

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 300 – 008 – 21

vypracovaný za účelem určení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č. 1682/6, o výměře 2618m<sup>2</sup>, v katastrálním území Kunštát na Moravě, zapsaného na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.

**Objednatel posudku:**

Jihomoravský kraj  
Žerotínovo náměstí 449/3  
601 82 Brno

**Vypracoval:**

Ing. Stanislav Buchta, PhD.  
znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, inženýrské a dopravní  
Štefanikova 550, 664 34 Kuřim  
IČ:14670135  
DIČ: CZ5704231313

**Účel znaleckého posudku:**

Ocenění je provedeno dle platného cenového předpisu - dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vypracovává se pro vlastní potřebu objednatele.

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 49 stran A4, z toho 25 stran A4 příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kuřimi dne 15.07. 2021

# **OBSAH**

OBSAH	2
A. ÚVOD	3
A.1 Základní pojmy	3
A.1.1 Cena	3
A.1.2 Hodnota	3
A.1.3 Věcná hodnota	3
A.1.4 Výnosová hodnota	3
A.1.5 Cena určená	3
A.1.6 Cena pořizovací	3
A.1.7 Cena reprodukční	3
A.1.8 Čistý roční stabilizovaný výnos	3
A.1.9 Obvyklá cena (hodnota)	3
A.1.10 Tržní ekonomika	3
A.1.11 Tržní cena	3
A.1.12 Tržní hodnota	3
A.2 Úkol znalce	4
A.3 Identifikační údaje	4
A.4 Rozsah odhadu	5
A.5 Omezení vlastnických práv, věcná břemena a jiné nároky	6
A.6 Podklady pro zpracování posudku	6
B. NÁLEZ	7
C. POSUDEK	10
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA	24
E. PŘÍLOHY	25

# **A. ÚVOD**

## **A.1 Základní pojmy**

### **A.1.1 Cena**

**Cena** je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění) k jiným účelům než k prodeji.

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

### **A.1.2 Hodnota**

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je stanovována nebo jaká cena je zjišťována a pro jaký účel je ocenění zpracováno.

### **A.1.3 Věcná hodnota**

Reprodukční hodnota věci, snížená o přiměřené opotřebení (potom reprodukční hodnota časová), odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

### **A.1.4 Výnosová hodnota**

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

### **A.1.5 Cena administrativní**

Cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku v platném znění a vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb.

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

### **A.1.6 Cena pořizovací**

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

### **A.1.7 Cena reprodukční**

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení. Cenou reprodukční časovou se potom rozumí věcná hodnota – viz A.1.3

### A.1.8 Čistý roční stabilizovaný výnos

Výnosy (příjmy) po odečtu nákladů (výdajů), nebo součet provozního, finančního zisku a zisku mimořádného, stanovený jako průměrná nebo očekávaná hodnota ze součtové řady.

### A.1.9 Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a ve znění navazujících zákonů, je definována takto :

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Ve vyhlášce č. 488/2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, je obvyklá cena definována takto:**

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

(2) 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 rádě 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.

**Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.**

### A.1.10 Tržní ekonomika

System hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

### A.1.11 Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. při poskytování stejné nebo obdobné služby a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

### A.1.12 Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotný 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 vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

## **A.2 Úkol znalce**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele viz objednávka č. JMK009917/21/OM/OBJ, na základě výsledku místního šetření (stavebně technické prohlídky) provedené na místě samém zpracovatelem posudku dne 09.07.2021, na základě informací, získaných při místním šetření a na základě podkladů viz Kap. A.3 znaleckého posudku.

### **Úkolem znalce je:**

Vypracování znaleckého posudku na určení ceny obvyklé, pozemku parc.č. 1682/6 v katastrálním území Kunštát na Moravě.

Ocenění bude provedeno k datu provedení místního šetření dne 09.07.2021.

## **A.3 Identifikační údaje**

Pozn.: ve výše uvedených identifikačních údajích jsou uvedeny informace k datu 09.07. 2021.

P.č.			
1	List vlastnictví	1	
2	Okres ( název )	CZ0641	Blansko
3	Obec ( název )	581879	Kunštát
4	Katastrální území ( název )	677434	Kunštát na Moravě
5	Čís. budovy, bud. na pozemku parc.č., jednotky		
6	Vlastnické právo ( příjmení, jméno, titul )	Město Kunštát, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát	
7	Vlastnický podíl		
8	Pozemky	pozemek parc.č. 1682/6 výměra 2618m <sup>2</sup> , druh pozemku: orná půda BPEJ 74700, 74710	

## **A.4 Rozsah odhadu**

Zpracovatel ocenění nehodnotil právní povahu daného případu, vycházel ze stavebně technického stavu pozemku. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu.

Ocenění je provedeno na základě výsledků stavebně-technické prohlídky provedené na místě samém dne 09.07. 2021.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informací pro

zpracování ocenění od objednatele, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž, v případě, že to nebylo z povahy informace možné, z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných ve věci ocenění.

## **A.5 Omezení vlastnických práv, věcná břemena a jiné nároky**

Nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. V části Jiné zápisy nejsou evidovány žádné jiné zápisy. Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

## **A.6 Podklady pro zpracování posudku**

### **A.6.1 Opatřené znalcem**

1. Orientační náhledy do výpisu z Katastru nemovitostí na LV č. 1, k.ú. Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.
2. Orientační náhledy do katastrální mapy.

### **A.6.2 Podklady předané stranami**

1. Objednávka č. JMK009917/21/OM/OBJ na vypracování znaleckého posudku.
2. Geometrický plán č. 1381-2745/2021 zpracovaný společností ADITIS, Rokytova 20, 6015 00 Brno, IČ: 26290821, ověřený dne 19.05. 2021 Ing. Jaroslavem Švecem a potvrzený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice dne 27.05.2021 pod č. PGP-414/2021-731.

### **A.6.3 Ostatní podklady (znalecké standardy)**

1. BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
2. BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006. ISBN: 80-7201-582-6.
3. BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
4. BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
5. BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2007. ISBN: 978-80-7201-679- 2.

6. BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009. ISBN: 978-80-7204-630- 0.
7. BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2009. ISBN: 978-80-7201-761- 4.
8. BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2011.*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2011. ISBN 978-80-7204-719-2.

## **B. Nález**

### **B.1 Základní informace o předmětné věci nemovitě**

Název věci nemovitě: Pozemek parc. č. 1682/6, orná půda  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Blansko  
Obec: Kunštát  
Katastrální území: Kunštát na Moravě

### **B.2 Prohlídka věci nemovitě**

V souvislosti se zadaným úkolem bylo znalcem provedeno místní šetření, které proběhlo dne 09.07. 2021 v katastrálním území Kunštát na Moravě na pozemku p.č. 1682/6. V průběhu místního šetření byl znalci umožněn vstup na pozemek k ohledání. V průběhu místního šetření se znalec seznámil se stavem pozemku. V dalším průběhu prováděl prohlídku v rozsahu nutném pro vypracování znaleckého posudku. Dále byla vyhotovena fotodokumentace dotčených věcí nemovitých (pozemků). Fotodokumentace, a to jak dotčené věci nemovitě, tak souvisejících širších vztahů, je uložena v archivu znalce.

### **B.3 Informace o oblasti a lokalitě**

Kunštát je město v okrese Blansko v Jihomoravském kraji, ležící cca 30km na sever od centra regionu města Brna. Město Brno je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Město Kunštát leží cca 18 km severozápadně od Blanska v Hornosvratecké vrchovině. Žije zde 2 770 obyvatel a katastrální výměra je 2423 ha.

Samotné město leží uvnitř přírodního parku Halasovo Kunštátsko, v jeho okolí se dále nachází Přírodní park Lysicko a Přírodní park Svratecká hornatina. Na území bývalé zámecké obory se rozkládá přírodní památka Kunštátská obora. Městem protéká Kunštátský potok, který je částečně sveden do potrubí. Blízko náměstí vodou zásobuje rybník. V západní části města u hranic s

místní částí Sychotín se Kunštátský potok vlévá do říčky Petrůvka. Východně od města pramení Újezdský potok. Písemná zmínka o městě pochází z roku 1279 jako přídomek Kuny, jehož jméno je variantou germánského jména Konrád. V roce 1281 se zmiňuje jako *Chuno de Chuonstat*. Zakladateli města byli páni z Kunštátu. Hrad se písemně dokládá v roce 1360. V roce 1448 se stal majitelem zdejšího panství Jiří z Kunštátu a Poděbrad známý spíše jako Jiří z Poděbrad, který nechal i přebudovat hrad. V držení této rodiny byl Kunštát až do roku 1502. V roce 1529 přešel Kunštát od Vojtěcha z Pernštejna k Janu Černčickému z Kácova. Roku 1674 bylo v městečku 50 domů, z toho 9 pustých. Roku 1755 zde bylo 72 domů. V roce 1834 šlo o 148 domů a 877 obyvatel. Roku 1900 v Kunštátě žilo 1188 obyvatel. Dlouhou historii má ve městě hrnčířství, které se začalo provozovat již nedlouho po vzniku města. Roku 1620 byl schválen vznik cechu, kdy se dohromady spojilo deset místních hrčírů. Svého vrcholu dosáhlo řemeslo ve městě v 19. století, kdy se vyváželo do zahraničí. Od roku 1990 bylo na tradici navázáno vznikem drobných dílen a od roku 1993 se ve městě pořádají tradiční hrnčířský jarmark.

Ve městě působí několik sportovních celků a spolkových sdružení: Divadelní ochotnický soubor LMD, Fotbalový klub FK Kunštát, Hokejový klub HC Kunštát, Hokejový klub HK Kunštát, Jezdecký klub, Klub malé kopané Újezd, Klub stolního tenisu, Motokrosový klub Kunštát, Motosport CZ, Orel Kunštát, SKI Club Kunštát, Sportovní klub malé kopané HRK Rudka, Tenisový klub Kunštát a Šachový klub. K dispozici jim je Městská sportovní hala.

Obcí prochází silnice č. I/19 spojující Vysočinu s oblastí Boskovic, II/376 ve směru na Brno a silnice III. třídy propojující jednotlivé místní části s okolními obcemi. Stávající hromadná doprava je řešena autobusovými linkami integrovaného systému Jihomoravského kraje a dvěma dálkovými linkami mimo tento systém.

V obci je služebna policie, zdravotnické zařízení, pošta, škola, obec je plynofikována a elektrofikována, v obci je rozveden obecní vodovod a obecní kanalizace.

## **B.4 Nález ke stavebně technickému stavu předmětné věci nemovitých a k vymezení pojmu obvyklá cena**

Pozemek leží v zastavěném území obce. Pozemek parc.č. 1682/6 o výměře 2618.m<sup>2</sup> je veden v katastru věcí nemovitých v druhu pozemku orná půda. Jedná se o pozemek, který leží na ulici V Lávkách, která je odbočkou z ulice Palackého. Na ulici Palackého je umístěna silniční komunikace č. I/19.

Dle Územního plánu města Kunštátu je pozemek umístěný v zastavitelných plochách města s označením Z (Z59d), s označením plochy Br – plochy bydlení v rodinných domech.

Pozemek je přibližně obdélníkového lichoběžníkového tvaru a je částečně oplocen. Pozemek je zemědělsky obděláván pouze částečně, přibližně polovina pozemku je oplocena a tato není zemědělsky využívána. Na této polovině pozemku je jednak umístěna zpevněná plocha pro automobily, dále přenosný ocelový kontejner, přenosná obytná buňka, dřevěný přístřešek a zbytky různého stavebního materiálu. Vjezd na pozemek je zajištěn ocelovou dvoukřídlou bránou s křídly 2,4m dlouhými vyrobenými z uzavřených ocelových profilů rozměrů 50/30mm s drátěným pletivem. Křídla brány jsou přichycena na ocelové kruhové sloupky o průměru 140mm s výškou nad terénem 2,8m. Oplocení je provedené z betonových sloupků a drátěného pletiva. Dřevěný přístřešek je vyrobený z dřevěných sloupků a trámků ze čtvercových profilů průřezu rozměru 90/90mm.

Střešní krokve jsou z téhož materiálu. Půdorys přístřešku je 3,0x9,5m, přístřešek má pultovou střechu s krytinou z ocelového vlnitého plechu. Přístřešek je ukotven do betonových patek. V souvislosti s úkolem znalce na ocenění pozemku parc.č. 1682/6 ve výši ceny obvyklé, kdy cenu obvyklou vymezuje zákon o oceňování majetku jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného pozemku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, znalec postupoval ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a obvyklá cena je definována takto (citace kurzívou) :

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

*(2) 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.*

*Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

Na základě výše uvedeného znalec vyhledal v katastru nemovitostí ČR kupní smlouvy k prodeji obdobných pozemků v předmětném období. Jedná se o soubor, který tvoří kupní smlouvy k pozemkům obdobných parametrů jako pozemek oceňovaný, jejichž kupní smlouvy jsou v plném znění uvedeny v kap. E. Přílohy znaleckého posudku. Sjednané jednotkové ceny, dle kupních smluv, byly následně upraveny soustavou koeficientů, a byla určena obvyklá cena viz kap. C. Posudek.

Dále jsou uvedené základní informace o pozemcích, jejichž parametry byly použity pro porovnání a to dle sjednaných kupních smluv uvedených v kap. E. Přílohy znaleckého posudku.

#### **Pozemek č. 1**

Druh pozemku: orná půda (820 m<sup>2</sup> - orná půda, 137 m<sup>2</sup> - ostatní plocha) pozemek dle ÚP leží v zastavitelných plochách

Kat. území: Kunštát na Moravě

Tvar pozemku: přibližně obdélníkový

Umístění: u komunikace na ulici V Lávkách

Nejsou evidována žádná omezení.

BPEJ: 74700

#### **Pozemek č. 2**

Druh pozemku: orná půda

Kat. území: Kunštát na Moravě

Tvar pozemku: přibližně obdélníkový

Umístění: u silniční komunikace I/19 v okrajové části obce, leží v zastavitelných plochách a v plochách územní rezervy

Nejsou evidována žádná omezení.

BPEJ: 74700

### **Pozemek č. 3**

Způsob využití: zahrada

Kat. území: Kunštát na Moravě

Tvar pozemku: přibližně obdélníkový

Umístění: vedle komunikace, v okrajové části obce, leží v těsné blízkosti zastavitelných ploch

Nejsou evidována žádná omezení.

BPEJ: 73141

Pozn.: Číselné označení pozemků odpovídá číselnému označení pozemků v kap. C. Posudek.

## **C. POSUDEK**

### **C.1 Přehled oceňovacích metod:**

#### **C.1.1 Metoda porovnávání obchodovaných cen**

#### **C.1.2 Cena určená, zjištěná dle cenového předpisu**

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými pozemky shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu a jejich realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Optimálním způsobem zjištění obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými nebo obdobnými věcmi nemovitými. Princip metody spočívá v tom, že z realizovaných cen podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů odvozena obvyklá cena.

Na základě výše uvedeného znalec vyhledal v katastru nemovitostí ČR kupní smlouvy k prodejm obdobných pozemků v předmětném období. Jedná se o soubor, který tvoří tři kupní smlouvy k pozemkům. Jejichž kupní smlouvy jsou v plném znění uvedeny v kap. E. Přílohy znaleckého posudku. Sjednané jednotkové ceny, dle výše uvedených kupních smluv, byly následně upraveny soustavou koeficientů, a byla určena obvyklá cena viz dále tabulka s názvem „Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2“.

**Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2**

pozemek č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň pozemku
------------	---------------------------------	------------------	--------------------------------	----	----	----	----	----	----	----------	-------------------

	Kč/m <sup>2</sup>	pramen ceny	Kč	Koef. polohy	Koef. velikosti	Koef. dostupnosti	Koef. stavu a vybavení	Koef. plochy pozemku	úvaha znalce	.	Kč/m <sup>2</sup>
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	936	1,00	936	1,00	1,29	1,00	0,95	0,94	1,00	1,15	814
2	589	1,00	589	1,00	0,94	0,95	0,70	1,06	1,00	0,66	892
3	898	1,00	898	1,00	1,27	0,85	0,90	0,89	1,00	0,86	1 044
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>917</b>
Minimum										Kč	814
Maximum										Kč	1 044

K1	Koeficient úpravy vzhledem k poloze pozemku, k lokalitě a umístění
K2	Koeficient úpravy vzhledem k velikosti pozemku, pozemky menší výměry mají jednotkovou cenu vyšší, než pozemky menší výměry, které mají výměru větší
K3	Koeficient úpravy na možnost dostupnosti lokality a pozemku (přístup k pozemku, případná omezení)
K4	Koeficient úpravy s ohledem na stav pozemku, případné vybavení (sítě apod.) a možné využití pozemku (komerční)
K5	Koeficient úpravy s ohledem na velikost pozemku a jeho využití (velikost pozemku, tvar pozemku)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (v případě dalších parametrů nepostižených koef. (9) až (13))
KC	Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Pozn.: koeficient redukce na pramen ceny je roven jedné, protože se jedná o ceny sjednané dle kupních smluv.

## Rekapitulace

Způsob ocenění	Jednotková cena
Obvyklá jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem (komparací)	<b>917,- Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Obvyklá jednotková cena pozemku podle odborného odhadu znalce</b>	<b>920,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

Na základě znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. (citace kurzívou – část znění vztahující se k určení zjištěné ceny je uvedena tučně):

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

(2) 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, .....

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

**Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná...**(konec citace), kterou znalec určil, aby splnil požadavek platné vyhlášky, viz dále uvedený výpočet a text.

## Pozemky – § 4

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Kunštát		
Název okresu	Blansko		
Základní cena výchozí	ZC <sub>v</sub>	=	1 001,- Kč/m <sup>2</sup>

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=	346,- Kč/m <sup>2</sup>
-----------------------	---	---	-------------------------

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \prod_{i=1}^5 P_i\right)$	=	1,000

**Index omezujících vlivů** (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$	
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2 Svažítost pozemku a expozice	III. Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00	
3 Ztížené základové podmínky	I. Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01	
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00	
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \prod_{i=1}^6 P_i$	=	0,990

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
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	-0,04
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	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \prod_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,930
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,921

#### § 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 318,6660 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1682/6	pozemek	2 618	834 267,59
<b>Pozemky – zjištěná cena</b>			<b>834 267,59 Kč</b>

### Rekapitulace

#### Výsledná cena

<b>1. Pozemky</b>	834 267,59 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>834 267,59 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>834 270,- Kč</b>

**Zjištěná cena pozemku: 834 270,- Kč**

Cena slovy: osmsetřicetčtyřitisícedvěšedesmdesát Kč

### Venkovní úpravy

#### Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek	
Množství	191,50 m <sup>2</sup> PP
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	2,574

#### Ocenění

Základní cena 191,50 m <sup>2</sup> PP × 720,- Kč/m <sup>2</sup> PP	137 880,- Kč
<b>Cena stavby</b>	<b>= 354 903,12 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	25 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	5 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	83,333 %	
Odpočet opotřebení	354 903,12 Kč × 83,333 %	-		295 751,42 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=		<b>59 151,70 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby (§ 10)****Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 1,000

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,04
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	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	59 151,70 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_p$	×	0,930
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>55 011,08 Kč</b>

**Plot z ocel. plotových rámu na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek – zjištěná cena** **55 011,08 Kč**

## Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků – § 18

- plotová brána

### Zatřídění pro potřeby ocenění

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků

Množství	1 ks
Polohový koeficient $K_5$	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,574

### Ocenění

Základní cena 1 ks × 3 420,- Kč/ks	=	3 420,- Kč
<b>Cena stavby</b>	=	<b>8 803,08 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	25 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	5 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	83,333 %
Odpočet opotřebení	8 803,08 Kč × 83,333 %	-	7 335,87 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>1 467,21 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby (§ 10)****Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
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	-0,04

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	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	1 467,21 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,930
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>1 364,51 Kč</b>

**Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků – zjištěná cena** **1 364,51 Kč**

## Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen – § 18

- přístřešek

### Zatřídění pro potřeby ocenění

32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Množství	28,00 m <sup>2</sup> ZP
Polohový koeficient $K_5$	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,574

### Ocenění

Základní cena 28,00 m <sup>2</sup> ZP × 1 450,- Kč/m <sup>2</sup> ZP	=	40 600,- Kč
<b>Cena stavby</b>	=	<b>104 504,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	25 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	5 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	83,333 %
Odpočet opotřebení	104 504,40 Kč × 83,333 %	-	87 086,65 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>17 417,75 Kč</b>

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$		

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
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	-0,04
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem CS}_N = 17\,417,75 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,930
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>16 198,51 Kč</b>
<b>Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen – zjištěná cena</b>		<b>16 198,51 Kč</b>

## § 18

- zpevněná plocha

### Zatřídění pro potřeby ocenění

8.1.1. Plochy s povrchem prašným - Škvárové tl. do 150 mm

Množství	245,00 m <sup>2</sup>
Polohový koeficient $K_5$	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,459

### Ocenění

Základní cena 245,00 m <sup>2</sup> × 45,- Kč/m <sup>2</sup>		11 025,- Kč
<b>Cena stavby</b>	=	<b>27 110,48 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	25 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	5 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	83,333 %
Odpočet opotřebení	27 110,48 Kč × 83,333 %	-	22 591,98 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>4 518,50 Kč</b>

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$		

**Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
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	-0,04
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	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$	=	4 518,50 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,930
<b>Cena stavby</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>4 202,21 Kč</b>
<b>– zjištěná cena</b>		<b>4 202,21 Kč</b>

## **Rekapitulace**

### **Výsledná cena zjištěná**

<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>911 043,90 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>911 040,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 911 040,- Kč**

Cena slovy: devětsetjedenácttisícčtyřicet korun českých

## **ZÁVĚR**

### **Úkolem znalce bylo:**

určení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č. 1682/6, o výměře 2 618m<sup>2</sup>, v katastrálním území Kunštát na Moravě, zapsaného na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice

### **Odpověď:**

Ocenění bylo provedeno k datu místního šetření, dle platného oceňovacího předpisu, vyhlášky č. 488/2020 Sb. Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění, byla mnou určena obvyklá cena pozemku parc.č. 1682/6, o výměře 2 618m<sup>2</sup>, v katastrálním území Kunštát na Moravě, zapsaného na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, k předmětnému datu, po zaokrouhlení:

<b>2 408 560,- Kč</b>
-----------------------

cena slovy: dvamilionyčtyřistaosmtisícpětsetšedesát korun českých

V Kuřimi dne 15.07. 2021

Ing. Stanislav Buchta, Ph.D.  
znalec  
Štefanikova 550/2  
664 34 Kuřim

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 2.2.2001 č.j. M-155/2001, pro základní obory:

- Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti
- Stavebnictví, odvětví stavby obytné, odvětví stavby průmyslové, odvětví stavby inženýrské, odvětví stavby dopravní

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 300-008-21 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 300-008-21 podle připojené likvidace.

Ing. Stanislav Buchta, Ph.D.  
znalec  
Štefanikova 550  
664 34 Kuřim

## **E. PŘÍLOHY**

- Příloha č. 1 – Objednávka na vypracování znaleckého posudku (1A4)
- Příloha č. 2 – Orientační náhledy do katastrální mapy (3 A4)
- Příloha č. 3 – Podklady z katastru nemovitostí - kupní smlouvy (20A4)