

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6851-72/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 371 v k.ú.Kácov

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559      DIČ: CZ5704152201      datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6851

**OBVYKLÁ CENA**

**510 000 Kč**

**Počet stran:** 21

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 30.6.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 23.7.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocenit pozemky zapsané na LV 371 v k.ú.Kácov jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny pozemků na LV 371 v k.ú. Kácov jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.6.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření
- ZP č.5177 ze dne 3.2.2023 znalce Buchara, Buzulucká 526 HK

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 371

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kácov, k.ú. Kácov  
Adresa nemovité věci: Kácov, 285 09 Kácov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Svatopluk Zajíček, Lešany 1, 257 44 Lešany, LV: 371, podíl: 7 / 8

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - samota  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

#### Celkový popis nemovité věci

##### Popis:

Pozemek č. parc. 2178 orná půda se nachází v návaznosti na zastavěnou část obce Kácov pod hřbitovem. Je přístupná z místní komunikace a dle platného územního plánu se jedná o pozemek, který je označen v plochách změn B I - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

Pozemky č. parc. 2647, č. parc. 2710, č. parc. 2717 trvalý travní porost a č. parc. 2709, č. parc.

2715 ostatní plochy se nacházejí do jednoho kilometru od zastavěné části obce. Dle platného územního plánu jsou označeny jako pozemky NSzp - zemědělské - přírodní. Pozemky jsou ve zvlněném terénu, částečně zarostlé náletovými dřevinami a jsou zemědělsky obdělávané. Prakticky navazují na vybudovaný Golfový resort. Nejsou určeny k zastavění pouze k zemědělské činnosti. Obec Kácov je městysem s vybudovanou infrastrukturou . Obcí protéká řeka Sázava a je vyhledávanou lokalitou jak k trvalému bydlení tak k rekreaci. Má dobré napojení na dálnic D 1.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo  
Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika:**

---

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Zemědělské pozemky trvalé travní porosty a ostatní plochy tvoří jeden funkční celek. Pozemky se nacházejí za zastavěnou částí obce Kácov ve vzdálenosti do jednoho kilometru. Pozemky jsou částečně zasaženy náletovými dřevinami. Dle platného územního plánu jsou vedeny v plochách NSzp - zemědělské přírodní. Nejsou určeny k zastavení a nenacházejí se na nich žádné stavby. V jejich blízkosti je vybudovaný nový Golfový resort z roku 2017. Přístup na pozemky je přes pozemkové parcely jiných vlastníků, pozemky jsou neudržované porostené náletovými dřevinami. Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 40,- Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemek č. parc. 2178 orná půda je dle platného územního plánu veden pod označením B I s možností zastavení rodinnými domy - městské a příměstské. Jedná se o pozemek v plochách změn. Přístup na pozemek je ze zpevněné komunikace místního významu. Nachází se pod hřbitovem, v současné době je zemědělsky obděláván a nejsou v dané lokalitě vybudovány inženýrské sítě. Lokalita navazuje na současnou zastavěnou část obce Kácov, k.ú. Kácov. č. parc. 2178 o výměře 3003 m<sup>2</sup>. Pozemek je podlouhlého tvaru v šířce pouze 13 m v současném stavu nezpůsobilý k výstavbě a nezastavitelný, pokud nebude provedena změna ÚP a zejména výkup také sousedních pozemků. Obvyklou cenu odhaduji na 100,- Kč/m<sup>2</sup>

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** pozemky Kácov  
**Popis:** průměrná cena z výše cit. ZP - pozemky zemědělské  
**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavení poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - zvýšení ceny 2024/2023	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
39	1	39,00	1,05	<b>40,95</b>

**Název:** pozemky Kácov  
**Popis:** průměrná cena z výše cit. ZP: 605,- Kč

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - 1,00  
 velikost pozemku - 1,00  
 poloha pozemku - 1,00  
 dopravní dostupnost - 1,00  
 možnost zastavění poz. - bez zainvestování a výkupu okolních pozemků nelze zastavět 0,30  
 intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - pouze úzký průh o š. 13 m 0,60



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
605	1	605,00	0,18	<b>108,90</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	40,95 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	74,93 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	108,90 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	2178	3 003	100,00	7 / 8	262 763
trvalý travní porost	2647	1 558	40,00	7 / 8	54 530
ostatní plocha	2709	746	40,00	7 / 8	26 110
trvalý travní porost	2710	2 670	40,00	7 / 8	93 450
ostatní plocha	2715	546	40,00	7 / 8	19 110
trvalý travní porost	2717	1 491	40,00	7 / 8	52 185
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>10 014</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>508 148</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>508 148 Kč</b>
------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>510 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

slovy: pět set deset tisíc Kč

### Silné stránky

- nejsou



## **Slabé stránky**

- nejsou

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit pozemky zapsané na LV 371 v k.ú.Kácov obce Kácov jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu id.7/8 pozemků zapsaných na LV 371 v k.ú. Kácov odhaduji na 510 000,- Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>510 000 Kč</b>
slovy: pět set deset tisíc Kč	

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

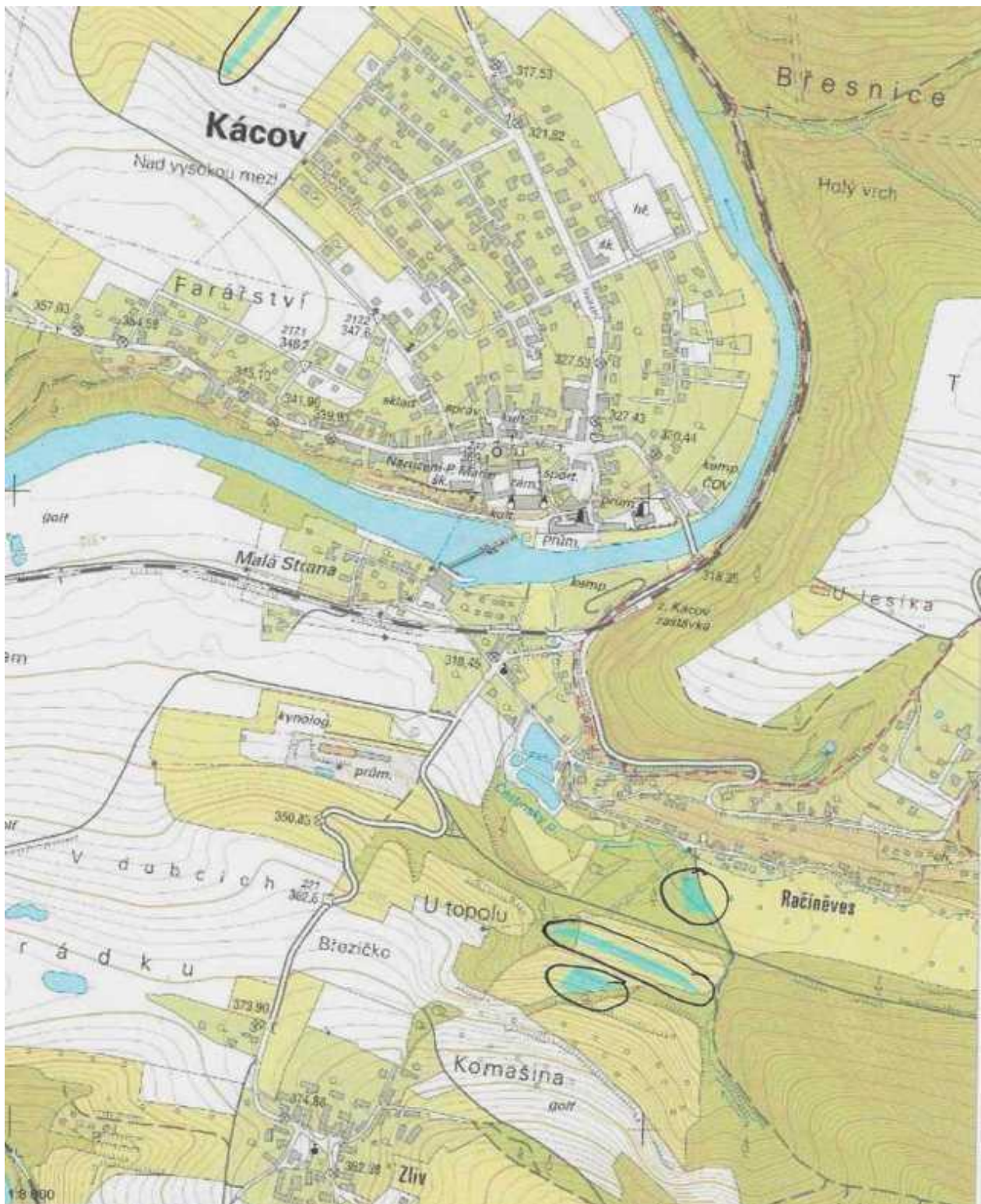
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 510 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
situování nemovitosti	3
snímek z PM	2
výpis z LV	1
územní plán	2



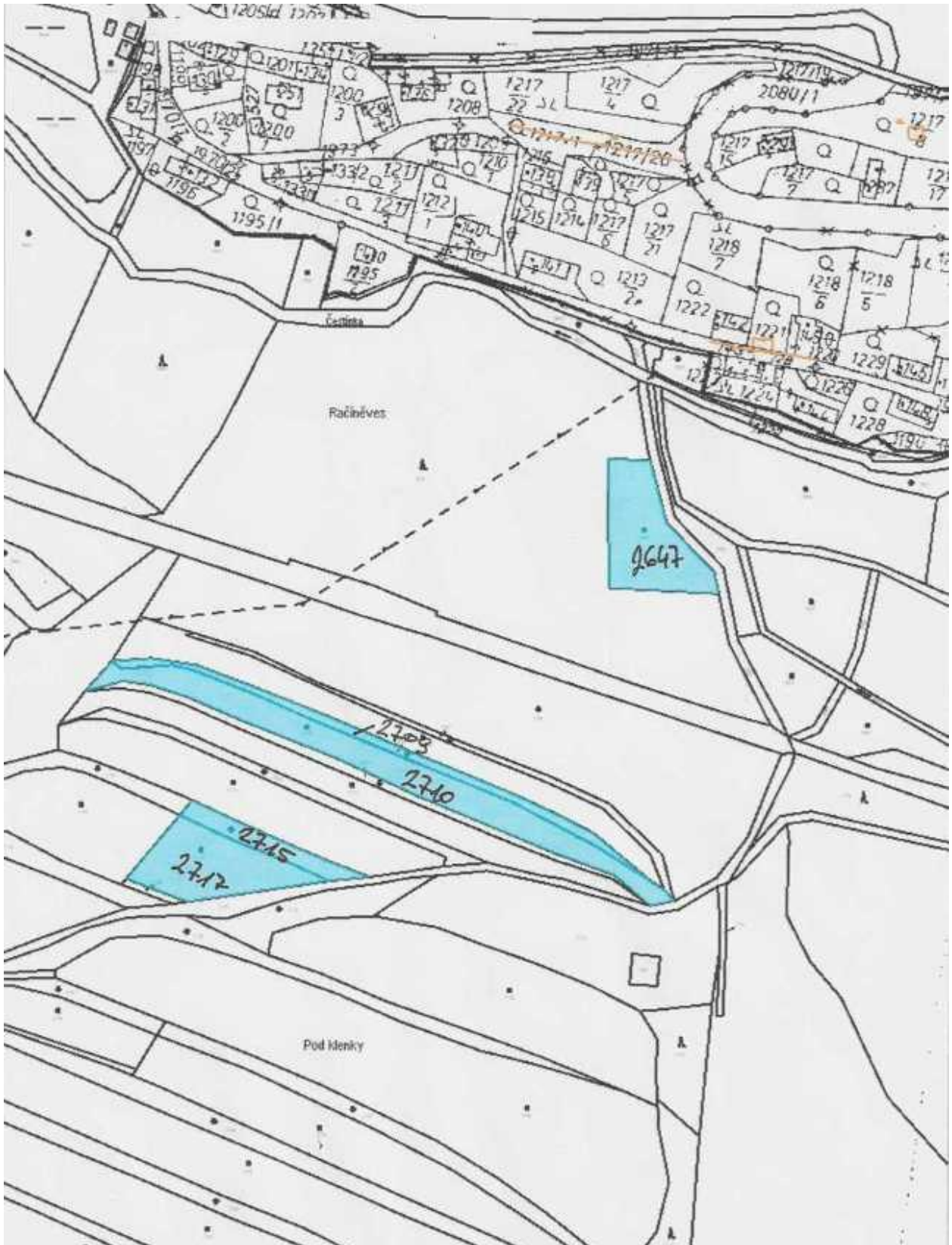


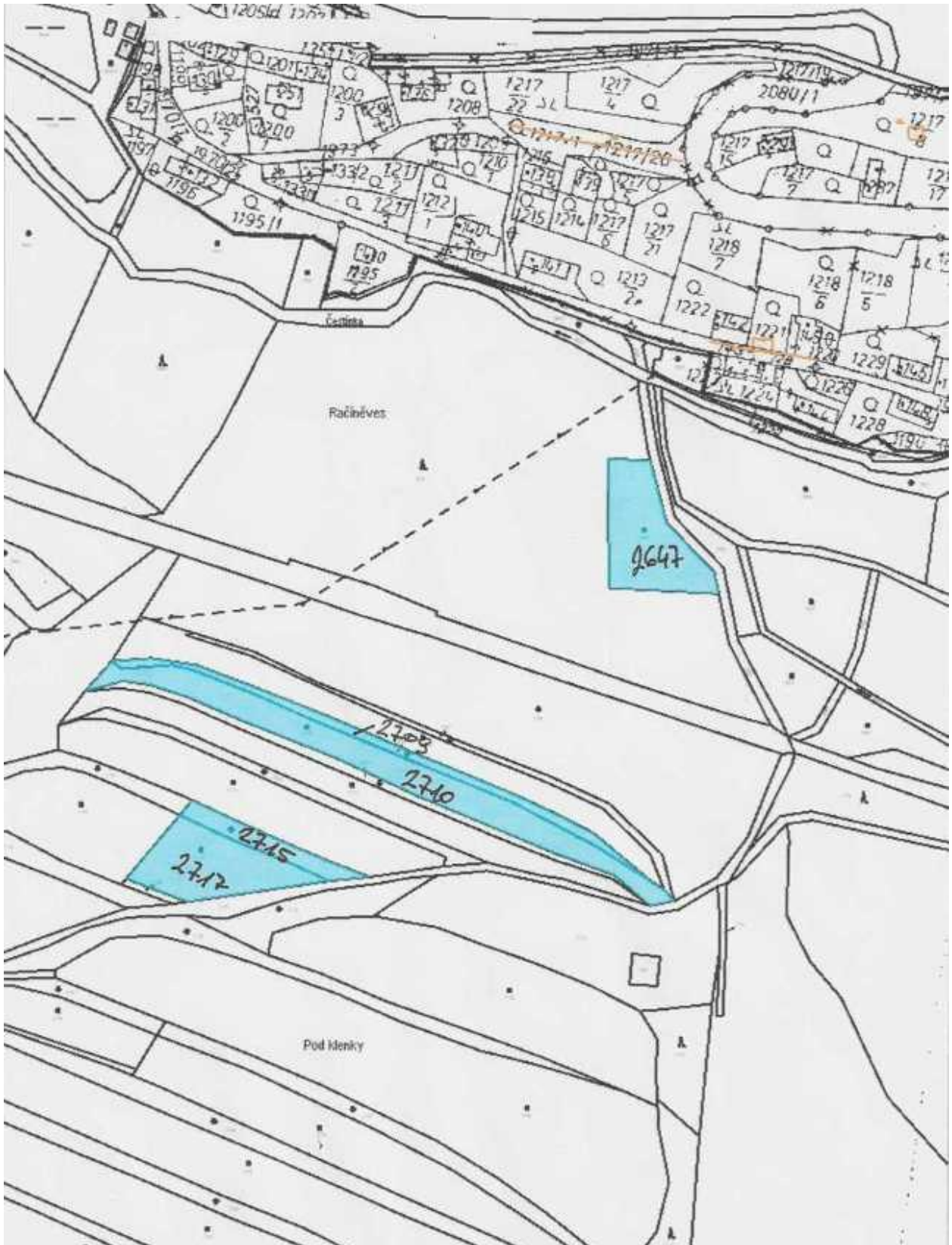


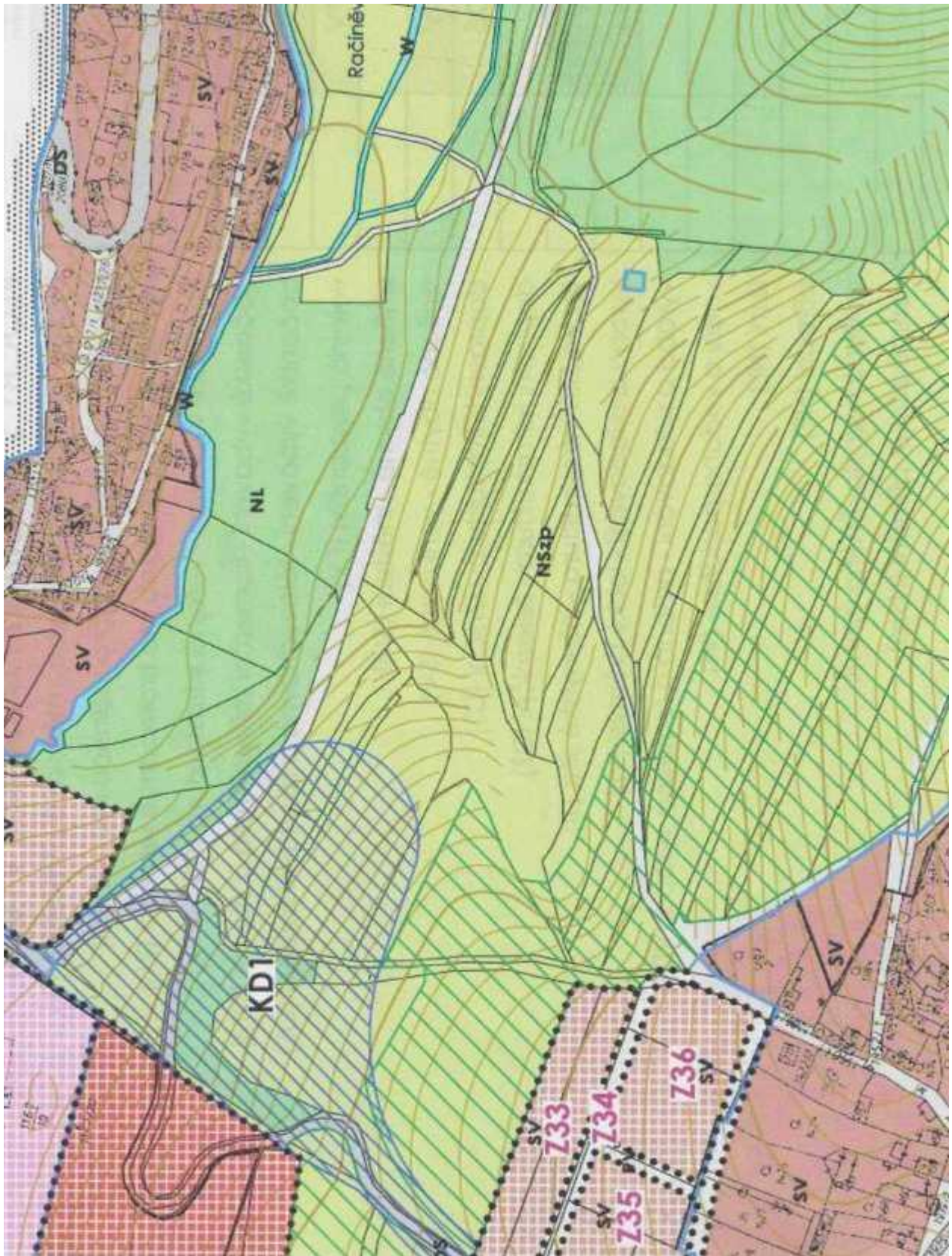












## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	BI	BI	územní rezervy
	RI	RI	
	RH		
	OV	OV	
	OM	OM	
	OS	OS	
	PV	PV	
	SM		
	SV	SV	
	DS	DS	
	DZ		
	TI	TI	
	VL	VL	
	VD		
	W		
	NL		
	NP		
	NSzp		

bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)

rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)

občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)

občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

veřejná prostranství (PV)

smíšené obytné - městské (SM)

smíšené obytné - venkovské (SV)

dopravní infrastruktura - silniční (DS)

dopravní infrastruktura - železniční (DZ)

technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)

výroba a skladování - lehký průmysl (VL)

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)

vodní a vodohospodářské (W)

lesní (NL)

přírodní (NP)

smíšené nezastavěného území:

- zemědělské, přírodní (NSzp)

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6851.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6851-72/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 23.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů

Bílavsko 31

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.