

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 1398-2022**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

o ceně obvyklé pozemku parc.č. 1274/1 v ulici Zabartoničí v katastrálním území a obci Hluk

**Znalec:** Ing. Martin Dufka  
Hlavní 43  
687 25 Hluk

**Zadavatel:** Město Hluk  
Hřbitovní 140  
68725 Hluk

**Počet stran:** 11

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 2.9.2022

**Vyhotoveno:** V Hluku 6.9.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení ceny obvyklé pozemku parc.č. 1274/1 vedeného na LV 555 v katastrálním území Hluk.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění nemovitých věcí za účelem převodu

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

Nebyly sděleny žádné jiné závažné skutečnosti.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.9.2022 za přítomnosti zástupce objednatele.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdroje dat je omezen na údaje z katastru nemovitostí a na místní šetření. Pro výběr zdroje dat pro určení ceny obvyklé byly zvoleny listinné výstupy s uvedenými cenami z katastru nemovitostí uskutečněných převodů obdobných nemovitých věcí v k.ú. Hluk a v blízkém okolí, k nimž došlo v období posledních 12 měsíců před dnem odhadu.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV 555 pro katastrální území Hluk vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště dne 24. 8. 2022
2. Místní šetření konané dne 2.9.2022 za účasti zástupce objednatele
3. Snímek katastrální mapy oceňovaných pozemků v k.ú. Hluk
4. Informace z realitního trhu a listinné výstupy z katastru nemovitostí
5. Oceňovací předpis platný ke dni odhadu

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí a cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu.

V zákonu č.151/19978 Sb. o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována takto: „...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem tržní hodnota jako „odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku”. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet na trhu, pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, v takovém případě je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu ( zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., č. 488/2020 Sb. a vyhláška MF ČR č. 424/2021 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.
2. Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
3. Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro výběr zdroje dat pro určení ceny obvyklé byly zvoleny listinné výstupy s uvedenými cenami z katastru nemovitostí a vlastní databáze uskutečněných převodů obdobných nemovitých věcí a to pozemků v k.ú. Hluk a v blízkém okolí, k nimž došlo v období posledních 12 měsíců před dnem odhadu. Ovšem zde je nutno konstatovat, že v uvedeném období nebyly realizovány převody pozemků tvořících veřejně přístupné místní komunikace v zastavěném území obcí v Hluku ani v okolních obcích a městech, jako je Vlčnov, Dolní Němčí, Uherský Ostroh, Kunovice, Ostrožská Nová Ves, Uherské Hradiště.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace  
Adresa předmětu ocenění: Zabartoničí  
687 25 Hluk  
LV: 555  
Kraj: Zlínský  
Okres: Uherské Hradiště  
Obec: Hluk  
Katastrální území: Hluk  
Počet obyvatel: 4 338  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 482,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{646,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Vlastnické a evidenční údaje

LV 555, k.ú. Hluk

Bachan František, Vyšehradská 1309, 68725 Hluk, vlast.podíl 4/100

Bachanová Anna, Vyšehradská 1098, 68725 Hluk, vlast.podíl 4/100

Chromek Michal, č. p. 145, 68601 Kostelany nad Moravou, vlast.podíl 4/100

Česká republika, vlast.podíl 10/100

Dadok Jiří, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, vlast.podíl 2/100

Dadoková Dana, Rychtalíkova 1819, 68801 Uherský Brod, vlast.podíl 2/100  
Dufka František, č. p. 843, 68604 Kunovice, vlast.podíl 2/100  
Dufková Antonie, č. p. 843, 68604 Kunovice, vlast.podíl 2/100  
Habarta Pavel, Vyšehradská 371, 68725 Hluk, vlast.podíl 4/100  
Hučková Jaroslava Mgr., č. p. 281, 68742 Osvětimany, vlast. podíl 8/100  
Malušová Věra, Zabartoničí 1170, 68725 Hluk, vlast.podíl 1/100  
Město Hluk, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, vlast.podíl 27/100  
Podlasová Marcela, Vyšehradská 1154, 68725 Hluk, vlast.podíl 8/100  
Ratajská Anna, Vyšehradská 1063, 68725 Hluk, vlast.podíl 8/100  
Rybníkářová Zdenka, Zahradní 1185, 68725 Hluk, vlast.podíl 1/100  
Šimková Terezie, Vyšehradská 868, 68725 Hluk, vlast.podíl 1/100  
Turčín Antonín, Mírová 610, 68762 Dolní Němčí, vlast.podíl 4/100  
Zedková Alena, Zabartoničí 1093, 68725 Hluk, vlast.podíl 8/100  
Příslušnost hospodařit s majetkem státu  
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3, vlast.podíl 10/100

### **Celkový popis nemovité věci**

Při místním šetření a po prostudování podkladů bylo zjištěno, že předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 1055 m<sup>2</sup> vedeného na LV 555 v katastrálním území Hluk.

Pozemek parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace je zcela zastavěn zpevněnou asfaltovou plochou veřejně přístupné místní komunikace v ulici Zabartoničí a nachází se v zastavěném území města a je v platném územním plánu obce zahrnut do plochy PV - plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch.

Na LV 555 v k.ú. Hluk v oddíle C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů nejsou vedeny žádné zápisy, z nichž by vyplývala věcná břemena a jiné závady s oceňovanou nemovitou věcí spojená.

**Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí je cenou předmětného pozemku.  
Dále nebyla zjištěna žádná práva a závady s nemovitou věcí spojené.**

Ve znaleckém posudku je určena administrativní cena dle platného cenového předpisu a za účelem zjištění obvyklé neboli obecné ceny byl proveden průzkum trhu za účelem provedení ocenění předmětného pozemku porovnávací metodou, v rámci které by bylo provedeno porovnání cen srovnatelných nemovitých věcí dle uskutečněných převodů. Zde je nutno konstatovat, že v období 12 měsíců před datem ocenění nebyly realizovány převody pozemků tvořících veřejně přístupné místní komunikace v zastavěném území obcí v Hluku ani v okolních obcích a městech, jako je Vlčnov, Dolní Němčí, Uherský Ostroh, Kunovice, Ostrožská Nová Ves, Uherské Hradiště, tudíž nelze provést ocenění nemovitosti porovnávací metodou. Dále není možné provést ocenění pozemku ani metodou výnosovou, neboť nebyly zjištěny ani případy, kdy by byly pozemky, na nichž se nachází veřejně přístupné místní komunikace pronajímány.

Na základě výše uvedených skutečností je nutno vycházet pouze z ocenění dle platného cenového předpisu k datu ocenění pozemku a cenu takto zjištěnou uvažovat jako cenu obvyklou.

Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je cenou obvyklou předmětných nemovitých věcí. Ocenění nemovitosti je provedeno dle stavu nemovitosti, situace na trhu s nemovitostmi a cenového předpisu platného k datu 2.9.2022.

### **3.3. Obsah**

#### **4.2 Ocenění cenou zjištěnou**

1. Parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace

#### **4.3 Ocenění cenou obvyklou**

- A) Pozemek parc.č. 1274/1

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat pro učení ceny srovnávací metodou byl kladen důraz především na obdobné využití srovnávaných pozemků s předmětnými nemovitými věcmi. Při průzkumu trhu byly proto vyhledávány případy, při nichž v období posledních 12 měsíců před datem ocenění došlo k úplatným převodům pozemků zastavěných zpevněnými plochami veřejně přístupných místních komunikací a nebyly nalezeny žádné odpovídající záznamy v katastru nemovitostí v uvedeném období, a to ani za období 24 měsíců před datem ocenění.

Z výše uvedeného důvodu nebylo možné provést ocenění porovnávací metodou a analogicky ani metodou výnosovou, proto je nutno při určení ceny obvyklé pozemku parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace vycházet z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

### 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace v ulici Zabartoničí v Hluk. Na pozemku se nachází asfaltová zpevněná plocha, která tvoří část veřejné místní komunikace v ulici Zabartoničí. V platném územním plán obce je pozemek zahrnut do plochy PV - plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Zpevněná plocha asfaltové veřejně přístupné místní komunikace není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. 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
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	646,-	0,240	1,000	155,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1274/1	1 055	155,04	163 567,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 055		<b>163 567,20</b>

**Parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace - zjištěná cena celkem = 163 567,20 Kč**

### 4.3 Ocenění cenou obvyklou

Při analýze dat pro učení ceny srovnávací metodou byl kladen důraz především na obdobné využití srovnávaných pozemků s předmětnými nemovitými věcmi. Při průzkumu trhu byly proto vyhledávány případy, při nichž v období posledních 12 měsíců před datem ocenění došlo k úplatným převodům pozemků zastavěných zpevněnými plochami veřejně přístupných místních komunikací a nebyly nalezeny žádné odpovídající záznamy v katastru nemovitostí v uvedeném období, a to ani za období 24 měsíců před datem ocenění.

Z výše uvedeného důvodu nebylo možné provést ocenění porovnávací metodou a analogicky ani metodou výnosovou, proto je nutno při určení ceny obvyklé pozemku parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace vycházet z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

**Po zvážení výše uvedených skutečností, lze konstatovat, že cena obvyklá pozemku parc.č. 1274/1 je odhadnuta po zaokrouhlení na 163 570,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

### 4.4. Výsledky analýzy dat

#### Ad. 4.2. Ocenění cenou zjištěnou



1. Parc.č. 1274/1 ostatní plocha ostatní komunikace	163 567,20 Kč
Výsledná cena - celkem:	163 567,20 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	163 570,- Kč
slovy: Jednostošedesáttřítisícepětsetsedmdesát Kč	

#### **Ad. 4.3 Ocenění cenou obvyklou**

A) Pozemek parc.č. 1274/1

Cena obvyklá celkem: **163 570,-Kč**

**slovy: Jednostošedesáttřítisícepětsetsedmdesát Kč**

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Stanovená cena obvyklá pozemku parc.č. 1274/1 v k.ú. Hluk vychází z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu ke dni ocenění, neboť nebyly nalezeny záznamy o převodu srovnatelných pozemků v období 12 měsíců před datem ocenění v Hluku ani v okolních obcích a městech a cena obvyklá odpovídá tedy ceně zjištěné dle platného cenového předpisu.

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Určení ceny obvyklé pozemku parc.č. 1274/1 vedeného na LV 555 v katastrálním území Hluk.

A) Pozemek parc.č. 1274/1

**Výsledná cena obvyklá:**

**163 570,- Kč**

**slovy: Jednostošedesáttřítisícepětsetmdesát Kč**

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

Skutečností snižující přesnost výsledné ceny obvyklé je případná prodleva mezi zpracováním znaleckého posudku a uskutečněním následných převodů, která by byla delší než 12 měsíců a to především s ohledem na vývoj inflace.

**Znalecký posudek je bez příloh.**

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant k posuzování dílčích otázek.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1398-2022/A.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995 č.j. Spr. 3520/94 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1398-2022 evidence posudků.

V Hluku 6.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Martin Dufka  
Hlavní 43  
687 25 Hluk

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.