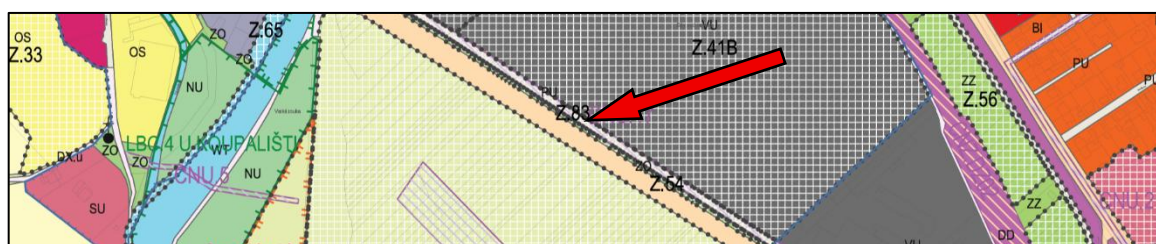
Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro obchod a služby – pouze v případě, když souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
- stravování a ubytování – pouze pro pracovníky a správce provozoven a zařízení umístěných v předmětné ploše

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby:
 - o určující je výška výrobního objektu, objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině
- intenzita využití pozemků:
 - o v zastavěných plochách není stanovena, v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí doplňující podmínky využití území stanovené v kap. C2 a C.3
- charakter zástavby:
 - o příměstská zástavba
- struktura zástavby:
 - o areálové uspořádání

Územní plán Města Tišnov – plocha PU:



Dále podél komunikace v ulici Za Mlýnem a navazující ulici Olbrachtova je navržena plocha souběžné komunikace pro obsluhu v průmyslové lokalitě nezávisle na provozu silnice 3.tř. č.385. dle územního plánu plocha komunikace PU – plocha Z 83 – veřejné prostranství všeobecné

C.2. Zastavitelné plochy

označ. plochy	katastrální území	způsob využití plochy	doplňující podmínky využití území
Z.83	Tišnov	PU – veřejné prostranství všeobecné	• veřejné prostranství – v průmyslové zóně „Díly pod městem“ u Svratky a silnice II/385 • lokalita leží v pasivní zóně záplavového území, zástavba musí respektovat podmínky vodoprávního úřadu s ohledem na záplavové území Q100

Riziko povodně:



Oceňované pozemky se nachází v plochách s rizikem výskytu povodně 100 letá voda, mimo aktivní zónu 100 leté vody.

3. Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství a omezení

Úkolem znalce je provést znalecký posudek stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

- pozemků p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24, zapsaných na LV č. 1, v k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov

ke dni 29.8.2025.

Obsahem ocenění jsou:

1. Pozemky p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24

LV část B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Na částečném výpisu z LV č. 1 v části „B“ nejsou zapsána věcná práva

LV část C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B:

Na částečném výpisu z LV č. 1 v části „C“ nejsou zapsána věcná práva.

Jiná omezení:

Severní strana pozemků přiléhá k pozemkům železničního koridoru, na pozemky zasahuje ochranné pásmo dráhy v pásu 100 m od krajní koleje. Dle planimetrického měření je tímto ochranným pásmem dotčena plocha cca 2.300 m² celkem

Zajištění přístupu:

Pozemky p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 přímo sousedí s veřejnou komunikací na p.č. 1620/1, jedná se o zpevněnou komunikaci v ulici Za Mlýnem tj o silnici 3. tř. č. 385. Dopravní napojení na hranici pozemků na tuto komunikaci není možné s ohledem na výškový rozdíl, ale zejména z důvodů dopravních, které jsou navrženy v územním plánu tak, že bude vybudována souběžná obslužná komunikace a z této komunikace bude provedeno napojení všech pozemků v lokalitě.

Sjezd a zahájení výstavby části této komunikace již započalo na západním okraji lokality, jsou vybudovány zpevněné obslužné komunikace nájezdu, ale toto napojení není postaveno a navázáno až k hranici oceňovaných pozemků.

Jedná se tedy o pozemky bez zajištění zpevněné komunikace na hranici pozemku a s ohledem na podmínky v území i bez právně zajištěného přístupu.

4. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

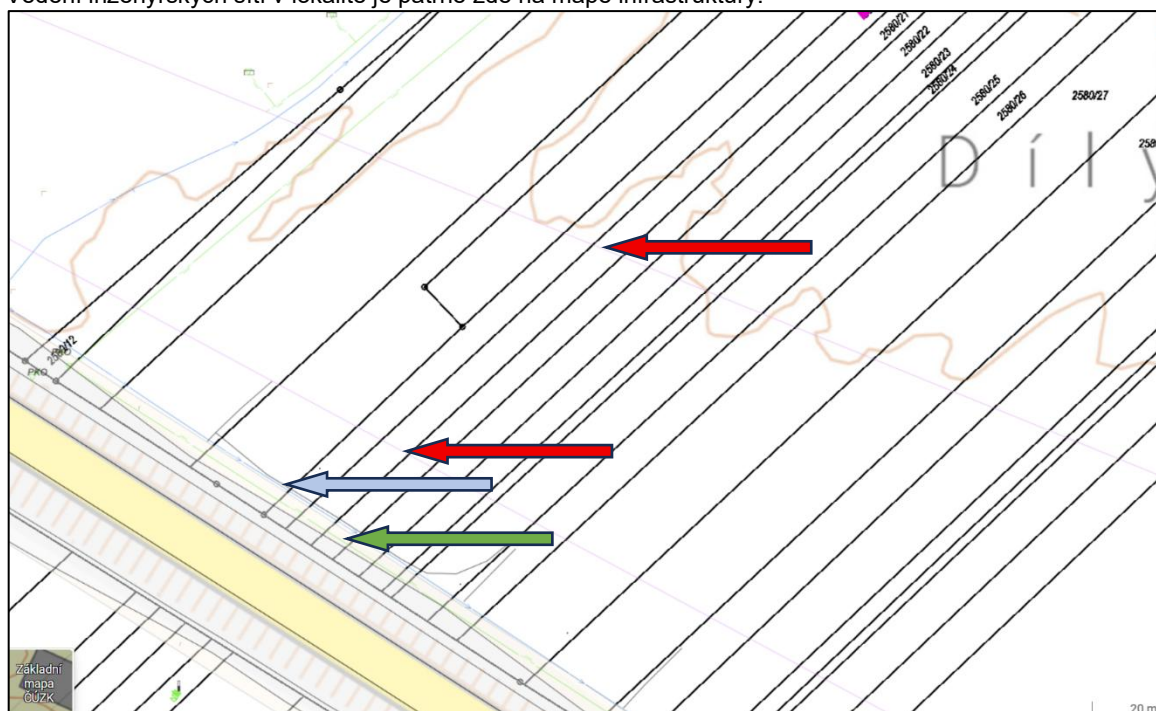
4.1. Pozemky

Podle informací z listu vlastnictví LV č. 1 pro k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov jsou nemovitě věci zapsány takto:

Parcelní číslo	List vlastnictví	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Způsob využití	Způsob ochrany
2580/20	1	orná půda	1 721		ZPF
2580/21	1	orná půda	1 636		ZPF
2580/22	1	orná půda	1 750		ZPF
2580/23	1	orná půda	1 808		ZPF
2580/24	1	orná půda	799		ZPF
Výměra celkem			7 714		

Pozemky tvoří zcelený pás o šířce cca 24 m.

Vedení inženýrských sítí v lokalitě je patrné zde na mapě infrastruktury:



Kopie mapy infrastruktury v lokalitě:

Přes pozemky jsou vedeny veřejné rozvody plynu (zelená šipka), vody (modrá šipka) a elektro (červené šipky), napojení na veřejnou kanalizaci je v lokalitě do 140 m.



V souvislosti s realizujícím se záměrem společnosti Lunek, je k datu ocenění vybudován nový sjezd do lokality, rozvody splaškové kanalizace a veřejného vodovodu, ve vzdálenosti cca 140 m od hranice pozemků.

Příslušenství pozemků:

Na pozemcích p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 na severní hranici jsou náletové porosty podél tělesa dráhy, v terénu nejsou patrné přesné hranice pozemků a trvalé porosty nemají vliv na výši ceny obvyklé, proto není toto příslušenství oceňováno.

4.2. Věcná břemena

Přes pozemky jsou dle mapy infrastruktury vedeny inženýrské sítě, vedení není zakresleno v katastrální mapě ani na LV nejsou zapsána věcná břemena. Přesnější stav zasíťování nelze ověřit.

E. POSUDEK

Definice ceny :

Obvyklá cena: Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota: Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

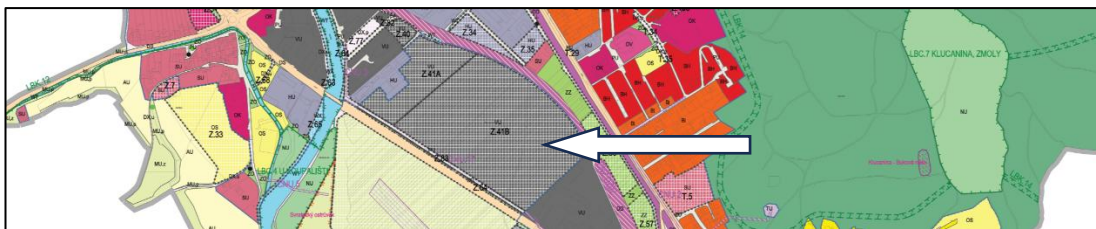
Srovnávací hodnota dle sjednaných cen: Srovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena cenovým porovnáním s realizovanými cenami při prodeji obdobných nemovitých věcí v této lokalitě či podobných lokalitách. Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jako jsou vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy a trvalé porosty nemají obvykle podstatný vliv na výši obvyklé ceny, nebude tedy pro ně samostatně zpracována srovnávací hodnota, pouze budou zohledněny při stanovení celkové srovnávací hodnoty.

1. Srovnávací hodnota nemovitých věcí

Pro stanovení srovnávací hodnoty pozemků byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí a to pozemků stavebních pro stavbu RD, zasíťovaných, napojených na zpevněnou komunikaci v lokalitě města Tišnov. Pro získání potřebných informací byla použita databáze znalce a cenové údaje katastru nemovitostí z let 2023-2025.

- Pozemky sousední dle ÚP pro výrobu a skladování k.ú. Tišnov o celkové výměře 4.590 m².** Pozemky jsou užívány jako orná půda ve shodné lokalitě, dle územního plánu jsou pozemky určené pro zástavbu VÚ výroba všeobecná, zasíťování a přístupová komunikace shodně nepřivedená na hranic pozemků. Pozemky jsou převáděny za cenu konečnou tedy v hodnotě s DPH. Realizovaná cena činí: 5.000.000,- Kč k datu 23.10.2023. Číslo vkladu: V-15245/2023-703. **Jednotková realizovaná cena 1.089 Kč/m².**



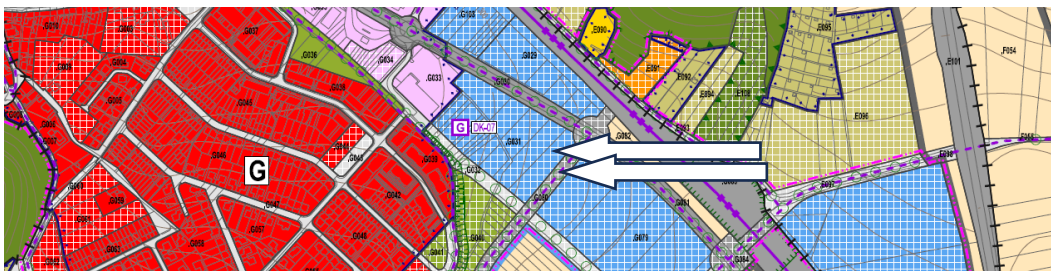


2. **Pozemky sousední dle ÚP pro výrobu a skladování k.ú. Tišnov o celkové výměře 76.037 m².** Pozemky jsou užívány jako orná půda ve shodné lokalitě, dle územního plánu jsou pozemky určené pro zástavbu VÚ výroba všeobecná, zasítování a zasilování a přístupová komunikace shodně nepřivedená na hranic pozemků.. Pozemky jsou převáděny mezi blízkými organizacemi ve výši hodnoty stanovené znaleckým posudkem, jak je uvedeno v kupní smlouvě. Obě strany jsou plátcí DPH, celková cena je uvedena v kupní smlouvě je cenou bez DPH. Realizovaná cena činí: 110.270.000,- Kč k datu 18.3.2025. Číslo vkladu: V-4039/2025-703. **Jednotková realizovaná cena 1.450 Kč/m².**

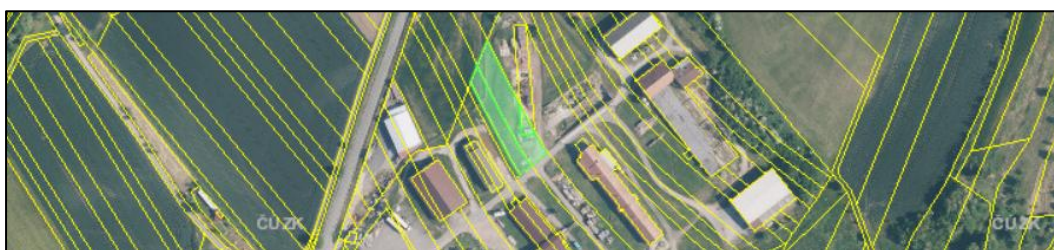


3. **Pozemek stavební pro výrobu a skladování k.ú. Kuřim o výměře 1563 m².** Pozemek je zapsaný v KN jako orná půda a nachází se dle územního plánu Města Kuřim v ploše návrhové pro komerční zástavbu pro výrobu, z části je na pozemku navržena komunikace. Zpevněná komunikace se nachází na hranici pozemku, ale není možný sjezd, není vybudován. Inž sítě nejsou zavedeny, nachází se ve vzdálenosti cca 140 m. Lokalita je atraktivní na hlavním tahu, blíže městu Brno. Realizovaná cena je v kupní smlouvě uvedena jako cena konečná (s DPH) činí: 2.344.500,- Kč k datu 9.2.2022. Číslo vkladu: V-2477/2022-703. **Jednotková realizovaná cena 1.500 Kč/m².**





4. Pozemky k.ú. Malhostovice, výměra 1.824 m². Pozemek je součástí lokality pro výrobu a skladování v okolí jsou plochy pro drobnou výrobu a služby, dle územního plánu v obci plochy VP – lehká výroba. Pozemky jsou nezastavěnými plochami v areálu. Komunikace v areálu neuzpevněné, přípojky inž. sítí dle mapy infrastruktury (kanalizace cca 90 m, elektro v areálu, jiné informace v lokalitě nejsou), Realizovaná cena činí: 2.686.752,- Kč k datu 12.10.2023 Číslo vkladu: V-14.642/2023-703. **Jednotková realizovaná cena 1.473,- Kč/m².**



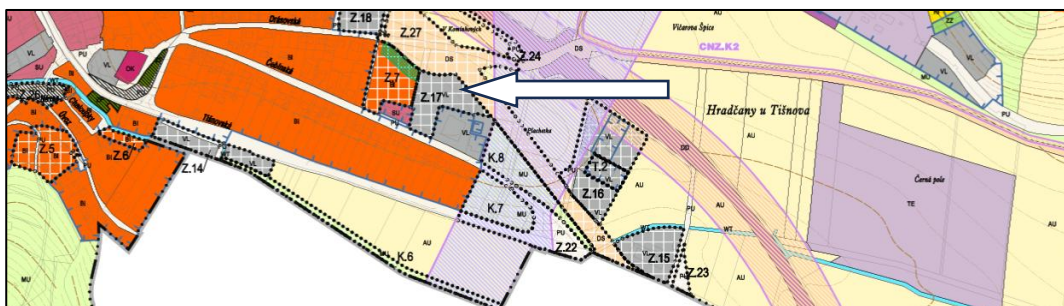
5. **Pozemky sousední dle ÚP pro výrobu a skladování k.ú. Tišnov o celkové výměře 4.781 m².** Pozemky jsou užívány jako orná půda ve shodné lokalitě, dle územního plánu jsou pozemky určené pro zástavbu VÚ výroba všeobecná, zasilování a přístupová komunikace shodně nepřivěšená na hranici pozemků. Realizovaná cena bez DPH činí: 14.343.000,- Kč k datu 4.5.2022. Číslo vkladu: V-7682/2022-703. **Jednotková realizovaná cena 3.000 Kč/m².**



6. **Pozemek stavební pro výrobu a skladování k.ú. Čebín o výměře 4406 m².** Pozemek je zapsaný v KN jako orná půda a nachází se dle územního plánu obce Čebín v ploše návrhové pro komerční zástavby pro výrobu. Zpevněná komunikace se nachází na hranici pozemku, rozvody elektro jsou vedeny v hranici pozemku, veřejné rozvody vody cca 60 m, rozvody plynu cca 106 m, veřejná kanalizace cca 60 m. Lokalita je dobře dostupná. Nabídková cena činí: 17.183.400,- Kč bez DPH k datu 31.8.2025. Zdroj S reality. **Jednotková nabídková cena 3.900 Kč/m².**



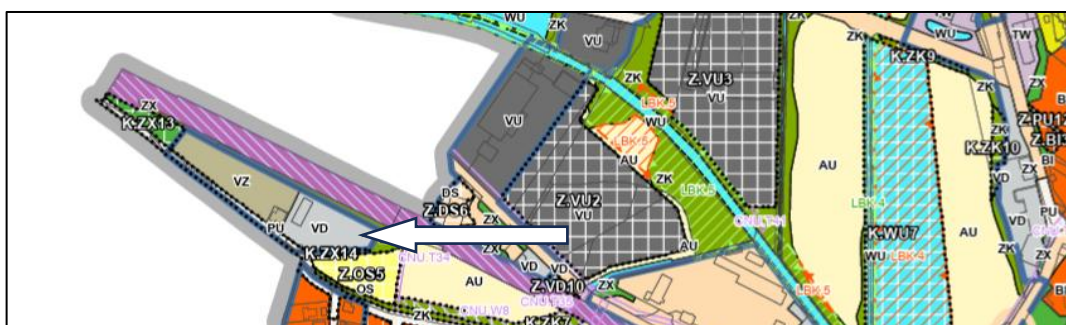
7. **Pozemek stavební pro výrobu a skladování k.ú. Hradčany u Tišnova o výměře 7.348 m².** Pozemek je zapsaný v KN jako orná půda a nachází se dle územního plánu obce Čebín v ploše návrhové pro komerční zástavby pro výrobu. Zpevněná komunikace se nachází na hranici pozemku, rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu jsou vedeny v hranici pozemku. Lokalita je dobře dostupná. Pro zástavbu pozemku je vypracován projekt na výstavbu 3 hal s vydaným územním rozhodnutím. Nabídková cena bez DPH činí: 29.392.000,- Kč k datu 31.8.2025. Zdroj S reality. **Jednotková nabídková cena 4.000 Kč/m².**



8. **Pozemek stavební pro výrobu a skladování k.ú. Kovalovice o výměře 1429 m².** Pozemek je zapsaný v KN jako orná půda a nachází se dle územního plánu obce Kovalovice v ploše návrhové pro komerční zástavby pro výrobu. Zpevněná komunikace se nachází na hranici pozemku, rozvody elektro jsou vedeny u sousedního objektu odhadem 20 m, veřejné rozvody vody 50 m, rozvody plynu cca 103 m, veřejná kanalizace cca 30 m. Lokalita je dobře dostupná cca 7 km od dálnice DI. Nabídková cena činí: 3.590.000,- Kč bez DPH k datu 31.8.2025. Zdroj S reality. **Jednotková nabídková cena 2.512 Kč/m².**



9. **Pozemek stavební pro výrobu a skladování k.ú. Rosice u Brna o výměře 1.000 m².** Pozemek je zapsaný v KN jako ostatní plocha a manipulační plocha a nachází se v ochranném pásmu dráhy. Dle územního plánu obce Rosice v ploše návrhové pro komerční zástavby pro výrobu. Zpevněná komunikace se nachází na hranici pozemku, rozvody elektro jsou vedeny na pozemek, veřejné rozvody vody a veřejné kanalizace jsou vedeny napříč pozemek a omezují zástavbu pozemku VB vedení. Lokalita je průměrně dostupná cca 9 km od dálnice DI. Nabídková cena činí: 2.800.000,- Kč bez DPH k datu 31.8.2025. Zdroj S reality. **Jednotková nabídková cena 2.800 Kč/m².**



Úprava cen srovnávacích nemovitostí:

pol.	realizovaná/ nabídková cena	započ. plocha	jednotková cena	indexy							indexovaná jednotková cena
	Kč	m2	Kč/m2	poloha	přístup	inž.sítě	přísluš.	jiné ÚP	změny cen	ostatní DPH	
1.	5 000 000	4590	1 089	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	0,83	1 041
2.	110 270 000	76037	1 450	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 450
3.	2 344 500	1563	1 500	0,97	1,00	1,00	1,00	1,30	1,24	0,83	1 945
3	Průměr										1 478

pol.	realizovaná/ nabídková cena	započ. plocha	jednotková cena	indexy							indexovaná jednotková cena
	Kč	m2	Kč/m2	poloha	přístup	inž.sítě	přísluš.	jiné ÚP	změny cen	ostatní DPH	
4.	2 686 752	1824	1 473	1,10	1,00	0,95	1,00	0,98	1,16	1,20	2 093
5.	14 343 000	4781	3 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,24	1,00	3 716
6.	17 183 400	4406	3 900	1,00	0,90	0,88	1,00	1,00	0,90	1,00	2 780
7.	29 392 000	7348	4 000	1,01	0,90	0,93	1,00	1,00	0,90	1,00	3 043
8.	3 590 000	1429	2 512	0,97	0,90	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	2 171
9.	2 800 000	1000	2 800	0,99	0,98	0,90	1,00	1,00	0,90	1,30	2 861
6	Průměr										2 777

Index ostatní :

U nemovitostí č. 1. a 3. v hodnotě s DPH a u cen konečných je upravena částka na hodnotu bez DPH 21 %.

U nem. č. 4 je zohledněna menší atraktivita pozemků v areálu bývalých zemědělských staveb.

U nem. č. 9 je zohledněn vliv VB vedení přes pozemek.

Vyhodnocení srovnávací metody		
Realizovaná cena/ m ² pozemků v lokalitě (s převodem mezi spřízněnými subjekty) indexovaná – srovnávací hodnoty 1 až 3. nezahrnuté do Ocenění, jsou uvedeny pro úplnost realizovaných cen v lokalitě	1.041 až 1.945	Kč/m ²
Nabídkové ceny a realizované ceny/ m ² pozemků v lokalitě a obdobných lokalitách indexovaná	2.093 až 3.043	Kč/m ²
Průměrná indexovaná cena pro nem. č. 4. až 9.	2.777	Kč/m ²
Stanovená srovnávací hodnota za 1m² stavebního nezasítovaného pozemku dle odhadu znalce (v hodnotě bez DPH)	2.500	Kč/m²
Výměra pozemků celkem	7.714	m ²
Srovnávací hodnota pozemků výpočtem (bez DPH)	19.285.000	Kč
Srovnávací hodnota pozemků dle odhadu znalce (bez DPH)	19.285.000	Kč

Po zvážení všech kladů (atraktivní lokalita pro výrobu, rovinaté pozemky, pozemky zcelené) a záporů (inženýrské sítě a komunikace nejsou zajištěny na hranici pozemku, ochranné pásmo dráhy, záplavové území 100 letá voda) odhadují srovnávací hodnotu pozemků **ve výši 2.500,- Kč/m².**

Srovnávací hodnota pozemků celkem činí: 19.285.000,- Kč (bez DPH)

2. REKAPITULACE – odhad ceny obvyklé celkem

pozemek	zapsán v KN	výměra pozemku (m)	jednotková cena pozemku Kč/m2	celková cena pozemku zaokrouhleno na stovky
p.č. 2580/20	LV č. 1	1721	2 500	4 302 500 Kč
p.č. 2580/21	LV č. 1	1636	2 500	4 090 000 Kč
p.č. 2580/22	LV č. 1	1750	2 500	4 375 000 Kč
p.č. 2580/23	LV č. 1	1808	2 500	4 520 000 Kč
p.č. 2580/24	LV č. 1	799	2 500	1 997 500 Kč
Srovnávací hodnota celkem		7714		19 285 000 Kč
Obvyklá cena pozemků dle odhadu znalce celkem				19 285 000 Kč

F. ODŮVODNĚNÍ

Dle ustanovení §1c oceňovací vyhlášky je znalec povinen zpracovat zjištěnou cenu nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů. Dle zadavatele je požadováno pouze zpracování obvyklé ceny. Zjištěná cena dle oceňovacích předpisů nemá žádný vliv na výši ceny obvyklé a její zpracování zvyšuje náklady na pořízení znaleckého posudku, proto znalec cenu zjištěnou s ohledem na zadání zadavatele nezpracoval.

Obvyklá cena kontrola postupu ocenění:

V souladu s definicí obvyklé ceny bylo provedeno srovnávací metodou porovnání realizovaných cen obdobných nemovitostí v lokalitě a proveden odhad obvyklé ceny dle odborného úsudku znalce. Podrobný postup znalce je komentován v jednotlivých krocích ocenění.

Zvolený postup ocenění byl zkontrolován a užitě metody a postupy jsou v souladu se znaleckými standardy, oceňovacími předpisy k datu ocenění i metodikou oceňování nemovitostí bankovními ústavy.

G. ZÁVĚR

G. 1 Citace zadané odborné otázky:

Jaká je obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí – pozemků p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24, zapsaných na LV č. 1, vše v k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov k datu 29.8.2025?

G. 2 Odpověď na zadanou odbornou otázku:

**Obvyklá cena nemovitých věcí: pozemků p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22,
p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 zapsaných na LV č. 1,
obec Tišnov, k.ú. Tišnov, okres Brno-venkov,
činí: 19.285.000,00 Kč
slovy: devatenáct milionů dvě stě osmdesát pět tisíc korun českých,**

**to je
obvyklá cena jednotková
činí: 2.500,00 Kč/m²
slovy: dva tisíce pět set korun českých za jeden metr čtvereční.**

Obvyklá cena je stanovena jako cena bez DPH.

G. 3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Nejsou.

G. 4 Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu

§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052673/2025.

V Kuřimi dne 4.9.2025

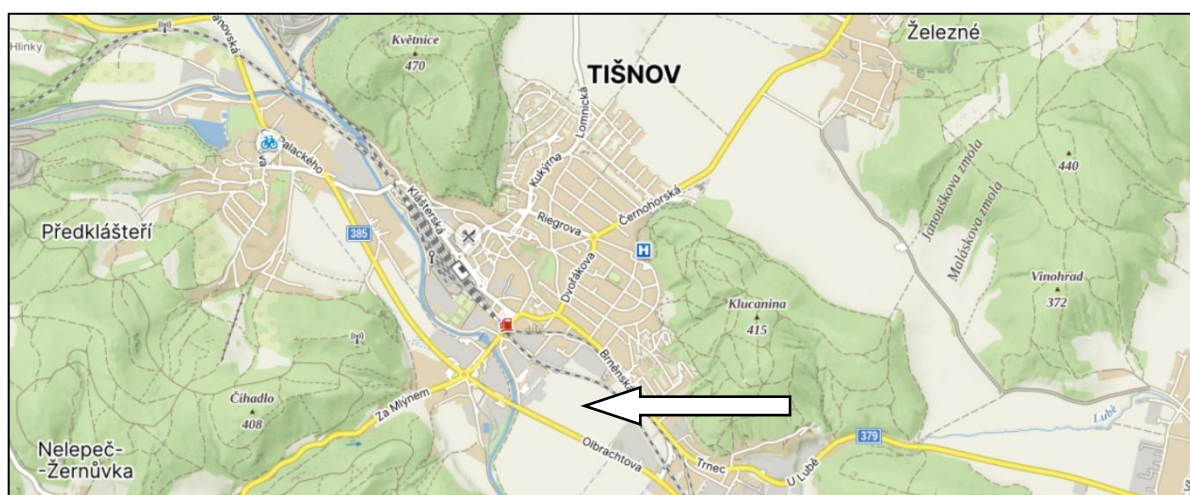
Ing. Jana Nawrathová

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa polohy nemovitých věcí
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1



Obr. 1 Pozemky p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 k.ú. Tišnov – pohled z ulice Olbrachtova



Obr. 2 Mapa polohy pozemku ve městě Tišnov - pozemky p.č. 2580/20, p.č. 2580/21, p.č. 2580/22, p.č. 2580/23 a p.č. 2580/24 vše k.ú. Tišnov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2025 08:35:02
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: . pro Město Tišnov

Okres: CZ0643 Brno-venkov
Obec: 584002 Tišnov

Kat.území: 767379 Tišnov
List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov	00282707	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2580/20	1721	orná půda		zemědělský půdní fond
2580/21	1636	orná půda		zemědělský půdní fond
2580/22	1750	orná půda		zemědělský půdní fond
2580/23	1808	orná půda		zemědělský půdní fond
2580/24	799	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 29.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2009.

V-4891/2009-703

Pro: Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov
RČ/IČO: 00282707
- o Smlouva směnná ze dne 31.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2023 08:04:20. Zápis proveden dne 11.07.2023.

V-8554/2023-703

Pro: Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov
RČ/IČO: 00282707

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2580/20	31000	62
	35600	1659
2580/21	31000	65
	35600	1571
2580/22	31000	63
	35600	1687

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2025 08:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584002 Tišnov

Kat.území: 767379 Tišnov

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

2580/23	31000	76
	35600	1732
2580/24	31000	34
	35600	765

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 16.05.2025 08:49:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2