

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 054746/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to - - pozemků parc.č.st. 11/2, jehož součástí je stavba č.pop.17 (zemědělská stavba), pozemku parc.č.st.132, jehož součástí je stavba č.pop.66 (občanské vybavení), dále pozemků parc.č. 29, parc.č. 30/1, parc.č. 30/3, parc.č. 32/1, parc.č. 32/2, parc.č.32/3, parc.č. 33, parc.č. 34, parc.č. 35/1, parc.č. 35/2, parc.č. 35/4, parc.č. 35/7, parc.č. 36/1, parc.č. 36/4, parc.č. 36/5, parc.č. 460/2, parc.č. 460/3, parc.č. 461/8, parc.č. 461/12, parc.č. 466/2, parc.č. 467/1, parc.č. 467/2, parc.č. 483/1, parc.č. 498/3, parc.č. 498/5, parc.č. 503, parc.č. 512/2, parc.č. 512/3, parc.č. 541, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 199, v k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín, okres Blansko, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.

Zadavatel : eFi Sport Centrum, s.r.o.
IČO 06471366, DIČ CZ06471366
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno-město

Evidenční číslo u zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., IČO 06471366, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 102305, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účel zpracování konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

Datum místního šetření : 23.04.2025

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 31.12.2024

Ev. číslo vydavatele: 6940-349/2025

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AŽO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : dvě/ V + elektronická kopie .pdf

V Brně, dne : 30.07.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

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

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či úplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele
a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; vyhlídky ožívování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
 - A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
 - B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
 - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou nákladovou
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
 - H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
 - I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 11/2, jehož součástí je stavba č.pop.17 (zemědělská stavba), pozemků parc.č.st.132, jehož součástí je stavba č.pop.66 (občanské vybavení), dále pozemků parc.č. 29, parc.č. 30/1, parc.č. 30/3, parc.č. 32/1, parc.č. 32/2, parc.č.32/3, parc.č. 33, parc.č. 34, parc.č. 35/1, parc.č. 35/2, parc.č. 35/4, parc.č. 35/7, parc.č. 36/1, parc.č. 36/4, parc.č. 36/5, parc.č. 460/2, parc.č. 460/3, parc.č. 461/8, parc.č. 461/12, parc.č. 466/2, parc.č. 467/1, parc.č. 467/2, parc.č. 483/1, parc.č. 498/3, parc.č. 498/5, parc.č. 503, parc.č. 512/2, parc.č. 512/3, parc.č. 541, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 199, v k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín, okres Blansko, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice. Zájmový majetek se nachází na adresním místě:

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

a) Davidův mlýn č.pop.17 a vybrané pozemky

- pozemek parc.č.st. 11/2, jehož součástí je zemědělská stavba č.pop.17, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín.

b) Motorest č.pop.66 a vybrané pozemky

- pozemek parc.č. st. 132, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č.pop.66, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín.

c) Vodní nádrž a vybrané pozemky

- ostatní pozemky vytvářejí soubor účelových vodních ploch a ostatních ploch, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín.

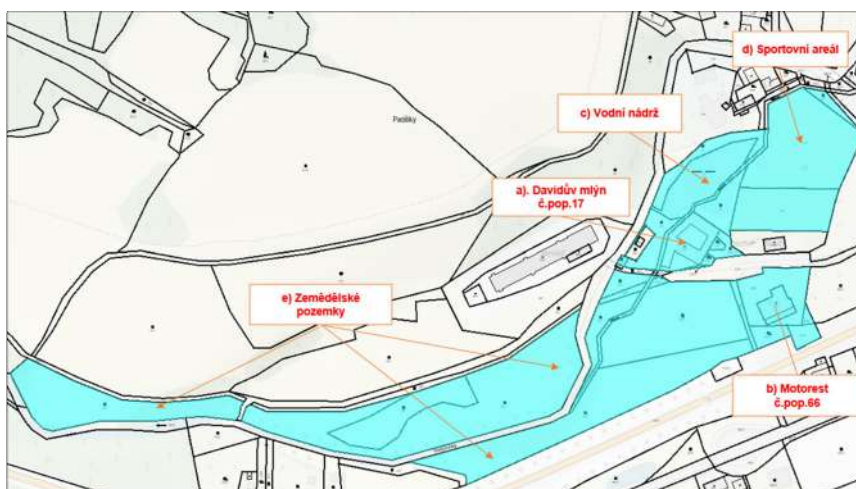
d) Sportovní areál a vybrané pozemky

- jedná se o pozemky ve způsobu využití sportoviště a rekreační plocha a trvalý travní porost, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín.

e) Zemědělské pozemky

- jedná se o zemědělské pozemky, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín.

Schématické znázornění pozic zájmového majetku



2) Nehmotný majetek další – představovaný zejména projektovou dokumentací, inženýrskou činností, zejména Projektová dokumentace Davidův mlýn, vypracoval Ing. Jaroslav Stupka, rok 2022, Projektová dokumentace Davidův mlýn - rybník, vypracoval Ing. Jaroslav Stupka, rok 2022, Projektová dokumentace změna stavby Davidova mlýna, vypracoval e-Finance Developer, s.r.o., rok 2023, Studie kemp, rekreační rybník a kempu, vypracoval e-Finance Developer, s.r.o., rok 2023,

Projektová dokumentace pro stavební povolení sociálního zařízení a změna rekreačního rybníku, vypracoval e-Finance Developer, s.r.o., rok 2024.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č.st.132, jehož součástí je budova č. pop. 66 - Motorest.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost eFi Sport Centrum, s.r.o., IČO 06471366, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 102305, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **23.04.2025**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., IČO 06471366, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 102305, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účel zpracování konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986

Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023:

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **Metoda určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** určení vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - **Metoda kapitalizace zisku** – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)** v % $V = (Z/r) \times 100$
- **Metoda diskontovaného cash flow (DCF)**, příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání – zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **23.04.2025** za přítomnosti, Ing. Jiřího Chládky manažera správy majetku, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále Mgr. Dany Sojkové, odhadce a Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti projektové dokumentaci.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.hodoninukunstatu.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z předpokladu, že zadavatelem předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu **31.12.2024** nachází.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AŽO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván 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. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	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 HODNOTY 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 nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	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, je definována takto : <i>Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní 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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) 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. (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 zdůvodněního případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb.,vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

	Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i> Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).
	Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptýlu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č. 434/2023 Sb. . § 1b Určení tržní hodnoty (1) 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. (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek. Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací: • Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva.
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: - nákladový, - výnosový, - porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obežretný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukci majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou – určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžné používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitě věcí a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a pomocně ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou 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 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.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.434/2023 Sb., zadavatel nepožaduje.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 04/2025,
- Rozhodnutí o umístění stavby, č.j. 2432/2014/SU, vyhotovil Úřad městyse Lysice, stavební úřad, Horní náměstí 157, Lysice 679 71, vypracovala: Ing. Zuzana Polická – vedoucí stavebního úřadu Lysice, nabylo právní moci dne 11.10.2014,
- Souhlas se změnou v užívání stavby, č.j. 2106/2015/SU, vyhotovil Úřad městyse Lysice, stavební úřad, Horní náměstí 157, Lysice 679 71, vypracovala: Ing. Zuzana Polická – vedoucí stavebního úřadu, ze dne 03.08.2015, datum nrm nevyznačeno,
- Rozhodnutí povolení prodloužení doby platnosti rozhodnutí, č.j. 2266/2021/SU, vyhotovil Úřad městyse Lysice, stavební úřad, Horní náměstí 157, Lysice 679 71, vypracovala: Ing. Zuzana Polická – vedoucí stavebního úřadu Lysice, nabylo právní moci dne 20.08.2021,
- Rozhodnutí o změně stavby před dokončením č.j. 2432/2014/SU, vyhotovil Úřad městyse Lysice, stavební úřad, Horní náměstí 157, Lysice 679 71, vypracovala: Ing. Zuzana Polická – vedoucí stavebního úřadu Lysice, nabylo právní moci dne 20.12.2022,
- Soubor projektové dokumentace, Stavební úpravy – Objekt bývalého mlýna Hodonín u Kunštátu: vypracoval: Ing.arch. Weigner Kukletová, odpovědný projektant: Ing. Aleš Radmil datum 05/2022,
- Technická zpráva, vypracoval: Ing.arch. Weigner Kukletová odpovědný projektant: Ing. Aleš Radmil, datum 05/2022,
- Statické posouzení - Stavební úpravy bývalého mlýna, vypracoval: Ing. Radim Dřevojánek, datum 06/2022,
- Průvodní zpráva, Stavební úpravy – Objekt bývalého mlýna Hodonín u Kunštátu, dokumentace pro provedení stavby, odpovědný projektant: Ing. Aleš Radmil, datum 03/2024,
- Souhrnná technická zpráva, Stavební úpravy – Objekt bývalého mlýna Hodonín u Kunštátu, dokumentace pro provedení stavby, odpovědný projektant: Ing. Aleš Radmil, datum 03/2024,

- vizualizace Studie Kemp, vyhotovil: neuvedeno, datum: neuvedeno,
- Motorest Hodonín u Kunštátu – situace, základy, přízemí, krov, střecha, vyhotovila: Ing. Goldmannová, zak.č. 06-4130/81-JP/Z, (ve formátu pdf), datum 9/1981,
- Motorest Hodonín u Kunštátu – řezy A, B, C, Q, X,Y, vyhotovila: Ing. Goldmannová, zak.č. 06-4130/81-JP/Z, (ve formátu pdf), datum 9/1981,
- Motorest Hodonín u Kunštátu – pohled východní, pohled západní, pohled severní, pohled jižní, vyhotovila: Ing. Goldmannová, zak.č. 06-4130/81-JP/Z, (ve formátu pdf), datum 9/1981,
- Motorest Hodonín u Kunštátu – schéma reklamního nápisu, vyhotovila: Ing. Goldmannová, zak.č. 06-4130/81-JP/Z, (ve formátu pdf), datum 9/1981,
- Motorest Hodonín u Kunštátu - chladiřna, mrazířna, sklad, vyhotovila: Ing. Goldmannová, zak.č. 06-4130/81-JP/Z, (ve formátu pdf), datum 9/1981.
- Projektová dokumentace – Dostavba areálu Motorestu a okolí vodní nádrže, Hodonín u Kunštátu, Technická zpráva, vypracoval: Ing. Hana Maršáková, vedoucí projektant: Ing. Aleš Radmil, datum 03/2023,
- Projektová dokumentace – Dostavba areálu Motorestu a okolí vodní nádrže, Hodonín u Kunštátu, stavební úpravy stávajících prostor motorestu, vypracoval: Ing. Aleš Radmil, odpovědný projektant: Ing. Aleš Radmil, datum 06/2022,
- Projektová dokumentace pro společné povolení - Dostavba areálu Motorestu a okolí vodní nádrže, Hodonín u Kunštátu, vypracoval: Ing. Aleš Radmil, odpovědný projektant: Ing. Aleš Radmil, datum 06/2022,
- Rozhodnutí o povolení stavebního záměru Dostavba areálu Motorestu a okolí vodní nádrže, k.ú. Hodonín u Kunštátu, vyhotovil Úřad městyse Lysice, stavební úřad, Horní náměstí 157, Lysice 679 71 pod č.j. 2562/2023/SU, vyhotovila Ing. Zuzana Polická – vedoucí stavebního úřadu Lysice, nabylo právní moci dne 16.12.2023,
- Stavební povolení na stavbu Malá vodní nádrž – rybník, pro rekreační areál Hodonín u Kunštátu, vydal Městský úřad Boskovice, odbor tvorby a ochrany životního prostředí, Masarykovo nám. 4/2, 680 18 Boskovice pod č.j.: DMB0 56789/2023, vyhotovila: Bc. Ing. Leona Fialová, vedoucí odboru tvorby a ochrany ŽP, rozhodnutí nabylo právní moci 23.12.2023,
- Územní rozhodnutí o umístění stavby Malá vodní nádrž - rybník, pro rekreační areál Hodonín u Kunštátu, vydal Úřad městyse Lysice, stavební úřad, Horní náměstí 157, Lysice 679 71 pod č.j. 2115/2019/SU, vyhotovila Ing. Zuzana Polická – vedoucí stavebního úřadu Lysice, bez nabytí právní moci,
- Vyjádření správce drobného vodního toku, Lesy ČR, S.P. OŘ, Vysočina, Lidická kolonie 4925/39, 586 01, Jihlava, pod č.j. LCR 943/008449/2022, vypracoval: Ing. Miroslav Cháb, specialista vodního hospodářství,
- Projektová dokumentace pro stavbu Malé vodní nádrže – rybník pro rekreační areál Hodonín u Kunštátu, vypracoval: Ing. Rakušan, vedoucí projektant Ing. Jaroslav Stupka, projektová kancelář vodohospodářských staveb, Vodova 101, 612 00 Brno,
- Souhrn projekčních a inženýrských činností za roky 2020, 2022, 2023 a 2024, ze dne 19.06.2025,
- Souhrn stavebních prací v areálu Hodonín u Kunštátu v roce 2022 a 2024, Czech Property Fund, s.r.o.,
- Kupní smlouva, ze dne 17.03.2020,
- Znalecký posudek č. 6118-075/2022 vypracoval Ing. Jaroslav Hába, znalec a certifikovaný odhadce, dne 13.06.2022,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024, na LV č. 199 pro k.ú. Hodonín u Kunštátu, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 29.05.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 29.05.2025,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán Hodonín u Kunštátu, právní stav - aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,

vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),

- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003, další odborná knihovna znalce a školení znalců organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P.Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s.,
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze prosinec/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011,2014
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2022,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚŽK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>),

- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (ne/platná legislativa):

- zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č.128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č.500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceň. majetku), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění,
- vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č.505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené

zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ, tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec v této fázi znaleckého posuzování zahájil sběr dat studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta znaleckého posudku.

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	Nemovitý majetek spol. efi Sport Centrum, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Adresa zájmového majetku:	Hodonín, PSČ 679 75
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Blansko
Katastrální území :	Hodonín u Kunštátu [640409]
Obec :	Hodonín [581593]
Počet obyvatel :	112 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa stavebních pozemků :	není
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Obec Hodonín leží v kotlině soutoku Rozsečského potoka a říčky Hodonínky, 468 m n. m. a asi 9 km západně od Kunštátu. Katastrální území obce patří do Přírodního parku Svratecká hornatina. Dříve se v obci nacházely dva mlýny s pilami a palírna.

Mezi nejzajímavější budovy v obci patří budova rekreačního zařízení „Zámeček“ a budova Dětského domova – Davidova vila, v devadesátých letech minulého století byla v obci postavena kaplička.

Pro občany je zde k dispozici obchod se smíšeným zbožím, výletišť, volejbalové hřiště, hřiště pro malou kopanou, motorest, rekreační zařízení Žalov a lyžařský vlek. Na severu katastrálního území Hodonín u Kunštátu se nachází Ski areál (délka sjezdovky je cca 550 m). Na severovýchodní straně, v lese, se nachází Památník holocaustu Romů a Sintů na Moravě.

Děti mohou využít Základní a Mateřskou školu v nedalekém Nýrově, Kunštátu, Prosetíně či Rozseči nad Kunštátem. Střední školy pak mohou navštěvovat v Olešnici, Letovicích, Skalici nad Svitavou či Bystřici nad Pernštejnem. V okolních vesnicích je pro děti k dispozici několik vysokých a vyšších odborných škol, jsou to - Vyšší odborné školy a Střední odborné školy zemědělsko-technické, Výchovný ústav a střední škola Olešnice, Masarykova střední škola v Letovicích, nebo Střední odbornou školu a střední odborné učiliště ve Skalici nad Svitavou.

Obec disponuje minimální vybaveností, veškeré služby pro občany (obchod s potravinami, drogerie, nákupní centra, lékař apod.) jsou v okolních městech. V obci je zaveden plyn, vodovod, elektro, kanalizace i telekomunikace.

(Zdroj: <http://www.hodoninukunstatu.cz/vice-o-obci/d-1014/p1=1041>)

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	správní obvod – ORP Boskovice
Počet obyvatel:	112 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
Obchod. centra	ne
Školy:	ne
Poštovní úřady:	ne (nejbližší poštovní úřad je v Prosetíně nebo Černovicích)
Obecní úřad:	ano, obecní úřad matrika
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	ne
Sportovní zařízení:	ano (fotbalové hřiště, ski areál, tenisové hřiště)
Struktura zaměstnanosti:	podnikání, výroba, dojíždění za zaměstnáním,
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	rekreační chalupa Statek u Kotlanů,
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	střed obce
Vzdálenost k ČD:	stanice ČD je ve vedlejší obci Nedvědice, cca 9 km autem
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 120m, pěšky
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina, mírně svažitý terén
Převládající zástavba:	rodinné domy, zahrady, zemědělská farma
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před a uvnitř areálu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, není kanalizace, ČOV) telekomunikace, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

Vodovod:	ano
----------	-----

Kanalizace:	Ne, pouze vlastní jímka na vyvážení
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano
Kabelová televize, datová síť:	ano

Rizika

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečné

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Nemovitosti jsou v památkové ochraně, ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam.zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka

Věcná břemena a obdobná zatížení: jsou

Zástavní právo smluvní

Věcná břemena nejsou

Umístění zájmového majetku - celý areál Hodonín u Kunštátu

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



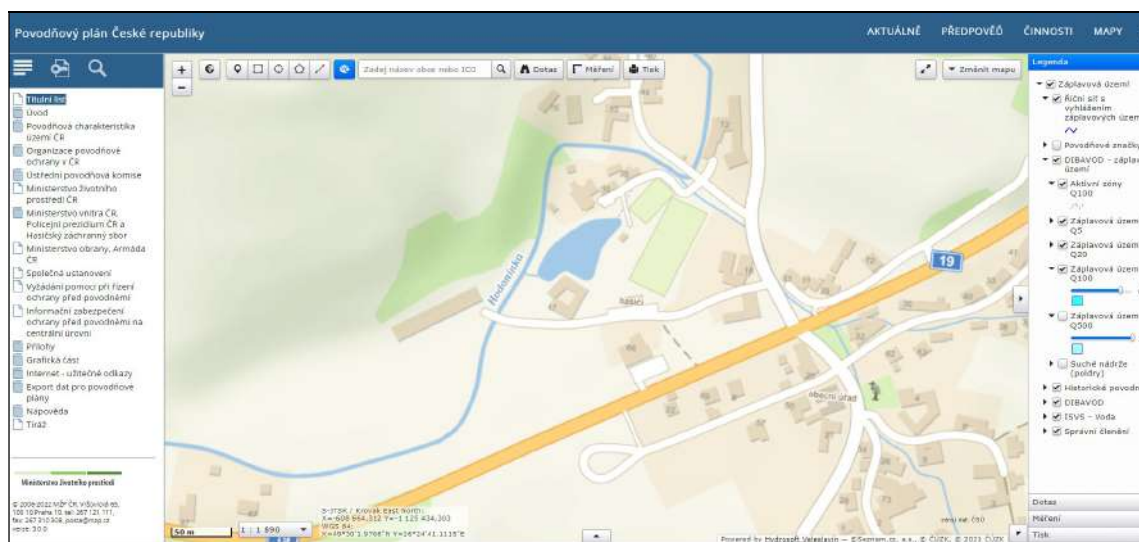
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

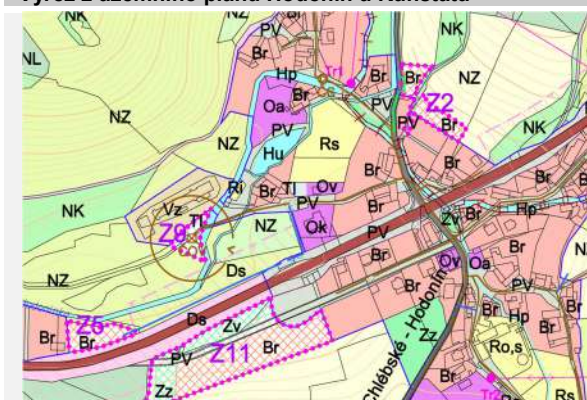
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Hodonín:

Územní plán stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, příp. podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce je též vyznačena hranice současně zastavěného území obce. Zastupitelstvo obce Hodonín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, s odvoláním na § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, schválen zastupitelstvem obce Hodonín dne 28. 11. 2017 a nabyl účinnosti dne 14.12. 2017.

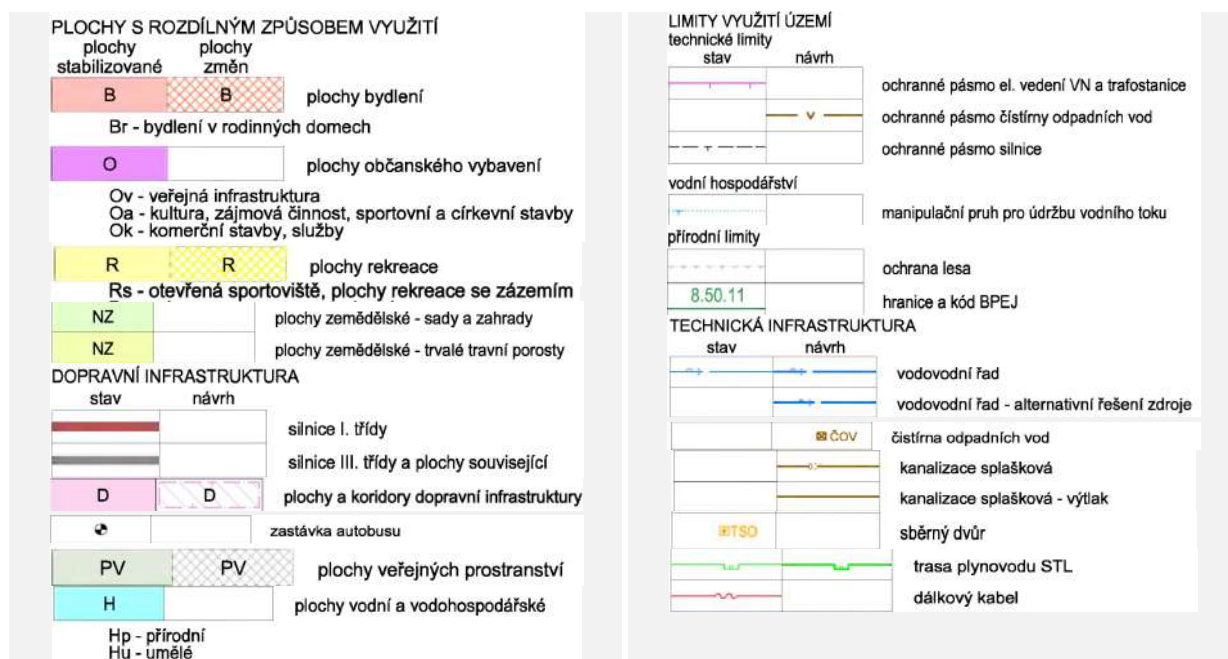
Výřez z územního plánu Hodonín u Kunštátu



Koordináční výkres územnímu plánu



Legenda (výřez):



Plochy bydlení (Br) – v rodinných domech

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití: místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství a pozemky veřejné zeleně a další sídelní zeleně, související technická infrastruktura, činnosti a stavby nepřesahující význam a rámec daného území: maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení, sociální služby pro občany obce, správní, kulturní a církevní zařízení, administrativa, zdravotnická a školská zařízení, parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití: další stavby pro bydlení na pozemcích zahrad u stávajícího bydlení, jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, samostatné stavby pro sociální služby, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže.

Podmínky prostorového uspořádání: ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby, výškovou a objemovou strukturu zástavby ve stávajících navazujících plochách bydlení, v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na 1-2 nadzemní podlaží při respektování charakteru, výškové a objemové struktury okolní navazující zástavby, zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytl. Zeleně, zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30% , nepřipustná je výstavba uzavřených bloků.

Plochy občanského vybavení Ok - komerční stavby, služby

Hlavní využití: • pozemky pro komerční využití a služby.

Přípustné využití: pozemky a stavby typově odlišné obč. vybavenosti, která nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch, veřejná prostranství vč. pozemků veřejné zeleně, komunikace a parkoviště pro potřebu území, technická infrastruktura, byt - 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny.

Nepřípustné využití: veškeré činnosti a stavby, které svou zátěží narušují okolní prostředí nad přípustné limity nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání: ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter okolní zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň.

Plochy rekreační Rs – otevřená sportoviště, plochy rekreace se zázemím

Hlavní využití: otevřená sportoviště se zázemím (šatny, sociální zázemí).

Přípustné využití: stavby technické infrastruktury, účelové a pěší komunikace, sídelní zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání: výška objektů bude max. 1 nadzemní podlaží, uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran a k obytné zástavbě.

Plochy zemědělské NZ – sady a zahrady

Hlavní využití: hospodaření na ZPF (pole, louky, pastviny, zahrady, sady).

Přípustné využití: činnosti a stavby související s hospodařením na ZPF, pozemky pro interakční prvky a krajinou zeleň, pozemky pro opatření a stavby pro ochranu přírody a krajiny.

Nepřípustné využití: činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním využitím, umístování nových staveb oplocení v krajině vyjma dočasného oplocení nově vysazovaných sadů v krajině.

Podmínky prostorového uspořádání: činnosti a stavby, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody (např. zařízení pro zvěř a chovaná zvířata, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky, pro skladování produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování chlévské mrvy a hnoje).

Plochy veřejného prostranství (Pv)**Hlavní využití:** veřejné prostory přístupné veřejnosti bez omezení, pozemky návsi, ulic.**Přípustné využití:** komunikace, zpevněné plochy, veřejná zeleň, uliční mobiliář, technická infrastruktura, parkovací a odstavná stání, menší dětská hřiště, drobné vodní plochy**Nepřípustné využití:** jakékoli jiné činnosti a stavby.**Plochy vodní a hospodářské (Hu) – umělé****Hlavní využití:** činnosti, stavby a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody.**Přípustné využití:** opatření a stavby pro zachycení dešťových vod a pro ochranu proti povodním, doprovodná a izolační zeleň, revitalizace vodních toků, opatření a stavby pro udržení vody v krajině, pozemky pro ÚSES a interakční prvky, rekreační využití bez stavební činnosti, chov ryb, zdroje požární vody.**Nepřípustné využití:** činnosti, stavby a zařízení, která narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním využitím.**Podmínky prostorového uspořádání:** zachování ekologické rovnováhy krajiny, zachování krajinného rázu a protierozních účinků.

Poznámka:

- celé k.ú. Hodonín u Kunštátu se nachází v přírodním parku Svratecká hornatina,
- celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany,
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) stanovují na území obce Hodonín krajinný typ 31 Kunštátsko-nedvědícký.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 199, k.ú. Hodonín u Kunštátu je společnost eFi Sport Centrum, s.r.o., IČO 06471366, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 102305.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje**Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 199, k.ú. Hodonín u Kunštátu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581593 Hodonín

Kat.území: 640409 Hodonín u Kunštátu

List vlastnictví: 199

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
eFi Sport Centrum, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	06471366	

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	Parcela				
St. 11/2		1011	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hodonín, č.p. 17, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11/2					
St. 132		404	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hodonín, č.p. 66, obč.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132					
29		698	ostatní plocha	neplodná půda	
30/1		1994	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
30/3		3817	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
32/1		173	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
32/2		57	zahrada		zemědělský půdní fond
32/3		59	zahrada		zemědělský půdní fond
33		1536	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
34		788	ostatní plocha	neplodná půda	
35/1		529	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
35/2		613	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
35/4		372	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
35/7		46	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
36/1		3284	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
36/4		6974	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
36/5		1712	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
460/2		1206	ostatní plocha	jiná plocha	
460/3		153	ostatní plocha	ostatní komunikace	
461/8		243	ostatní plocha	jiná plocha	
461/12		295	zahrada		zemědělský půdní fond
466/2		68	ostatní plocha	jiná plocha	
467/1		3993	ovocný sad		zemědělský půdní fond
467/2		4903	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
483/1		129	ostatní plocha	ostatní komunikace	
498/3		320	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
498/5		273	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
503		183	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
512/2		59	ostatní plocha	jiná plocha	
512/3		20	ostatní plocha	jiná plocha	
541		5	ostatní plocha	jiná plocha	

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
32/1	75800	173
32/2	75800	57
32/3	75800	59
35/1	75800	529
35/2	75800	613
35/4	75800	372
35/7	75800	46
36/1	74068	38
	75800	3246
36/4	75800	6974
36/5	75800	1712
461/12	75800	295
467/1	75800	3993
467/2	75800	4903
503	75800	183

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávka v celkové výši 6.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklá na základě smlouvy o úvěru ze dne 6.1.2022 uzavřené mezi Radkem Jakubcem, MSc, MBA, LL.M., r.č.: 711218/3793, jako úvěrovaným a Ing. Jaroslavem Vencem, r.č. 490915/131, jako úvěrujícím.

Oprávnění pro

Venc Jaroslav Ing., Filipova 824/5, Bystrc, 63500 Brno,
RČ/IČO: 490915/131

Povinnost k

Parcela: St. 11/2, Parcela: 29, Parcela: 32/1, Parcela: 32/2, Parcela: 32/3,
Parcela: 33, Parcela: 34, Parcela: 35/1, Parcela: 35/2, Parcela: 35/4, Parcela:
35/7, Parcela: 36/1, Parcela: 36/4, Parcela: 36/5, Parcela: 460/3, Parcela:
467/1, Parcela: 467/2, Parcela: 483/1, Parcela: 498/3, Parcela: 498/5, Parcela:
512/2, Parcela: 512/3, Parcela: 541

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 16:00:00. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-1238/2022-731

Pořadí k 28.03.2022 16:00

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

ANO	Zátěž – u pozemku parc.č. 11/2 s č.pop.17, objekt mlýna, je vedeno elektrické zařízení NN, ze zadavatelem získané dokumentace (LV č.199), není patrné, že by pozemek byl zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení, ačkoliv z místního šetření vyplývá, že věcné břemeno u parc.č.11/2 existuje a mělo by být uvedeno i v katastrálním operátu.
-----	--

Z dokumentace získané znalcem, a to z výpisu z LV č.199 je patrné, že zájmový majetek není po právní stránce zatížen věcným břemenem. V rámci místního šetření bylo zjištěno, že pozemek parc.č. st.11/2 je skutečně zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení (služebnost inženýrské sítě), z důvodu umístění sloupu a trasy vedení NN přímo u objektu mlýna. Žádná další věcná břemena inženýrských sítí nejsou na LV uvedena.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B 2. tohoto znaleckého posudku.

Zadavatelem byla předložena projektová dokumentace Davidova mlýnu, vizualizace Kempu, dokumentace malé vodní nádrže a projektová dokumentace dostavby areálu Motořestu a okolí vodní nádrže.

Na výše zmíněné projekty jsou vydány Rozhodnutí o povolení záměru stavby z roku 2023.

Dále byla zajištěna projektová dokumentace objektu Motořest a další stavebně-právní dokumentace, a to z archivu stavebního úřadu, Úřadu městyse Lysice.

Poskytnutá projektová dokumentace slouží jako podklad pro výpočet obestavěného prostoru a pro technické popisy. V průběhu místního šetření byly použity pouze nedestruktivní metody ohledání nemovitosti.

Zpracovatel provedl ověření skutečného stavu nemovitého majetku s předloženou projektovou dokumentací.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku, které by mělo vliv na určení ceny majetku.

Cenu stanovujeme na základě umístění pozemku v Územním plánu Hodonín a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Zájmový majetek účelem vyhovuje kritériím nejvyššího a nejlepšího využití majetku – s ohledem na připravované stavební úpravy (*rekonstrukci/ modernizaci*), které povedou k plnému využívání jako ubytovací/ zařízení – pak již není možno využívat k jiným účelům.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Jedná se o soubor nemovitých věcí – pozemky a stavby, které se nacházejí v obci Hodonín, v blízkosti silnice č.I/19, (Sebranice-Bystřice n.P.- Žďár nad Sázavou a dále, v daném místě ve vlastnictví subjektu ŘSD ČR). na její severní straně při průtahu obcí.

Zájmový majetek vytváří konvexní tvar, podélná osa je ve směru Z-SV v dl. cca 660m.

Soubor pozemků je nepravidelného tvaru, ohraničený ze severu říčkou Hodonínka a z jižní strany silnicí č.I/19. Tento areál se nachází na SZ okraji katastrálního území Hodonín u Kunštátu a zároveň cca uprostřed obce Hodonín.

Soubor nemovitých věcí vytváří funkční celek, který je pro účely ocenění rozdělen na dílčí funkční části:

- a) Davidův mlýn č.pop.17 a vybrané pozemky
- b) Motořest č.pop.66 a vybrané pozemky,
- c) Vodní nádrž a vybrané pozemky,
- d) Sportovní areál a vybrané pozemky,
- e) Zemědělské pozemky

Součástí pozemků jsou trvalé porosty a venkovní úpravy. Celkově má areál výměru 35 917 m².

Část zájmového majetku je napojena na pozemní komunikace a na síť technické vybavenosti obce.

3.8.1 Popis zájmového majetku – stavby, stávající stav

Zájmový majetek – dílčí funkční části - stavby :

a) Objekt Davidův mlýn č.pop.17

Jedná se o jeden z hlavních objektů areálu, zde bude probíhat přestavba celého objektu na objekt s pronajímatelnými ubytovacími jednotkami (apartmány) vhodné ke krátkodobým a dlouhodobým pronájmům. Předpokladem je jejich primární využití v rámci běžného turistického provozu. Celý objekt se nachází ve stádiu nedokončené stavby.

Popis stavby:

Zájmový majetek se nachází na pozemku parc.č. st.11/2, k.ú. Hodonín u Kunštátu.

Jedná se o objekty sestavené do komplexu vytvářející vnitřní hospodářský dvůr z přelomu 19 a 20 století. Jednotlivé stavby jsou soustředěny kolem vnitřního dvora tak, že tvoří ucelený hospodářský celek. Dominantou celého komplexu stávajících objektů je obytná část, kterou tvoří obytné místnosti, místnosti pro hygienu a místnosti technické (prostor pro kotel na tuhá paliva, bojler na přípravu teplé vody). Tato obytná část je přístupná z místní komunikace obce. Dalšími objekty jsou hospodářské místnosti soustředěné kolem dvora. Jedná se stáj, prostory pro uskladnění brambor, kůlna pro možnost uskladnění zemědělské techniky s možností přímého výjezdu na místní komunikaci a sklad dřeva. Veškeré hospodářské objekty jsou přístupné ze dvora a tento je přímo přes vrata propojen s místní komunikací. Objekt je částečně podsklepen.

zdroj: Průvodní zpráva, Ing. Richard Bílek, 2015

Dle platného Územního plánu Hodonín se zájmový majetek nachází ve funkční ploše Plocha bydlení (Br).

Konstrukční řešení:

Hlavní objekt určený pro bydlení je vyhotoven z plných cihel klasického formátu. Cihly jsou v dobrém stavu včetně vnitřních omítek. Venkovní omítka je ze strany do ulice opravena. Podlahy v objektu jsou odstraněny na podkladní beton.

Veškeré objekty jsou zastřešeny sedlovou střechou tvořenou dřevěnou konstrukcí stojaté stolice s plnými a neplnými vazbami. Nad hospodářskými objekty jsou plné vazby schovány do prostoru krokví.

Svislé konstrukce jednotlivých objektů lze rozdělit do dvou skupin. Jedná, která je v části obytné a druhá, která je v části hospodářské. V obytné části jsou svislé konstrukce tvořeny cihelným zdívem z plných cihel klasického formátu. Celá část obytného objektu je dodatečně odizolována podřezáním, provedené v loňském roce (2014). U hospodářských objektů jsou svislé konstrukce tvořeny smíšeným zdívem s převahou lomového kamene. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové nebo cihelné klenby. U skladu dřeva je stropní konstrukce tvořena ocelovými nosníky a od nich je vestavěna cihelná klenba o vzepětí cca 100 mm. U stáje, skladu brambor a skladu je stropní konstrukce klenbová, někde s žebry, klenby jsou cihlové. U kůlny je strop tvořen dřevěnými trámy, na kterých je desková podlaha z prken na sraz.

zdroj: Technická zpráva D, Ing. Richard Bílek, 2015

Dispoziční řešení:

Číslo místnosti	Místnost	Podlahová plocha (m ²)	Koef. dle ČBA	Užitná plocha (m ²)
1.01	vstup – chodba	12,84	1,00	12,84
1.02	kotelna – WC	9,03	1,00	9,03
1.03	prádelna – koupelna	10,62	1,00	10,62
1.04	kuchyně	21,27	1,00	21,27
1.05	pokoj	30,72	1,00	30,72
1.06	pokoj	18,17	1,00	18,17
1.07	pokoj	11,09	1,00	11,09
1.08	sklad dřeva	21,40	0,50	10,70

1.09	kůlna	94,74	0,50	47,37
1.10	sklad brambor	17,37	0,50	8,69
1.11	sklad	10,45	0,50	5,23
1.12	stáj	58,68	0,50	29,34
	Celkem	316,11		216,06

Stavebně-technický stav, stáří:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku, objekt byl postaven na přelomu 19. a 20. století.

Dřevěné trámy, na kterých je fošnová podlaha na sraz, vykazují známky poruch a celkově jsou ve špatném stavu. Částečně jsou napadeny hmyzem a hnilobou. Střešní krytina je na některých místech značně poškozena.

Stáří: 2025 – 1900 = 125 let.

V současné době není stavba využívána a je mimo provoz, je přerušena probíhající přestavba na objektu, objekt je ve stádiu před *rekonstrukcí a modernizací*.

Původní mlýnská technologie byla v neurčité době zrušena a mlýn byl přestavěn do stávající podoby, v místě původní mlýnice se nachází stávající stáj.

Původní mlýnský náhon je zasypán, v jeho počáteční části trasy na parc.č.29, Hodonín u Kunštátu je rozšířen rybník.

Napojení na inženýrské sítě:

V celé oblasti jsou vybudovány příslušné inženýrské sítě (plyn, elektrorozvody, vodovod) a na tyto inženýrské sítě je stávající objekt napojen. V dané lokalitě nejsou sítě kanalizace, srážková voda ze střech je sváděna na terén a vsakována, splaškové vody jsou odváděny do vybíratelné jímky v západní části mimo objekt.

Fotodokumentace



Pohled na mlýn z JV strany



Pohled na mlýn z jižní strany



Pohled na mlýn ze severní strany



Dvorní část mlýna



Kůlna



Sklad



Stáj



Poko



Poko

Zdroj: vlastní



Poko

b) Objekt Motorest č.pop.66

Jedná se o jeden z hlavních objektů areálu o bývalý motorest Jednota (v současné době není objekt provozován, je zakonzervován, vytápěn a větrán), areál je cca v polovině přerušen zpevněnou asfaltovou komunikací mezi zemědělskou farmou (vlastník OBRUČ - Agro, a.s.), hasičskou zbrojnicí (vlastník Obec Hodonín) a dále do středu obce, cesta je rovněž ve vlastnictví subjektu Obec Hodonín.

Popis stavby:

Zájmový majetek se nachází na pozemku parc.č. 132, součástí zájmového majetku jsou i pozemky parc.č.460/2, parc.č.461/8, parc.č.461/12 a parc.č. 466/2.

Dispoziční řešení:

Jedná se o zděnou stavbu motorestu. Přízemní část motorestu je tvořena formankou, klubovnou, výčepem, chladírnou, skladem lahvin, uhelnou, kotelnou, vedle které se nachází rampa, dále skladem, kuchyní a přípravnou, technickou místností, kanceláří, umývárnu pro zaměstnance + WC pro zaměstnance, chodbou, úklidovou komorou, umývárnu pro ženy a dvakrát WC pro ženy, dále umývárnu pro muže, dvakrát WC pro muže, pisoár, a také vstupem, terasou a strojovnou. V roce 2023 a 2024 zde byly vybudovány dvě bytové jednotky. Před zájmovým majetkem se nachází zpevněná asfaltová plocha určena pro automobilové stání. Za objektem se nachází volná plocha.

Tabulka místností:

Číslo místnosti	Místnost	Podlahová plocha (m ²)	Koef. dle ČBA	Užitná plocha (m ²)
1a	formanka	53,00	1,0	53,00
1b	klubovna	30,80	1,0	30,80
2	výčep	6,40	1,0	6,40
3	chladírna	12,00	1,0	12,00
4	sklad lahvin	28,40	1,0	28,40
5	uhelna	14,80	1,0	14,80
6	kotelna	9,70	0,5	4,85
7	rampa	5,90	0	0,00
8	sklad	13,90	1,0	13,90
9	kuchyně - přípravná	14,30	1,0	14,30
10	sklad DKP	6,20	1,0	6,20
11	kancelář	9,60	1,0	9,60
12	umývárna zaměstnanců	2,00	1,0	2,00
12a	WC zaměstnanců	1,10	1,0	1,10
13	chodba	11,50	1,0	11,50
14	úklidová komora	2,50	1,0	2,50
15	umývárna ženy	3,10	1,0	3,10
15a	WC ženy	1,40	1,0	1,40
15b	WC ženy	1,40	1,0	1,40
16	umývárna muži	3,10	1,0	3,10
16a	pisoár	4,50	1,0	4,50
16b	WC muži	1,30	1,0	1,30
16c	WC muži	1,30	1,0	9,00
17	vstup	9,00	0,5	4,50
18	terasa	8,60	1,0	8,60
19	strojovna	6,00	0,5	3,00
	Celkem	261,80		251,25

Konstrukční řešení:

Jedná se o motorest cca z roku 1984 a v roce 1995 byla provedena nástavba podkroví. Objekt je nepodsklepený a má dvě nadzemní podlaží.

Objekt je zděný, stěny jsou tvořeny z plných cihel, zaomítané do hladka. Střecha zájmového majetku je sedlová, tvořena dřevěnou konstrukcí. Vedle hlavního vstupu do objektu je vybudován přístřešek, který je tvořen dřevěnou konstrukcí a střecha je pokryta asfaltovým, obdélníkovým šindelem červené barvy, plocha pod přístřeškem je zpevněna betonovým panelem. Okna jsou dřevěná zdvojená s izolačním dvojsklem, ve dvou zrekonstruovaných místnostech plastová okna. Fasáda domu je opatřena ochranným nátěrem žluté barvy.

Objekt je vytápěn plynovým kotlem. Otopná soustava je teplovodní s deskovými otopnými tělesy. Teplá voda je připravována pomocí plynového kotle v zásobníku o objemu 120 L. V restauraci a v

kuchyni je větrání zajištěno pomocí odtahových ventilátorů. V ostatních prostorech je větrání přirozené - otevíravými okny

Dešťová voda je sváděna odpadním potrubím ze střechy objektu, splaškové vody jsou odváděny do vybitelné jímky. Pitná voda je do objektu dodávána vodovodní přípojkou z místního vodovodního řádu.

V roce 2022 a v roce 2023 byly na Motořestu prováděny stavební úpravy - přestavba dvou bytových jednotek. V roce 2024 byly provedeny stavební úpravy v dalších pokojích, byl instalován nový plynový kotel Dražice.

Zhodnocení technického stavu, stáří:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. Během let objekt prošel částečnou rekonstrukcí. V současné době je však ve špatném stavu a není možné zde provozovat jakoukoliv podnikatelskou činnost, pro kterou je objekt určen.

Její stáří ke dni ocenění tedy je 2025 - 1984 = 44 let.

Provedené stavební úpravy (rekonstrukce/ modernizace) od roku 2022, 2023 do 06/2024 (Motořest)

Provedené práce 2022 a 2023	Faktury	Kč
- stavební úpravy – vybudování bytů,		861926,-
- stavební práce – vybudování bytů,		81 242,-
Součet		943 168,-
Provedené práce 2022 a 2023		
- stavební práce – rekonstrukce budovy Motořestu,		121 122,-
Součet		121 122,-
Celkem		1 064 290,-

Fotodokumentace:



Hlavní vchod do Motořestu



Hlavní vchod do Motořestu



Motořest – severní pohled



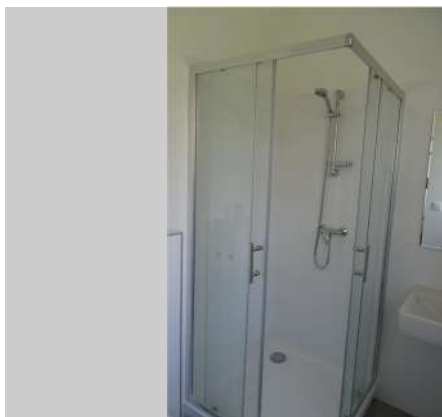
Motořest – západní pohled



Sklad a technická místnost



Formanka



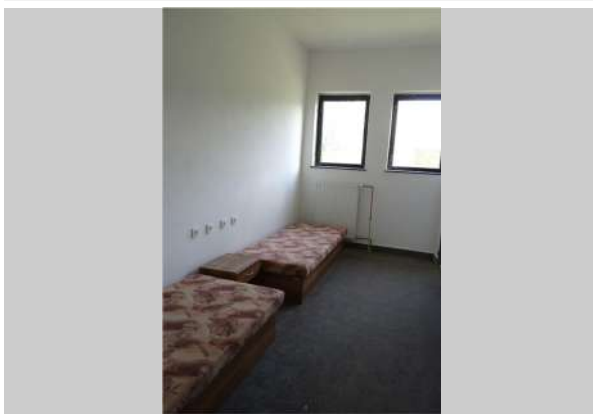
Sprchový kout v bytové jednotce



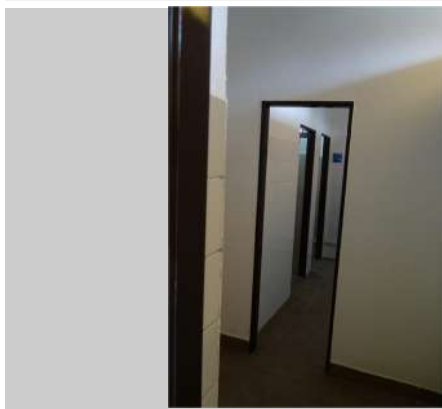
Koupelna



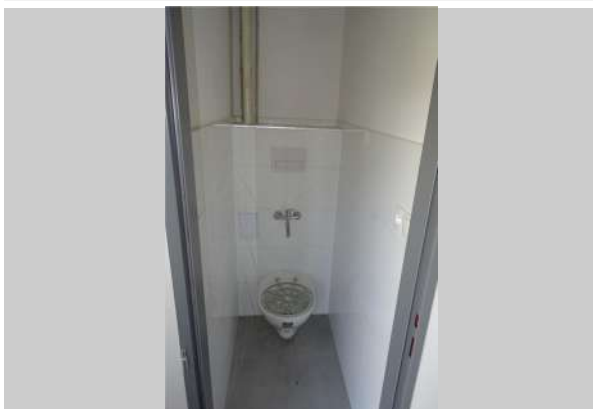
Pokoj



Pokoj



Společné WC



Uklízečská místnost



Výčep

Zdroj: vlastní



Kotelna

c) Sportovní zařízení

Sportovní zařízení se nachází na pozemcích parc.č. 30/1, parc.č. 30/3 a pozemku parc.č.503. Porovnáním územního plánu a podkladů z místního šetření souhlasí využití daných parcel, a to jako plochy určené pro rekreaci.

Na pozemku parc.č. 30/3 je vybudováno multifunkční hřiště, na kterém je možné hrát tenis, nohejbal, malou kopanou, házenou, streetball, florbal nebo basketbal. Hřiště má rozměry 20x36 metrů a po celém svém obvodu je oploceno, do výšky 1,20 m je ohrazeno dřevěnými deskami, na které plynule navazuje ochranná síť zelené barvy, ta je připevněna na kovových sloupcích bílé barvy. Oplocení sahá do výšky zhruba 4 metrů. Povrch hřiště je tvořen vysoce odolným umělým trávnikem, který je vhodný pro venkovní hřiště, z důvodu nízkých nároků na údržbu a také je vhodný k celoročnímu užívání.

Dále se na pozemku parc.č. 30/3 nachází fotbalové hřiště. Součástí hřiště je i dřevěný domek, který v současné době slouží místním hasičům k ukládání náradí. Dřevěný domek má rozměry zhruba 4,5 x 6 x 3,5 metrů. Střecha domku je sedlová, pokrytá střešní asfaltovou šindelí – bobrovka, červené barvy. Fotbalové hřiště je vyznačeno na parc.č. 30/3 o rozměrech 24 x 40 metrů, na tomto hřišti jsou umístěné volně stojící branky. V severní části pozemku parc.č. 30/3 a v jižní části pozemku parc.č.30/1 jsou umístěny základové rámy pro fotbalovou branku, za nimi je vybudováno oplocení do výšky zhruba 4,5 metru. Oplocení je tvořeno kovovou konstrukcí zelené barvy, na které je umístěno ochranné pletivo.

Zhodnocení technického stavu, stáří:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku, vodní nádrž byla vybudována v roce 2012.

Její stáří ke dni ocenění tedy je 2025 - 2012 = 13 roků.

Fotodokumentace:



Fotbalové hřiště



Multifunkční hřiště



Dřevěný domek



Dřevěný domek – vnitřní prostor

d) Vodní nádrž

Jedná se o objekt, který se nachází na pozemcích parc.č. 33 (vodní nádrž), parc.č.498/3 (koryto vodního toku) a parc.č. 498/5 (koryto vodního toku) a parc.č.29 (neplodná půda). Vodní nádrž je uměle vytvořené zařízení, vybudované za účelem akumulovat vodu v krajině.

Dispoziční řešení:

Objekt je vybudovaný vyhloubením travnatých parcel a je napojen na tok říčky Hodonínky. V jižní části nádrže se nachází požerák s vypouštěcím zařízením, nad kterým je umístěna dřevěná lávka s kovovým zábradlím. Okolo nádrže jsou vysázeny vodní rostliny jako například chrastice rákosovitá.

Konstrukční řešení:

Vodní nádrž je nepravidelného tvaru, hráz má šířku v koruně 2,50 m. Vzdušný líc hráze plynule navazuje do okolního terénu, návodní strany hráze jsou zpevněny zeminou. Na koruně hráze je umístěna lávka, vyhotovená ze dřevěných desek a kovovým zábradlím, o celkové délce cca 5 metrů.

Zhodnocení technického stavu, stáří:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku, vodní nádrž byla vybudována v roce 2012.

Její stáří ke dni ocenění tedy je $2025 - 2012 = 13$ roků.

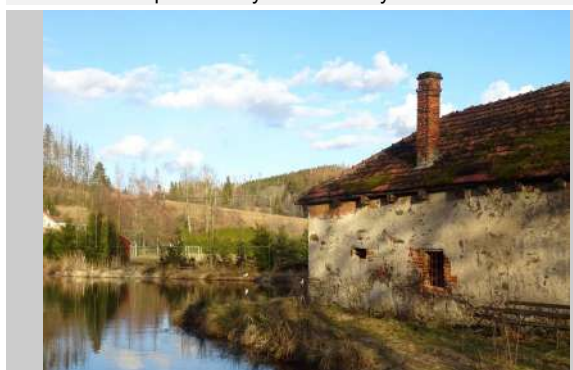
Fotodokumentace:



Vodní nádrž - pohled z východní strany



Vodní nádrž - pohled ze severozápadní strany

Vodní nádrž – pohled z jižní strany
Zdroj: vlastní

Lávka

Napojení areálu na inženýrské sítě:

Pozemky, na nichž se nacházejí stavební objekty, jsou napojeny na veřejné rozvody – vodovod, elektřina, plyn a elektronické komunikace. Objekty jsou krátkými kanalizačními přípojkami napojeny na vlastní jímky.

Napojení areálu na komunikace:

Příjezd/ přístup do areálu je jednak sjezdem z průjezdní státní komunikace (chodník a obslužná komunikace) na jižní straně areálu (silnice č.I/19, vlastníkem pozemku parc.č.523/2 je ŘSD ČR) a současně i přímo ze SV strany od silnice č. III/3629, po zpevněné asfaltové komunikaci mezi zemědělskou farmou (vlastník OBRUČ-Agro, a.s.), hasičskou zbrojnicí (vlastník Obec Hodonín) a středem obce, cesta je rovněž ve vlastnictví subjektu Obec Hodonín (parc.č.512/1).

C 3.8.3 Ostatní stavby a příslušenství

Jedná se o přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN, rozvod vodovodu, plynová přípojka, telekomunikace.

Další stavby: zpevněné plochy, parkové a terénní úpravy na sportovištích a jiné.

3.9 Pozemky

Pozemky jsou popsány a členěny ve funkčním celku se stavbami a rozčleněny na dílčí funkční části:

- a) Davidův mlýn č.pop.17) a vybrané pozemky
- b) Motořest č.pop.66 a vybrané pozemky,
- c) Vodní nádrž a vybrané pozemky,
- d) Sportovní areál a vybrané pozemky,
- e) Zemědělské pozemky

a) Davidův mlýn (zemědělská stavba č.pop.17) a vybrané pozemky

Davidův mlýna se nachází na pozemku parc.č.st.11/2 (1011 m²), v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, dále se jedná o pozemek parc.č. 29 (698 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, ve způsobu využití neplodná půda, dále pozemek parc.č. 32/1 (173 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 32/2 (57 m²), v druhu pozemku zahrada, parc.č. 32/3 (59 m²), v druhu pozemku zahrada, parc.č. 512/3 (20 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Pozemek parc.č.29 bude oceněn v oddíle ad c) „Vodní nádrž a vybrané pozemky“.

Celková plocha uvedených pozemků činí 1 320 m², tyto pozemky vytvářejí jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st.11/2, k.ú. Hodonín u Kunštátu (zastavěná plocha a nádvoří). V územním plánu jsou tyto pozemky vedeny ve funkční ploše Plochy bydlení v rodinných domech, avšak pozemek parc.č. 29, který je vedený v katastru nemovitostí jako neplodná půda, je ve skutečnosti součástí vodní nádrže. Ačkoliv je tedy pozemek v územním plánu zobrazen v ploše bydlení, není možné jej k takovému účelu využít. Pozemek bude oceněn jinou jednotkovou cenou.

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
st.11/2	1011,00	zastavěná plocha a nádvoří	-
29	oceněno v oddíle ad c)		
32/1	173,00	trvalý travní porost	-
32/2	57,00	zahrada	-
32/3	59,00	zahrada	-
512/3	20,00	ostatní plocha	jiná plocha
Celkem:	1 320,00 m²		

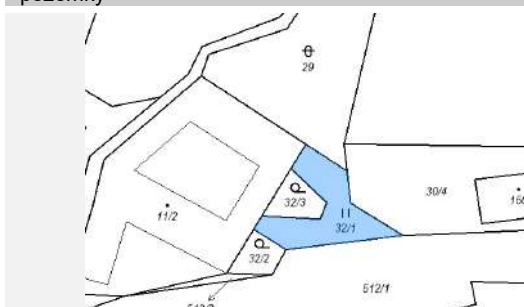
Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:



Parc.č.st. 11/2



Parc.č.29 – oceněn v oddíle ad c) „Vodní nádrž a vybrané pozemky“



Parc.č.32/1

Umístění majetku na podkladu ortofotomapy:



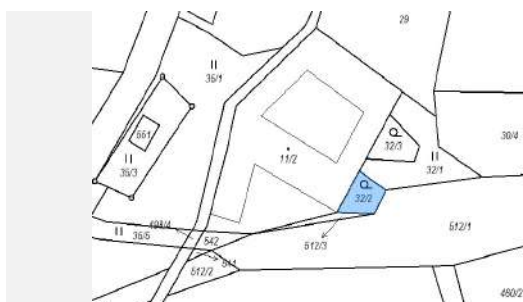
Parc.č.st. 11/2



Parc.č.29



Parc.č.32/1



Parc.č.32/2



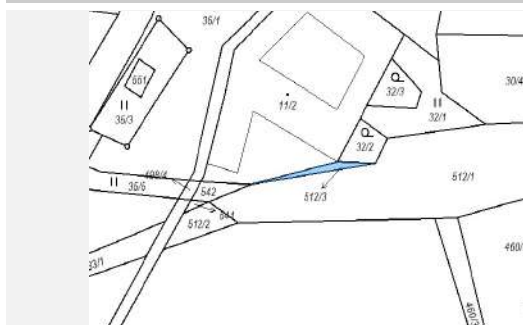
Parc.č.32/2



Parc.č.32/3



Parc.č.32/3



Parc.č.512/3



Parc.č.512/3

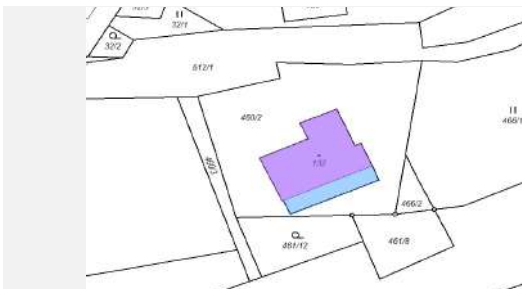
b) Motorest č.pop. 66 a vybrané pozemky

Objekt motorest se nachází na pozemku parc.č.st. 132 (404 m²), v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Dále se jedná o pozemek parc.č. 460/2 (1206 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, ve způsobu využití jako jiná plocha, pozemek parc.č. 461/8 (243 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, dále pozemek parc.č. 461/12 (295 m²), v druhu pozemku zahrada, pozemek parc.č. 466/2 (68 m²), v druhu pozemku jako ostatní plocha, ve způsobu využití jiná plocha. Celková plocha výše uvedených pozemků činí 2 216 m², tyto pozemky vytvářejí jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st.132, k.ú. Hodonín u Kunštátu (zastavěná plocha a nádvoří).

Veškeré tyto pozemky jsou brány jako celek a v územním plánu jsou vedeny jako Plochy pro občanskou vybavenost – komerční (Ok). Územním plánem je rozdělen pozemek parc.č. 461/8, kde část pozemku je vedena v ploše využití pro občanskou vybavenost a zbylá část je vedena v ploše veřejného prostranství.

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
st.132	404,00	zastavěná plocha a nádvoří	-
460/2	1206,00	ostatní plocha	jiná plocha
461/8	243,00	ostatní plocha	jiná plocha
461/12	295,00	zahrada	-
466/2	68,00	ostatní plocha	jiná plocha
Celkem:	2 216,00 m²		

Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:



Parc.č.st. 132

Umístění majetku na podkladu ortofotomapy:



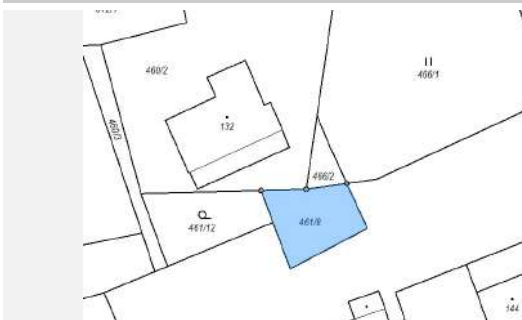
Parc.č.st. 132



Parc.č.460/2



Parc.č.460/2



Parc.č.461/8



Parc.č.461/8



Parc.č.461/12



Parc.č.461/12



Parc.č.466/2



Parc.č.466/2

c) Vodní nádrž a vybrané pozemky

Jedná se o pozemky parc.č. 33 (1536 m²), v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití vodní nádrž umělá, parc.č.34 (788 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, parc.č. 498/3 (320 m²), v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené, dále pozemek parc.č. 498/5 (273 m²), v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Celková plocha uvedených pozemků činí 2917 m². Pozemky parc.č.33, parc.č.498/3 a parc.č.498/5 jsou v územním plánu vedeny jako plochy vodní a vodohospodářské – umělé a přírodní (Hu), pozemek parc.č. 34 je v územním plánu veden v Ploše veřejného prostranství (Pv).

Z dokumentace a dostupných zdrojů, získaných zpracovatelem posudku, by do souboru pozemků tvořící zájmový majetek „Vodní nádrž a vybrané pozemky“ měl být zařazen i pozemek parc.č. 29 (698 m²), v druhu využití ostatní plocha, vedený jako neplodná půda, v územním plánu zobrazený v Ploše pro rodinné bydlení (Br), jelikož je nedílnou součástí umělé vodní nádrže.

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
29	698,00	ostatní plocha	neplodná půda
33	1 536,00	vodní plocha	vodní nádrž umělá
34	788,00	ostatní plocha	neplodná půda
498/3	320,00	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
498/5	273,00	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Celkem:	3 615,00 m²		

Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:

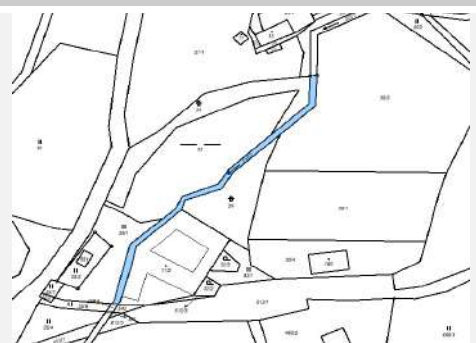


Parc.č. 33

Umístění majetku na podkladu ortofotomapy:



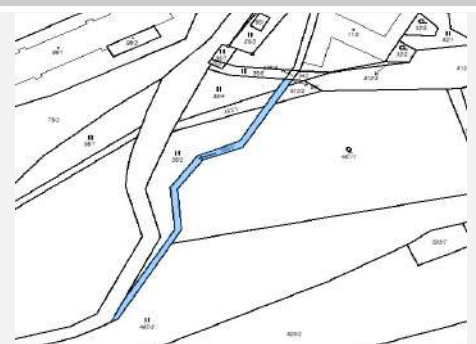
Parc.č.33



Parc.č.498/3



Parc.č.498/3



Parc.č.498/5



Parc.č.34

Parc.č.498/5



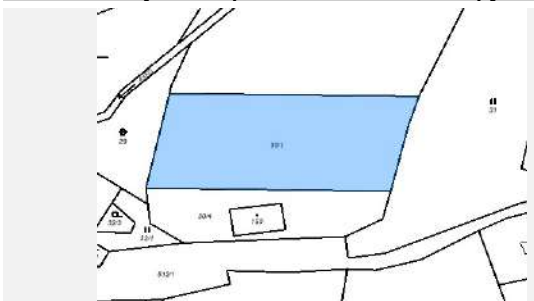
Parc.č.34

d) Sportovní areál a vybrané pozemky

Jedná se o pozemek parc.č. 30/1 (1994 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, dále o pozemek parc.č. 30/3 (3817 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha a pozemek parc.č.503 (183 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost. Celková výměra uvedených pozemků činí 5 994 m² a tvoří celek prostoru ke sportu a rekreaci. Na pozemcích je vybudováno fotbalové hřiště a multifunkční hřiště. V územním plánu obce Hodonín je zájmový majetek veden ve funkční ploše Plocha rekreace (Rs), což odpovídá i skutečnému využití.

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
30/1	1994,00	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
30/3	3817,00	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
503	183	trvalý travní porost	-
Celkem:	5 994,00 m²		

Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:



Parc.č.30/1

Umístění majetku na podkladu ortofotomapy:



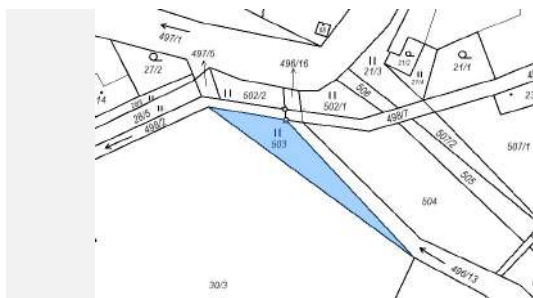
Parc.č.30/1



Parc.č.30/3



Parc.č.30/3



Parc.č.503



Parc.č.503

e) Zemědělské pozemky

Zájmový majetek se nachází na pozemcích parc.č. 35/1 (529 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 35/2 (613 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 35/4 (372 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 35/7 (46 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 36/1 (3 284 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 36/4 (6 974 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 36/5 (1 712 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 460/3 (153 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, parc.č. 467/1 (3 993 m²), v druhu pozemku ovocný sad, parc.č. 467/2 (4 903 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 483/1 (129 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, dále parc.č. 512/2 (59 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a pozemek parc.č. 541 (5 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
35/1	529,00	trvalý travní porost	-
35/2	613,00	trvalý travní porost	-
35/4	372,00	trvalý travní porost	-
35/7	46,00	trvalý travní porost	-
36/1	3284,00	trvalý travní porost	-
36/4	6974,00	trvalý travní porost	-
36/5	1712,00	trvalý travní porost	-
460/3	153,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
467/1	3993,00	ovocný sad	-
467/2	4903,00	trvalý travní porost	-
483/1	129,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
512/2	59,00	ostatní plocha	jiná plocha
541	5,00	ostatní plocha	jiná plocha
Celkem:	22 772,00m²		

Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:



Parc.č.35/1

Umístění majetku na podkladu ortofotomapy:



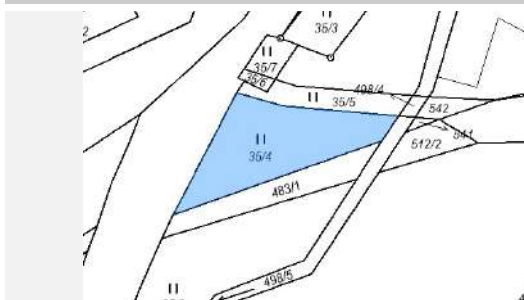
Parc.č.35/1



Parc.č.35/2



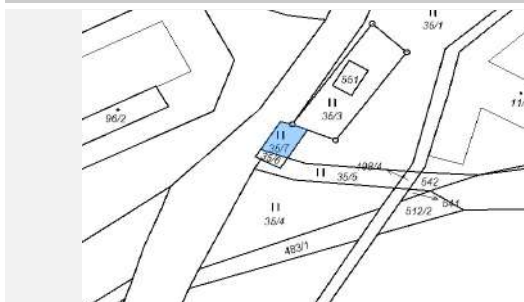
Parc.č.35/2



Parc.č.35/4



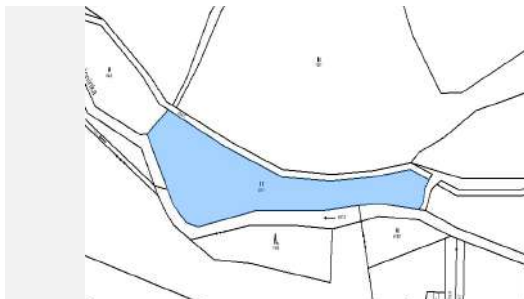
Parc.č.35/4



Parc.č.35/7



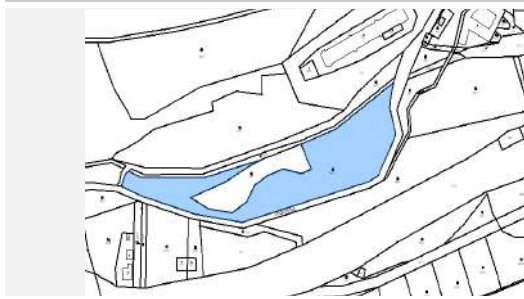
Parc.č.35/7



Parc.č.36/1



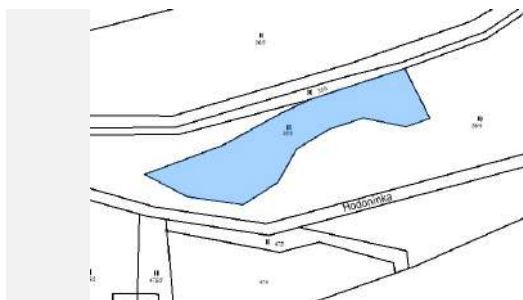
Parc.č.36/1



Parc.č.36/4



Parc.č.36/4



Parc.č.36/5



Parc.č.36/5



Parc.č.460/3



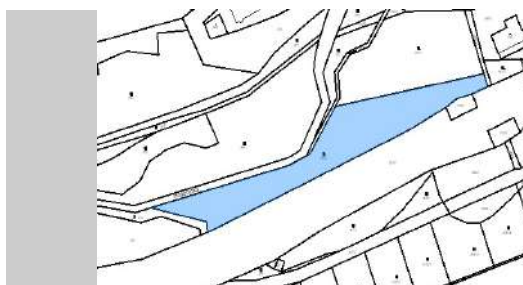
Parc.č.460/3



Parc.č.467/1



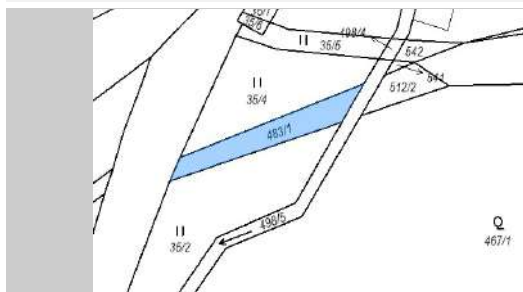
Parc.č.467/1



Parc.č.467/2



Parc.č.467/2



Parc.č.483/1



Parc.č.483/1



Parc.č.512/2



Parc.č.512/2



Parc.č.541



Parc.č.541

Pozemky celkem:

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
st. 11/2	1 011,00	zastavěná plocha a nádvoří	-
st. 132	404,00	zastavěná plocha a nádvoří	-
29	698,00	ostatní plocha	neploďná půda
30/1	1 994,00	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
30/3	3 817,00	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
32/1	173,00	trvalý travní porost	-
32/2	57,00	zahrada	-
32/3	59,00	zahrada	-
33	1 536,00	vodní plocha	vodní umělá nádrž
34	788,00	ostatní plocha	neploďná půda
35/1	529,00	trvalý travní porost	-
35/2	613,00	trvalý travní porost	-
35/4	372,00	trvalý travní porost	-
35/7	46,00	trvalý travní porost	-
36/1	3 284,00	trvalý travní porost	-
36/4	6 974,00	trvalý travní porost	-
36/5	1 712,00	trvalý travní porost	-
460/2	1 206,00	ostatní plocha	jiná plocha
460/3	153,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
461/8	243,00	ostatní plocha	jiná plocha
461/12	295,00	zahrada	-
466/2	68,00	ostatní plocha	jiná plocha
467/1	3 993,00	ovocný sad	-
467/2	4 903,00	trvalý travní porost	-
483/1	129,00	ostatní plocha	ostatní komunikace

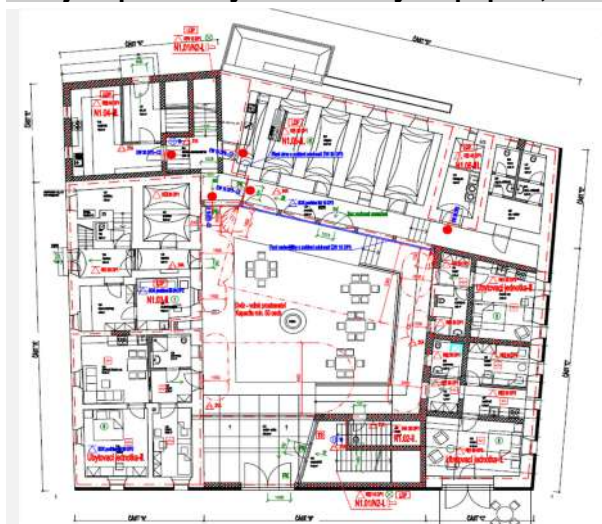
498/3	320,00	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
498/5	273,00	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
503	183,00	trvalý travní porost	-
512/2	59,00	ostatní plocha	jiná plocha
512/3	20,00	ostatní plocha	jiná plocha
541	5,00	ostatní plocha	jiná plocha
Celkem:	35 917,00 m²		

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

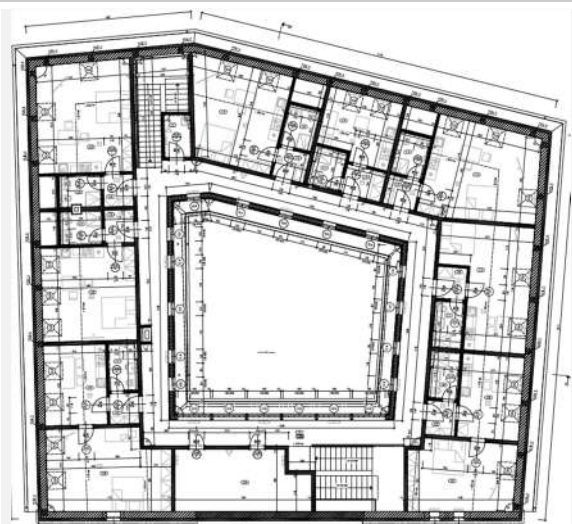
C.3.10 Projekt rekreačního areálu v Hodoníně u Kunštátu

Celý Areál je zakonzervován a z dlouhodobého hlediska je nevyužíván. V současné době se připravují nové investice do celého areálu. V roce 2024 začaly probíhat projektové a inženýrské přípravy na projekt stavebních úprav (přestavby) Davidova mlýna č.p.p.17 a objektu Motořestu č.p.p. 66, k.ú. Hodonín u Kunštátu a dostavby nové vodní plochy – rybníku s přilehlým kempem. Je vypracován investiční projekt na celý areál s postupnými dílčími fázemi přestavby.

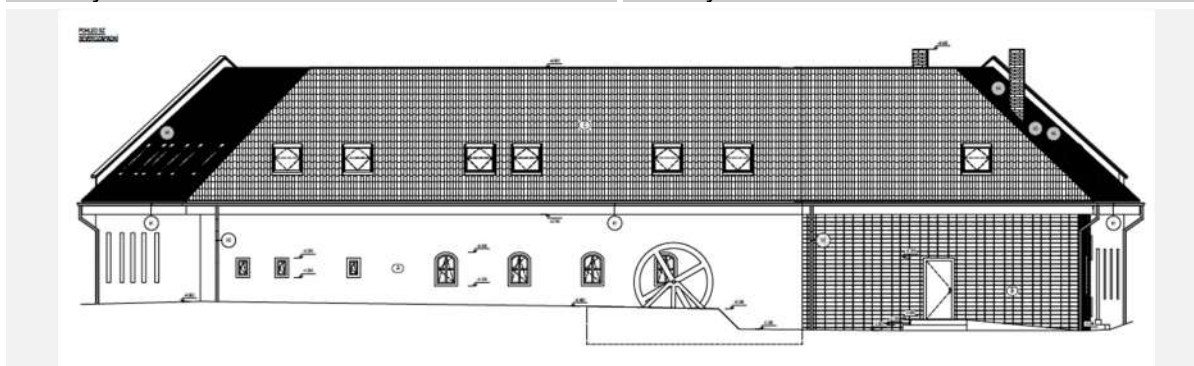
Projekt přestavby Davidův mlýn č.p.p.17, k.ú. Hodonín u Kunštátu



Půdorys 1.NP



Půdorys 2.NP



Pohled JZ

Zdroj: zadavatel

Projekt přestavby Motoarestu č.p.p.66 a dostavba kempu**Projekt na vybudování malé vodní nádrže**

Zdroj: zadavatel

Projekt rekreačního areálu v Hodoníně u Kunštátu

Zdroj: zadavatel

C.3.11 Rozbor tržního prostředí

Významným kritériem při analýze prodejů pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodejů mají výjimečné postavení už i pozemky v okrajových částech Prahy, bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí i na okrajích velkých měst, resp. v dojezdových vzdálenostech v rádiu až kolem 30km. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě, zejména na západním okraji Prahy a podél dálnice D5. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků.

Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků přebírá Český statistický úřad z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km² tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.

zdroj: <https://csu.gov.cz/>

Rozbor republikového tržního prostředí

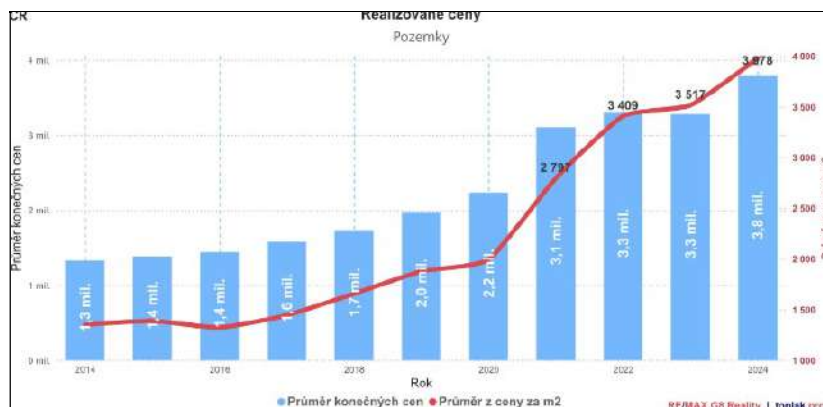
Makroekonomické aspekty

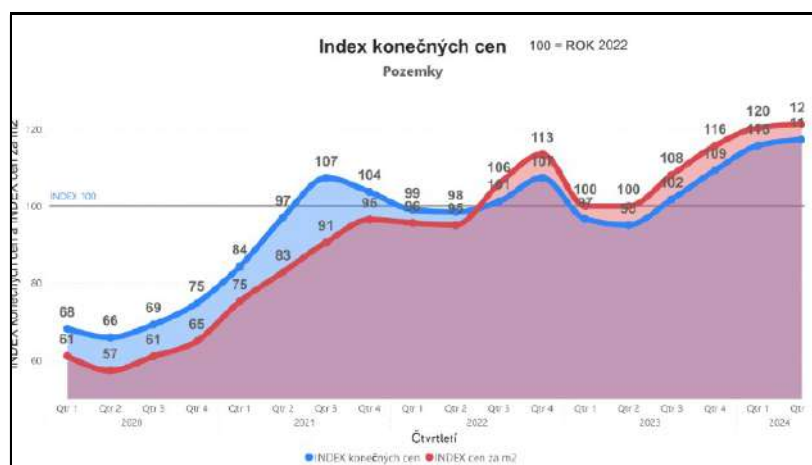
Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislosti ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Analýza cen pozemků v ČR podle regionů

Tento článek poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za metr čtvereční pozemků o velikosti 450 m² až 3 000 m² vhodných pro výstavbu rodinných domů v různých regionech České republiky: celá ČR, hlavní město Praha, okolí Prahy a ostatní regiony.

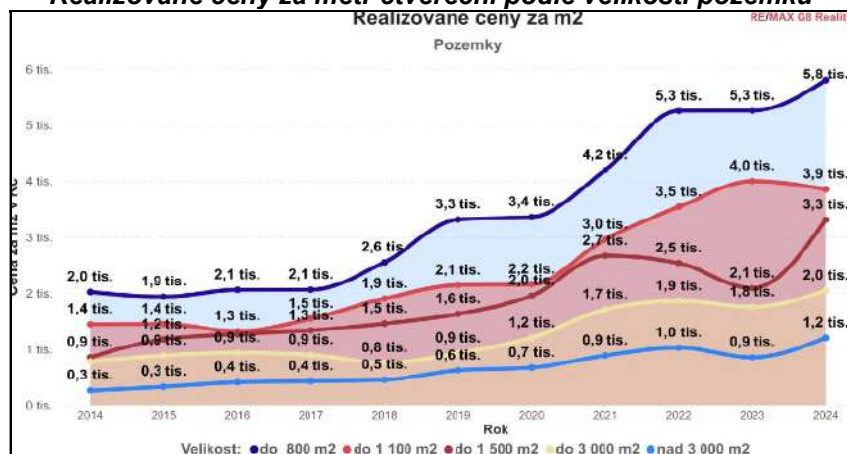
Celá Česká republika

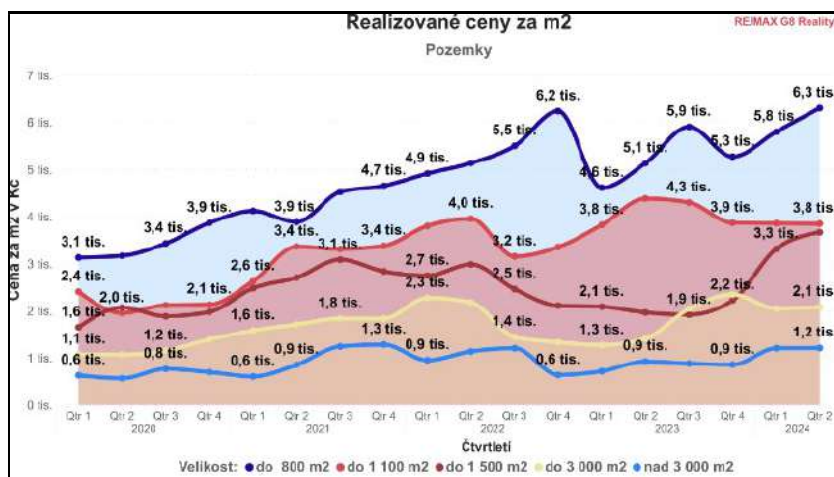




Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m².

Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku



**Pozemky do 800 m² (modrá linie):**

- Ceny začínaly na cca 3,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 6,2 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí roku 2022.
- Po poklesu na 4,6 tis. Kč/m² ceny vzrostly na 6,3 tis. Kč/m² ve 2. čtvrtletí 2024.

Pozemky nad 800 m² do 1 100 m² (červená linie):

- Ceny začínaly na cca 2,4 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly ve 2. čtvrtletí 2023 na úrovni 4,3 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny klesly na 3,8 tis. Kč/m².
- Začínaly na ceně 1,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 3,1 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí 2021, poté klesly na 1,9 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny dosáhly 3,7 tis. Kč/m².

Pozemky nad 1 500 m² do 3 000 m² (žlutá linie):

- Začínaly na ceně 1,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly v 1. čtvrtletí 2022 na 2,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu dosáhly minima 1,3 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2023.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny opět vzrostly a v současnosti se pohybují kolem 2,1 tis. Kč/m².

Pozemky nad 3 000 m² (světle modrá linie):

- Nejnižší ceny začínaly na 0,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší bod dosáhly ve 4. čtvrtletí 2021 s 1,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu na 0,6 tis. Kč/m² ceny ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly na 1,2 tis. Kč/m².

Shrnutí

- Nejdražší jsou malé pozemky do 800 m².
- Větší pozemky nad 3 000 m² mají nejnižší ceny za m².
- Trend ukazuje silnou korelaci cen pozemků s vývojem ostatních nemovitostí.
- V letošním roce ceny malých pozemků překročily svou maximální úroveň.
- Pozemky o rozloze 1 100 až 1 500 m² byly loni výrazně levnější než pozemky o rozloze 800 až 1 100 m², ale v letošním roce se ceny za m² téměř vyrovnaly.
- Větší pozemky nad 1 500 m² se tři roky pohybují na stejné cenové úrovni, s výjimkou období s nižšími cenami koncem roku 2022 a začátkem roku 2023.

zdroj: <https://www.toplak.cz/wp-content/uploads/2024/07>

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ – OCENĚNÍ POZEMKU

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění hmotného a nehmotného majetku, projektové dokumentace a inženýrské činnosti a stavebních prací pro potřeby zájmového majetku

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat bývá proveden jejich sběr, který spočívá ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále pak bývá provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž bývá provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále bývá provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku.

D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Pro případ tržního ocenění:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné. Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;

e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláskové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkrsluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

THU – technicko-hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika,

a je tak stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo

stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika)

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účelové měrné jednotky:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

1. Věcná hodnota staveb

- 1) Davidův mlýn č.pop.17 a vybrané pozemky,
- 2) Motorest č.pop.66 a vybrané pozemky,

1.1 Davidův mlýn č.pop.17, (část obytná a část hospodářská) v obci Hodonín, katastrální území Hodonín u Kunštátu

Popis je uveden v jiné části posudku

a) Davidův mlýn - část obytná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	159,92	3,85 m
		159,92 m^2

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]
PP	Základy	$(159,92+59,60+139,16+105,19)*1*0,2 = 92,77$
NP	1. NP	$(159,92)*3,85 = 615,69$
Z	Zastřešení	$(8,02*19,94)*(4,62/2) = 369,41$
Obestavěný prostor - celkem:		1 077,87 m^3

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50	1,00	2,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50	1,00	2,90
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9140

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ .	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,98	124	200	62,00	5,5676
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	23,19	124	200	62,00	14,3778
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,64	124	200	62,00	5,3568
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,99	124	150	82,67	6,6053
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,72	52	80	65,00	2,4180
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,98	52	80	65,00	0,6370
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,35			0,00	0,0000
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,06	52	60	86,67	2,6521
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	52	60	86,67	0,4767
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,52	52	60	86,67	2,1841
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,09	124	200	62,00	0,6758
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,50	62	80	77,50	2,7125
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,69	12	80	15,00	0,8535
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,41	22	80	27,50	0,6628

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,09	22	80	27,50	0,2998
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,69	37	50	74,00	4,2106
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,70	37	50	74,00	3,4780
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,50	37	50	74,00	2,5900
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,08	32	40	80,00	1,6640
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	37	50	74,00	0,4070
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,39	47	60	78,33	2,6554
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	37	60	61,67	0,2035
Opotřebení:									60,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9140
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 096,02
Plná cena: 1 077,87 m ³ * 6 096,02 Kč/m ³	=	6 570 717,08 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 60,7 % /100)	*	0,393
Davidův mlýn - část obytná - věcná hodnota	=	2 582 291,81 Kč

b) Davidův mlýn - část hospodářská**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	59,60+139,16+105,19	=	303,95

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	303,95 m ²	3,85 m	1 170,21
Součet	303,95 m²		1 170,21

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 170,21 / 303,95	= 3,85 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	303,95 / 1	= 303,95 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(59,60+139,16+105,19)*1*0,2	=	60,79 m ³
1. NP	(59,60+139,16+105,19)*(3,85)	=	1 170,21 m ³
Zastřešení	((((4,55*2,93)/2)*13,1)+(((5,96*2,73)/2)*23,33)+(((6,73*2,73)/2)*15,63)	=	420,70 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	60,79 m ³
1. NP	NP	1 170,21 m ³
Zastřešení	Z	420,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 651,70 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,34
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8834

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100,00	1,00	13,10	14,83	124	170	72,94	10,8170
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	34,41	124	150	82,67	28,4467
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,62	124	150	82,67	12,9131
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,92	124	130	95,38	7,5541
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,28	62	63	98,41	3,2278
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,79	62	63	98,41	0,7774
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,41	72	73	98,63	4,3496
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,06	124	125	99,20	3,0355
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,04	124	150	82,67	1,6865
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,40	52	53	98,11	3,3357
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	1,77	62	63	98,41	1,7419
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,56	52	53	98,11	1,5305
16. Elektroinstalace	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,91	42	43	97,67	6,7490
Opotřebení:									86,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9417
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8455
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8834
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 800,50
Plná cena: 1 651,70 m ³ * 3 945,07 Kč/m ³	=	6 277 285,85 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 87,1 % /100)	*	0,138
Davidův mlýn - část hospodářská - věcná hodnota	=	866 265,45 Kč

1.2 Věcná hodnota ostatních staveb

Jedná se o venkovní úpravy přiléhající k Davidově mlýnu.

1.2.1 Přípojka plynu u Davidova mlýna

Jedná se o plynovou přípojku kterou je mlýn napojen na místní plynofikaci.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	3,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	888,83
Plná cena: 3,00 m * 888,83 Kč/m	=	2 666,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Přípojka plynu u Davidova mlýna - věcná hodnota	=	533,30 Kč

1.2.2 Pilíř u plynové přípojky u Davidova mlýna

Jedná se o pilíř u plynové přípojky, situovaný na jižní hranici pozemku p.č. 11/2, v bezprostřední blízkosti stavby bývalého mlýna, v katastrálním území Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.3.3 Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Výměra:	1,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	3 780,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	11 015,68
Plná cena:	1,00 m ³ * 11 015,68 Kč/m ³	=	11 015,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

Pilíř u plynové přípojky u Davidova mlýna - věcná hodnota**1.2.3 Přípojka vody u Davidova mlýna**

Jedná se o vodovodní přípojku, kterou je bývalý mlýn napojen na místní veřejný vodovodní řád.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	1 083,46
Plná cena:	12,00 m * 1 083,46 Kč/m	=	13 001,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

Přípojka vody u Davidova mlýna - věcná hodnota**1.2.4 Vodoměrná šachta u Davidova mlýna**

Jedná se o betonovou vodoměrnou šachtu s ocelovým poklopem situovanou na jižní hranici pozemku p.č. 11/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	5,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	10 965,15
Plná cena: 5,00 m ³ * 10 965,15 Kč/m ³	=	54 825,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) *

0,333

Vodoměrná šachta u Davidova mlýna - věcná hodnota = **18 256,97 Kč****1.2.5 Přípojka elektřiny u Davidova mlýna**

Jedná se o přípojku elektřiny, kterou je objekt bývalého mlýna napojen na veřejnou distribuční elektrickou soustavu.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,00 m**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 195,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0750Základní cena upravená cena [Kč/m] = **539,66****Plná cena:** 11,00 m * 539,66 Kč/m = **5 936,26 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) *

0,333

Přípojka elektřiny u Davidova mlýna - věcná hodnota = **1 976,77 Kč****1.2.6 Pilíř přípojky elektřiny u Davidova mlýna**

Jedná se o zděný pilíř elektrické přípojky, situovaný na jižní hranici pozemku p.č. 11/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024- 1984 = 40let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.1. Pilíř zděný z obyčejných cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³] = 2 810,-Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0750Základní cena upravená cena [Kč/m³] = **7 776,68****Plná cena:** 1,00 m³ * 7 776,68 Kč/m³ = **7 776,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 80 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Pilíř přípojky elektřiny u Davidova mlýna - věcná hodnota= **3 888,34 Kč****1.2.7 Pris skříň u Davidova mlýna**

Jedná se o PRIS skříň situovanou na sloupu vysokého vedení v jižní části pozemku p.č. 11/2 v katastrálním zemí Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024 - 2012 = 12 let

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.3.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,50 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 6 900,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0750

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **19 095,75****Plná cena:** 0,50 ks * 19 095,75 Kč/ks= **9 547,88 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 50 = 24,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 24,0 \% / 100)$

* 0,760

Pris skříň u Davidova mlýna - věcná hodnota= **7 256,39 Kč****1.2.8 Žumpa u Davidova mlýna**

Jedná se o vybíratelnou žumpu na splaškové vody situovanou v západní části pozemku p.č. 11/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:12,00 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 300,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3420

Základní cena upravená cena [Kč/m³]= **6 149,28****Plná cena:** 12,00 m³ * 6 149,28 Kč/m³= **73 791,36 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

*

0,600

Žumpa u Davidova mlýna - věcná hodnota

=

44 274,82 Kč

2.1 Motořest č.pop.66

Popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$((23,00 \cdot 6,60) + (21,40 \cdot 5,30) + (9,25 \cdot 4,40))$	=	305,92

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	305,92 m ²	3,56 m	1 089,08
Součet	305,92 m²		1 089,08

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,089,08 / 305,92 = 3,56$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $305,92 / 1 = 305,92$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	$((23,00 \cdot 6,60) + (21,40 \cdot 5,30) + (9,25 \cdot 4,40)) \cdot 1 \cdot 0,2$	=	61,18 m ³
1.NP	$((23,00 \cdot 6,60) + (21,40 \cdot 5,30) + (9,25 \cdot 4,40)) \cdot (3,56)$	=	1 089,08 m ³
Zastřešení	$((11,90 \cdot 22,80) \cdot 0,3) + (((11,90 \cdot 22,80) \cdot 2,40) \cdot 0,5) + ((4,50 \cdot 9,05) \cdot 0,2) + (((4,50 \cdot 9,05) \cdot 1,8) \cdot 0,5)$	=	451,78 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	NP	61,18 m ³
1.NP	NP	1 089,08 m ³
Zastřešení - podkroví	Z	451,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 602,04 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy izolace strávená	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové zatepleny minerální vatou	N	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech, asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé omítky vápenné hladké +	S	100

	malba		
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi,	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	80
13. Okna	plastová	N	20
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	20
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	80
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	kouřový hlásič	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	N	8,10	100	1,54	12,47
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	80	1,00	4,64
13. Okna	N	5,80	20	1,54	1,79
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	20	1,00	0,84
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	80	1,00	3,36
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,49
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9949

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St .	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100,00	0,46	2,81	2,83	40	180	22,22	0,6288
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,38	40	170	23,53	3,6189
3. Stropy	N	8,10	100,00	1,54	12,47	12,53	40	170	23,53	2,9483
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,23	40	150	26,67	1,6615
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,91	40	80	50,00	1,4550
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	40	80	50,00	0,3000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,34	40	80	50,00	3,6700
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,11	40	60	66,67	3,4068
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	40	50	80,00	2,5760
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,72	40	80	50,00	1,8600
13. Okna	S	5,80	80,00	1,00	4,64	4,66	40	80	50,00	2,3300
13. Okna	N	5,80	20,00	1,54	1,79	1,80	1	80	1,25	0,0225
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,32	40	80	50,00	1,6600
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,82	40	50	80,00	3,8560
16. Elektroinstalace	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,78	17	50	34,00	0,6052
16. Elektroinstalace	S	5,90	70,00	1,00	4,13	4,15	40	50	80,00	3,3200
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	40		0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	40	50	80,00	2,5760
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,12	40	60	66,67	2,0801
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	40	50	80,00	0,3200
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,01	17	30	56,67	1,1391
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,91	40		0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	10,00	1,00	0,42	0,42	17	60	28,33	0,1190
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	10,00	1,00	0,42	0,42	40	60	66,67	0,2800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	80,00	1,00	3,36	3,38	1	60	1,67	0,0564
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,42	40		0,00	0,0000
Opotřebení:										40,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9416
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8899
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9949
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 129,65
Plná cena: 1 602,04 m ³ * 5 129,65 Kč/m ³	=	8 217 904,49 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,5 % /100)	*	0,595
Motorest č. pop. 66 - věcná hodnota	=	4 889 653,17 Kč

2.2 Věcná hodnota ostatních staveb

Jedná se o venkovní úpravy přiléhající k Motořestu.

2.2.1 Zpevněná plocha před motořestem

Jedná se o zpevněnou plochu před objektem motořestu, z jeho jižní strany, která slouží k parkování osobních automobilů hostů.

Provedení: obalované kamenivo, bez obrubníků

Stáří: 2024- 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	360,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	1 210,30
Plná cena:	360,00 m ² * 1 210,30 Kč/m ²	=	435 708,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Zpevněná plocha před motořestem - věcná hodnota	=	145 090,76 Kč

2.2.2 Zpevněná plocha za motořestem

Jedná se o zpevněnou plochu za objektem motořestu z jeho severní strany. Slouží primárně pro parkování vozidel na vlastním pozemku za motořestem.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	103,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	1 210,30
Plná cena:	103,00 m ² * 1 210,30 Kč/m ²	=	124 660,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 60 = 66,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Zpevněná plocha za motorestem - věcná hodnota

= 41 512,08 Kč

2.2.3 Oplocení motorestu

Jedná se o oplocení (pletivový plot, ocelové sloupky osazené do betonových patek) na pozemku p.č. 460/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024 - 2002 = 22 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, viditelné známky opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:120,00 m² pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 661,44

Plná cena: 120,00 m² * 661,44 Kč/m²

= 79 372,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 30 = 73,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$

* 0,267

Oplocení motorestu - věcná hodnota

= 21 192,54 Kč

2.2.4 Zadní brána za motorestem

Jedná se o manuálně otevíratelnou bránu s výplní z drátěného pletiva na ocelových sloupcích.

Stáří: 2024 - 2002 = 22 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, viditelné známky opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 420,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 9 425,52

Plná cena: 1,00 ks * 9 425,52 Kč/ks

= 9 425,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 30 = 73,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$

* 0,267

Zadní brána za motorestem - věcná hodnota= **2 516,61 Kč****2.2.5 Přípojka plynu u motorestu**

Jedná se o plynovou přípojku kterou je motorest napojen na místní plynofikaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2380

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **790,07****Plná cena:** 25,00 m * 790,07 Kč/m= **19 751,75 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Přípojka plynu u motorestu - věcná hodnota= **3 950,35 Kč****2.2.6 Pilíř u plynové přípojky u motorestu**

Jedná se o pilíř u plynové přípojky, situovaný na severní hranici pozemku p.č. 460/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024- 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.3.3 Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:1,00 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 780,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2380

Základní cena upravená cena [Kč/m³]= **9 791,71****Plná cena:** 1,00 m³ * 9 791,71 Kč/m³= **9 791,71 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Pilíř u plynové přípojky u motorestu - věcná hodnota	=	4 895,86 Kč
2.2.7 Přípojka vody u motorestu		

Jedná se o vodovodní přípojku, kterou je motorest napojen na místní veřejný vodovodní řád.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 13,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	963,07
Plná cena: 13,00 m * 963,07 Kč/m	=	12 519,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Přípojka vody u motorestu - věcná hodnota	=	4 169,13 Kč

2.2.8 Vodoměrná šachta u motorestu

Jedná se o betonovou vodoměrnou šachtu s ocelovým poklopem situovanou na jižní hranici pozemku p.č. 460/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 363,20
Plná cena: 5,00 m ³ * 9 363,20 Kč/m ³	=	46 816,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Vodoměrná šachta u motorestu - věcná hodnota	=	15 589,73 Kč

2.2.9 Přípojka elektřiny u motorestu

Jedná se o přípojku elektřiny, kterou je motorest napojen na veřejnou distribuční elektrickou soustavu.

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	35,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	344,40
Plná cena:	35,00 m * 344,40 Kč/m	=	12 054,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Přípojka elektřiny u motorestu - věcná hodnota	=	4 013,98 Kč

2.2.10 Žumpa u motorestu

Jedná se o vybíratelnou žumpu na splaškové vody situovanou v severní části pozemku p.č. 460/2 v katastrálním území Hodonín u Kunštátu

Stáří: 2024 - 1984 = 40 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2212
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	10,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	6 149,28
Plná cena:	10,00 m ³ * 6 149,28 Kč/m ³	=	61 492,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Žumpa u motorestu - věcná hodnota	=	36 895,68 Kč

2.2.11 Přístřešek před motorestem

Jedná se o dřevěný přístřešek se šikmou střechou před vstupem do motorestu. Přístřešek slouží jako zastřešené posezení pro hosty.

Stáří: 2024 - 2007 = 17 let

Stavebně-technický stav: pouze se základní údržbou, s běžným opotřebením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Posezení	24,00	2,00 m
Šikmá střecha	24,00	1,00 m
	48,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Posezení	(24)*(2,00) = 48,00
Z	Šikmá střecha	((24)*(1,00))/2 = 12,00
Obestavěný prostor - celkem:		60,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6480

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6480
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 156,68
Plná cena:	60,00 m ³ * 1 156,68 Kč/m ³	=	69 400,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 17 / 35 = 48,6 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 48,6 \% / 100)$

* 0,514

Přístřešek před motorestem - věcná hodnota= **35 672,01 Kč****3.Ocenění pozemků**

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

3.1 Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy (pro zpracování obvyklé ceny).

3.2 Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě kupních smluv)

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny 0,90
K2	velikost pozemku 1,00 – 1,05
K3	poloha pozemku 0,95 – 1,10
K4	dopravní dostupnost 1,00
K5	možnost zastavění pozemku 1,00
K6	intenzita využití pozemku 1,00
K7	vybavenost pozemku 1,00 - 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění 1,00 – 1,05

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Ocenění pozemků v dané lokalitě Metodou porovnání bude proveden na základě realitních nabídek.

Ocenění :

1. Pozemek parc.č. st. 11/2 u objektu Davidův mlýn č.p.17, k.ú. Hodonín u Kunštátu – stavební pozemek

Pozemek parc.č. st.11/2 , k.ú. Hodonín u Kunštátu, popis je uveden v jiné části tohoto posudku

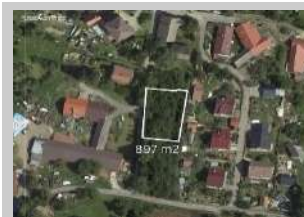
Plocha pozemku: 1 011,00 m²

Přehled srovnatelných pozemků

Název:	01 - Prodej stavebního pozemku 897 m²
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Blansko, Rozseč nad Kunštátem
Popis:	<i>Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 897m² v Rozseči nad Kunštátem. Pozemek s uliční šíří 36m a délkou 24m se nachází v klidné okrajové části obce. Pozemek je dle územního plánu vhodný pro stavbu rodinného domu. V blízkosti pozemku je přivedena elektřina a je požádáno o vlastní přípojku elektřiny na pozemek, dále u pozemku vede zemní plyn. Voda přivedena není, řešení je vlastní studnou a kanalizaci lze řešit ČOV. Příjezdová cesta k pozemku je soukromá v podílovém vlastnictví. Zpřístupnění příjezdové cesty bude zajištěno, souběžně s převodem pozemku, věcným břemenem na cestě. Je v jednání převod cesty do obecního vlastnictví. Pozemek je nyní po celé ploše s náletovými dřevinami. Rozseč nad Kunštátem je malebná obec v okrese Blansko v Jihomoravském kraji, vzdálená přibližně 28 km od okresního města Blanska, 6 km od Kunštátu a 5 km od Olešnice na Moravě. Uvedená cena je konečná včetně provize RK a právního servisu.</i> zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - obdobný	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - v centru obce - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má vybudované inž.sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _c	[Kč/m²]
1 763 000	897	1 965,44	0,99	1 945,79

Název: 02 - Prodej stavebního pozemku 1339 m²**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Brno-venkov, Doubravník

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné lokalitě, který má vše potřebné pro pohodlné bydlení. Na pozemku je vlastní vrt na vodu, který vám zajistí přísun pitné vody přímo z pozemku a ušetří náklady za vodovod. Navíc je na hranici pozemku veřejný vodovod a připojení elektrické energie. Všechny potřebné povolení pro vybudování čistírny odpadních vod (ČOV) jsou již hotová a připravená k okamžitému využití. Pozemek se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností občanské vybavenosti. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat, srdečně vás zveme na prohlídku a s financováním také rádi pomůžeme.

zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je menší JC může být větší	1,05
poloha pozemku - oceňovaný má horší polohu	0,95
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - stejné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má vybudované inž. sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _c	[Kč/m²]
2 999 999	1 339	2 240,48	0,99	2 218,08

Název: 03 - Prodej stavebního pozemku 967 m²**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Blansko, Kunštát

Popis: Nabízíme vám stavební parcelu o velikosti 967 m² s vlastními inženýrskými sítěmi (voda, kanalizace, elektřina) v malebném městečku Kunštát na Moravě. Pozemek je neoplocený, mírně svažité. Rozměry jsou cca 37 x 53 m². Příjezdová komunikace je asfaltová a dále podél pozemku zpevněná. Jedná se klidnou část města, s krásným výhledem do okolí. Do města vede zánovní asfaltová komunikace, kde již po cestě máte malebné výhledy do okolí a na Kunštátský zámek. Kunštát je městečko v okrese Blansko v Jihomoravském kraji, cca 18 km od města Blanska a cca 40 km od města Brna. Žije zde přibližně 2 800 obyvatel a s plnou občanskou vybaveností.

zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - oceňovaný je lepší je na rovině	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _c	[Kč/m²]
4 300 000	967	4 446,74	1,04	4 624,61

Název:	04 - Prodej stavebního pozemku 1160 m²
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Blansko, Černovice
Popis:	Máme pro vás stavební pozemek o rozloze 1160 m ² v lokalitě Černovice u Kunštátu, okres Blansko. Pozemek má uliční šířku 25 m a hloubku 46 m, je rovinatý a veškeré inženýrské sítě jsou dostupné přímo na hranici pozemku. V obci se nachází vše potřebné, včetně mateřské a základní školy, dětského hřiště, obecní knihovny, úřadu, pošty, víceúčelového hřiště, přírodního koupaliště, restaurace a prodejny potravin. Nechybí autobusová zastávka s dopravním spojením do okolních obcí a měst. Do Tišnova se autem dostanete za 22 minut, do Boskovic za 23 minut, do Olešnice za 11 minut a do Brna za 42 minut. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N112169. zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má na pozemku inženýrské sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 500 000	1 160	3 017,24	0,99	2 987,07

Minimální jednotková porovnávací cena	1 945,79 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 943,89 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 624,61 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	2 950,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 11/2	1 011	2 950,00	2 982 450
Celková výměra pozemků		1 011		2 982 450

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných v obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmového pozemku dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch Br - bydlení v rodinných domech (B- stabilizované), tyto plochy mohou obsahovat, bydlení, maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení, sociální služby pro občany obce, správní, kulturní a církevní zařízení, administrativa, zdravotnická a školská zařízení, parkoviště pro osobní automobily. Za nepřípustné je využití další stavby pro bydlení na pozemcích zahrad u stávajícího bydlení, jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, samostatné stavby pro sociální služby, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže.

Celkem jsme získali 5 cenových informací (reprezentantů). Z nichž byli použity. 4 reprezentanti z nabídky současné realitní inzerce. Vždy jsme se zaměřovali na výběr reprezentantů obdobných stavebních pozemků z pohledu zastavitelnosti, která je dána platným územním plánem obce. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k připojení technické infrastruktury zájmové obce. Konstatujeme, že bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

V porovnávací metodě jsme použili aktuální nabídky z realitní inzerce, čímž se tak dostáváme do úrovně tržní hodnoty.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 199 ve výši 2 950,- Kč/m².

Pozemek parc. č. st 11/2 je celý zastavěný budovami, zde volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č.st 11/2, k.ú. Hodonín u Kunštátu potom bude 2 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č. st.	Výměra [m ²]	Jednotková cena upravená [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	11/2	1 011	2 500,00	2 527 500
Celková výměra pozemků		1 011		2 527 000
Zaokrouhleno				2 530 000

2. Pozemek parc.č.st 131 u objektu Motocest č.pop.66, k.ú. Hodonín u Kunštátu – stavební pozemek komerční

Pozemek parc.č. st.132, k.ú. Hodonín u Kunštátu, popis je uveden v jiné části tohoto posudku

Plocha pozemku: 404,00 m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01 - Prodej komerčního pozemku 4449 m²

Lokalita: Jihomoravský kraj, Brno-venkov, Lelekovice

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi stavební pozemek v obci Lelekovice. Tento pozemek o celkové výměře 4 449 m² je určen pro výstavbu občanského vybavení - malého až středního komerčního zařízení. Všechny inženýrské sítě vedou podél hranice pozemku. Rovinatý pozemek se nachází ve středu obce a je vzdálen pouhých cca 60 m od hlavního obecního průtahu, příjezd k samotnému pozemku je po asfaltové obecní komunikaci. Cena za nemovitost je uvedena včetně provize RK. Financování zajistíme. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N111453.
zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší JC může být vyšší	1,20
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má inženýrské sítě	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
35 547 510	4 449	7 990,00	1,30	10 387,00

Název: 02 - Prodej komerčního pozemku 2762 m²

Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Přední Arnoštov

Popis: Nabízíme Vám k prodeji pozemek o velikosti 2762 m² v katastrálním území Přední Arnoštov, okres Svitavy. Pozemek je zapsán na LV 95 pod parcelním číslem 2172 jako trvalý travní porost. V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat.
zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší JC může být vyšší	1,20
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má lepší polohu	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má vybudované inž. sítě	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 104 800	2 762	400,00	1,56	624,00

Název:	03 - Prodej komerčního pozemku 900 m²
Lokalita:	Pardubický kraj, Svitavy, Žipotín
Popis:	Na pozemku o velikosti 900 m ² mezi Moravskou Třebovou a Mohelnicí je již zavedena přípojka elektrické energie, což usnadní jakoukoliv budoucí výstavbu a minimalizuje počáteční investice potřebné pro zabezpečení základní infrastruktury nově vznikajícího objektu. Dle územního plánu je celý pozemek určen pro komerční účely. K pozemku náleží kompletně vyhotovená projektová dokumentace na motorest s ubytováním a parkovacími místy. Dokumentace navíc zahrnuje plán na využití místního zdroje vody, což dodává projektu další hodnotu a ekonomickou efektivitu. V případě zájmu Vám pozemek rádi ukážeme osobně. zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je menší JC může být vyšší	1,05
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má vybudované inž. sítě	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 260 000	900	1 400,00	1,36	1 904,00

Minimální jednotková porovnávací cena	624,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 305,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 387,00 Kč/m ²
Zaokrouhleno	4 300,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 132	404	4 300,00	1 737 200
Celková výměra pozemků		404		1 737 200

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných v obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmového pozemku dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch Ok pozemky pro komerční využití a služby, tyto plochy mohou obsahovat stavby typově odlišné obč. vybavenosti, která nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch, veřejná prostranství vč. pozemků veřejné zeleně, komunikace a parkoviště pro potřebu území, technická infrastruktura, byt - 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny. Za nepřipustné využití jsou veškeré činnosti a stavby, které svou zátěží narušují okolní prostředí nad přípustné limity nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Celkem jsme získali 4 cenových informací (reprezentantů). Z nichž byli použity 3 reprezentanti z nabídky současné realitní inzerce. Vždy jsme se zaměřovali na výběr reprezentantů obdobných stavebních pozemků z pohledu zastavitelnosti, která je dána platným územním plánem obce. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k připojení technické infrastruktury zájmové obce. Konstatujeme, že bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů. V porovnávací metodě jsme použili aktuální nabídky z realitní inzerce, čímž se tak dostáváme do úrovně tržní hodnoty.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 199 ve výši 4 300,- Kč/m².

Pozemek parc. č. st 132 je celý zastavěný budovami, zde volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č. st. 132, k.ú. Hodonín u Kunštátu potom bude 3 655,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č. st.	Výměra [m ²]	Jednotková cena upravená [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	132	404	3 655,00	2 527 500
Celková výměra pozemků		404		1 476 620
Zaokrouhleno				1 480 000

D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotkové ceny pozemků jsou poníženy o 15% z titulu jejich zastavění. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1 Objekt Davidova mlýna č.pop.17

a) Davidův mlýn – část obytná	2 582 292,- Kč
b) Davidův mlýn – část hospodářská	866 266,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 448 558,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění ostatních staveb	85 305,- Kč
Věcná hodnota všech staveb - celkem:	3 533 863,- Kč
Zaokrouhleno	3 533 900,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č.st.11/2 zapsaný na LV č. 199, k.ú. Hodonín u Kunštátu	2 530 000,- Kč
Věcná hodnota celkem	6 063 900,- Kč
Věcná hodnota celkem, zaokrouhleně	6 063 900,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

2. Věcná hodnota staveb

2.1 Objekt Motorest č.pop.66

Motorest č.pop. 66	4 889 650,- Kč
--------------------	----------------

2.2 Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění ostatních staveb	315 500,- Kč
Věcná hodnota všech staveb - celkem:	5 205 150,- Kč
Zaokrouhleno	5 205 200,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č.st.132 zapsaný na LV č. 199, k.ú. Hodonín u Kunštátu	1 480 000,- Kč
Věcná hodnota celkem	6 685 150,- Kč
Věcná hodnota celkem, zaokrouhleně	6 685 200,- Kč

Věcná hodnota - celkem	12 749 100,- Kč
Zaokrouhleně	12 750 000,- Kč

Věcná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Hodonín u Kunštátu, činí:

12 750 000,- Kč

slovy: dvanáctmilionůsedmsetpadesát tisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr.Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných /obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena

určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení tržní hodnoty majetku adekvátní. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny
K2	velikost objektu
K3	lokalita
K4	provedení a vybavení
K5	celkový stav
K6	vliv pozemku
K7	úvaha zpracovatele

Komentář znalce:

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jednalo o vyselektované nabídky realitních kanceláří, byl koeficient K1 nastaven na = 0,90, rozhodujícím faktorem byly většinou ostatní koeficienty, většinou byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení / porovnání se zájmovým majetkem. V koeficientu úvahy znalce obvykle vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3%, resp. nyní 2,3% (jedná se o nárůst, který z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled). V tomto případě ocenění jsme kupní smlouvy nepoužili – nebyly jako odpovídající nalezeny žádné. Při ocenění jsme vycházeli z realitních nabídek, dostali jsme se tak k tzv. „tržní hodnotě“.

Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek

1. Davidův mlýn č.pop.17 a vybrané pozemky
2. Motorest č.pop.66 a vybrané pozemky,
3. Vodní nádrž a vybrané pozemky,
4. Sportovní areál a vybrané pozemky,
5. Zemědělské pozemky

1. Ocenění objektu Davidův mlýn č.pop.17 a vybrané pozemky ve funkčním celku, k.ú. Hodonín u Kunštátu.

Objekt bývalého mlýna se nachází na pozemku parc.č.st.11/2 (1011 m²), v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, dále se jedná o pozemek parc.č. 29 (698 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, ve způsobu využití neplodná půda, dále pozemek parc.č.32/1 (173 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 32/2 (57 m²), v druhu pozemku zahrada, parc.č. 32/3 (59 m²), v druhu pozemku zahrada, parc.č. 512/3 (20 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Vše ve funkčním celku.

Užitná plocha:	316,38 m ²
Obestavěný prostor:	2 656,87 m ³
Zastavěná plocha:	463,87 m ²
Výměra pozemku:	1 320,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 - Prodej zemědělského objektu 800 m ²																
Lokalita:	Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Luková																
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský objekt v klidné části obce Luková. Jedná cihlovou stavbu na pozemku o výměře 2467 m². Nemovitost je umístěna v prostředí nabízejícím klid a soukromí, což nabízí využití jak pro podnikatelské účely, tak pro individuální zemědělské projekty nebo skladování. Luková je známá svou dobrou dostupností a příjemným venkovským rázem. Tato nemovitost představuje vynikající příležitost pro ty, kteří hledají prostor pro své sny a projekty. Nechte se inspirovat klidným prostředím a množstvím prostoru, který tento objekt nabízí! Objekt, jenž disponuje číslem popisným je možné přestavět pro bydlení. Pro více informací kontaktujte makléře. zdroj: aktuální nabídka																
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td><td>0,90</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt je větší</td><td>1,20</td></tr><tr><td>K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu</td><td>1,20</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - obdobné</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav - obdobný</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - oceňovaná má větší pozemky</td><td>1,20</td></tr><tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná je lepší</td><td>1,10</td></tr></table>			K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt je větší	1,20	K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu	1,20	K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	K5 Celkový stav - obdobný	1,00	K6 Vliv pozemku - oceňovaná má větší pozemky	1,20	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná je lepší	1,10
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt je větší	1,20																
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu	1,20																
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00																
K5 Celkový stav - obdobný	1,00																
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má větší pozemky	1,20																
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná je lepší	1,10																
	 Zdroj: www.sreality.cz																
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena															
1 990 000 Kč	1,71	3 402 900 Kč															

Název:	02 - Prodej ubytovacího zařízení 996 m ²		
Lokalita:	Pardubický kraj, Svitavy, Karle		
Popis:	<i>Unikátní objekt z roku 1919 určený k rekonstrukci s velkými možnostmi využití. Pro výstavbu soukromého sídla nebo k výstavbě bytů k prodeji nebo apartmánů k pronájmu. Samotné umístění nemovitost obklopené zelení zaručuje, po jeho citlivé rekonstrukci, výjimečnost celého objektu. Lze zde vybudovat až 18 bytových jednotek o velikosti 1+kk a 2+kk, v přízemí s vlastními předzahrádkami, v patře díky volné půdě ke zbudování galérií v každém bytě. V případě zájmu pomůžeme se zajištěním projektové dokumentace a vyřízením dotací. Obec Karle je vzdálená 10 km od města Svitavy a 14 km od Poličky. V obci jsou dva rybníky, Horní a Dolní, nacházející se na říčce Loučná, která pramení na samém začátku obce Karle. Obec byla pojmenovaná, po dnes již zaniklém, hradu Karle.</i> <i>zdroj: aktuální nabídka</i>		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře		0,90	
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00	
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu		1,20	
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00	
K5 Celkový stav - obdobný		1,00	
K6 Vliv pozemku - pozemky jsou větší		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,10	
			
Zdroj: www.sreality.cz			
Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena	
2 900 000 Kč	1.43	4 147 000 Kč	

Název:	03 - Prodej komerční nemovitosti 1000 m²	
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Blansko, Lhota Rapotina	
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi zajímavý komerční objekt, který se nachází v obci Lhota Rapotina, pouhé 4 km od města Boskovice a 13 km od města Blansko. Tento objekt zaujme zejména svou užitnou plochou cca 1000 m², která je rozdělena do dvou nadzemních podlaží. V minulosti sloužil jako stolařská dílna, ale díky rozvodům elektřiny, které jsou tomu přizpůsobeny, je možné ho využít i pro jiné typy výroby, jako skladovací prostory, kanceláře nebo například lehkou výrobu. Velmi dobrá dopravní dostupnost, klidné prostředí vhodné pro podnikání mimo městský ruch, ale s rychlým dosahem všech služeb a infrastruktury. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií. zdroj: aktuální nabídka	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je horší	0,95
K5 Celkový stav - oceňovaná je horší	0,95
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má větší pozemky	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 500 000 Kč	1,02	4 590 000 Kč

Název: 04 - Prodej zemědělského objektu 171 m²**Lokalita:** Pardubický kraj, Chrudim, Miřetín

Popis: Možná právě Vás by mohla zaujmout naše nová nabídka. Jedná se o prodej zemědělské stavby, která má číslo popisné a je součástí pozemku o celkové výměře 453 m². Lokalita: místní část Proseče u Skutče zvaná Miřetín. Objekt je napojen na elektřinu a pitnou vodu z obecního vodovodního řádu (vodoměrná šachta umístěná na pozemku bez rozvodu vody do objektu). Přístup po obecní asfaltové komunikaci. V 1.NP se nacházejí dva oddělené prostory s vlastním vstupem a vlastním měření elektřiny. Celková plocha 1.NP činí 171 m². Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího dle vlastní úvahy (způsob úhrady kupní ceny, serióznost jednání apod.).
zdroj: aktuální nabídka

Užitná plocha: 171,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je větší	1,10
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má větší pozemky	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 890 000 Kč	1,43	2 702 700 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 702 700 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 710 650 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

4 590 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

3 710 650,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota**3 710 650,- Kč****Zaokrouhleno****3 710 700,- Kč****2. Ocenění objektu Motocest č.pop.66 a vybrané pozemky ve funkčním celku, k.ú. Hodonín u Kunštátu**

Objekt motocest se nachází na pozemku parc.č.st. 132 (404 m²), v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Dále se jedná o pozemek parc.č. 460/2 (1206 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, ve způsobu využití jako jiná plocha, pozemek parc.č. 461/8 (243 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, dále pozemek parc.č. 461/12 (295 m²), v druhu pozemku zahrada, pozemek parc.č. 466/2 (68 m²), v druhu pozemku jako ostatní plocha, ve způsobu využití jiná plocha.

Celková plocha výše uvedených pozemků činí 2 216 m², tyto pozemky vytvářejí jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st.132, k.ú. Hodonín u Kunštátu (zastavěná plocha a nádvoří).

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** 01 - Prodej bytovacího zařízení 457 m²**Lokalita:** Pardubický kraj, Svitavy, Janůvky

Popis: Představuji Vám k prodeji usedlost v italském stylu, která může nabízet více využití v obci Janůvky, okr. Svitavy. Usedlost byla před 25 lety kompletně zrekonstruována, části byly

zcela přestavěny nebo dostavěny. Dům je stále využíván k trval. bydlení, tedy je pravidelně udržovaný, rozčleněn na obytnou část, nebyt. část a relaxační část. Na PENB se bude zpracovávat, prozatím uvádím třídu „G“. Momentálně nevyužitě podkroví si může každý dotvořit podle svých potřeb a představ. Janůvky jsou malebná malá obec bez občanské vybavenosti, obklopena kopci a lesy (s houbařským a borůvkovým rájem), v Pardubickém kraji, okr. Svitavy. V případě vážného zájmu poskytnu další informace.

zdroj: aktuální nabídka

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt je menší	0,95
K3 Poloha - oceňovaný má lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,95
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
15 900 000 Kč	0,89	14 151 000 Kč

Název: 02 - Prodej ubytovacího zařízení 300 m²

Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Rohozná

Popis: Nabízíme Vám k prodeji dvoupodlažní dům v obci Rohozná u Poličky. Jedná se o dvoupodlažní dům, jeden z prvních v obci <http://www.rohozna.cz/> který sloužil vždy jako restaurace nebo hospoda a kulturní dům. V přízemí je tedy restaurace pro 25-30 lidí s malou kuchyní, kterou by bylo možné rozšířit na vaření teplých jídel. Součástí restaurace jsou i oddělené toalety. Přízemí je z jedné strany pod úroveň terénu a tak slouží jako studené sklepy, kotelna, technická místnost a pokoj nebo vhodné jako kavárna. V prvním patře je sál pro 40-50 osob, kde lze konat libovolné kulturní a společenské akce. V patře je sociálka (také k rekonstrukci), předsálí, kde lze čepovat pivo a vydávat občerstvení a další místnost původně šatna. Vše vyžaduje stavební úpravy. Střecha je v havarijním stavu. K domu náleží malý pozemek, kde je možné postavit venkovní terasu. Dům je suchý, nemá narušenou statiku. Obec Rohozná je na hranici Vysočiny a Pardubického kraje. Okolí je zajímavé pro turisty a cyklisty. V sousedství je atraktivní hrad Svojanov, kde je přes sezónu velká návštěvnost.

zdroj: aktuální nabídka

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 890 000 Kč	0,99	1 871 100 Kč

Název: 03 - Prodej restaurace 129 m²

Lokalita: Jihomoravský kraj, Blansko, Lhota Rapotina

Popis: Nabízíme prodej domu s bývalou restaurací, s terasou, se zahradou a garáží v obci Lhota Rapotina. Dům se dvěma vchody má jedno nadzemní podlaží a sklep. Součástí je garáž s vjezdem ze spodní cesty. Z obou částí je vstup na uzavřený dvorek, sklep a zahrádku. Na dvorku je samostatné WC a umyvadlo. Dům lze využít jak ke dvougeneračnímu bydlení, tak k bydlení v kombinaci s podnikáním. V obci není obchod, ani fungující hospoda. Inženýrské sítě: Elektroinstalace: 230/400V; voda: napojení na obecní vodovod; ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Dům je připojen na rozvod zemního plynu – vytápění v hospodě je elektrokotlem a dům elektrickými přímotopy a je připojen na veřejnou kanalizaci. V garáži je vyvedena elektrika a voda. Každá jednotka má vlastní elektroměr a vodoměr.

zdroj: aktuální nabídka

Užitná plocha: 129,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je větší	1,20
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší možnosti parkování	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
------	--------------------------	---------------

4 462 500 Kč	1,30	5 801 250 Kč
Minimální jednotková porovnávací cena		1 871 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena		7 274 450 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena		14 151 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	7 274 450,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota	7 274 450,- Kč
Zaokrouhleno	7 274 500,- Kč

V rámci porovnávací hodnoty jsme vycházeli výlučně z nabídek realitních severů. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifík. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.

Díličí rekapitulace – porovnávací hodnota staveb a pozemků ve funkčním celku

1. Objekt Davidův mlýn č.pop. 17 a vybrané pozemky ve funkčním celku, k.ú. Hodonín u Kunštátu	3 710 700,- Kč
2. Objekt Motořestu č.pop.66 a vybrané pozemky ve funkčním celku, k.ú. Hodonín u Kunštátu	7 274 500,- Kč
Porovnávací hodnota celkem činí	10 985 200,- Kč

3. Ocenění Vodní nádrž a vybrané pozemky

Další část posudku, která se vztahuje k rekreačním aktivitám – sportovní hřiště a vodní nádrž – ocenění je provedeno v rovině ceny zjištěné dle předpisu, neboť nebyli nalezeni odpovídající srovnávací reprezentanti, ať ve formě kupních smluv nebo realitních nabídek. **Pro ocenění jsme tedy pomocně použili výpočet pomocí ceny zjištěné dle předpisu, a to z toho důvodu, že se jedná v podstatě o specifické zařízení a jeho ocenění jsme provedli za použití koeficientu (index trhu) a tak je možno výsledky prohlásit za tržní hodnotu (podmíněně).**

Jedná se o pozemky parc.č. 33 (1536 m²), v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití vodní nádrž umělá, parc.č.34 (788 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, parc.č. 498/3 (320 m²), v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené, dále pozemek parc.č. 498/5 (273 m²), v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Celková plocha uvedených pozemků činí 2917 m². Pozemky parc.č.33, parc.č.498/3 a parc.č.498/5 jsou v územním plánu vedeny jako plochy vodní a vodohospodářské – umělé a přírodní (Hu), pozemek parc.č. 34 je v územním plánu veden v Ploše veřejného prostranství (Pv).

Z dokumentace a dostupných zdrojů, získaných zpracovatelem posudku, by se do souboru pozemků tvořících zájmový majetek „Vodní nádrž a vybrané pozemky“ měl zařadit i pozemek parc.č. 29 (698 m²), v druhu využití ostatní plocha, vedený jako neplodná půda, v územním plánu zobrazený v Ploše pro rodinné bydlení (Br), jelikož je nedílnou součástí umělé vodní nádrže.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprav a	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						

§ 9 odst. 5	2,01	0,25				0,50
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	Ostatní plocha / neplodná půda	29	698	0,50		698,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
§ 9 odst. 5	Ostatní plocha / neplodná půda	34	788	0,50		788,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Jiné pozemky - celkem			1 486			1 486,-

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 – pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 zast.	1 344,-	0,08	1,00			107,52
§ 8 odst. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	1 344,-	0,06	1,00			80,64
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka a %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 zast.	Vodní plocha / vodní nádrž umělá	33	1 536		107,52	165 150,72
§ 8 odstavec 4	Vodní plocha / koryto vodního toku přirozené	498/3	320		80,64	25 804,80
§ 8 odstavec 4	Vodní plocha / koryto vodního toku přirozené	498/5	273		80,64	22 014,72
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 2 129 m ²						212 970,24

Vodní nádrž

Popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Rozloha: 2 100,00 m²

Typ hráze: hráze zahloubených rybníků

Délka hráze: 105,00 m

Šířka koruny hráze: 2,50 m

Normální výška hladiny: 2,00 m

Převýšení koruny hráze: 1,00 m

Bezpečnostní přeliv - šířka: 0,00 m

Stáří: 102 roků

Vodohospodářský význam:	ostatní rybníky a malé vodní nádrže
Průtok:	rybník s regulovaným průtokem
Úroveň zazemnění:	běžné zazemnění
Koeficient amortizace $K_{R1} = 1 - 0,02 \cdot \text{stáří} =$	-1,00

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je:	0,20
---	------

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

výpust' - betonový kbel	0,02
výpust' - výpustní potrubí (beton, železobeton)	0,03
Výsledný koeficient amortizace K_{R1}	0,25

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

Objem hráze zahlučených rybníků $S = 0,4 * L * V * (\check{S} + 2 * V) = 1\,071,00\,m^3$

1 071,00 m ³ * 600,- Kč/m ³	+	642 600,- Kč
Kbel - hloubka vody u výpustního zařízení 2,00 m	+	60 000,- Kč
Cena rybníčních objektů - celkem	=	702 600,- Kč

Rybníčné stoky

Zatrubněné stoky, průměr 40,00 mm, základní cena je 5 Kč za milimetr průměru

25,00 m á 200,- Kč/m	=	5 000,- Kč
	=	5 000,- Kč
Cena rybníčních stok - celkem	+	5 000,- Kč
Reprodukční cena stavby rybníka - celkem	=	707 600,- Kč

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1}	*	0,250
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	*	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,046
Vodní nádrž	=	269 418,70 Kč

Vodní nádrž – rekapitulace

Pozemky		214 456,24 Kč
Vodní nádrž - cena celkem	=	483 874,94 Kč
Zaokrouhleno		484 000,- Kč

4. Sportovní areál a vybrané pozemky

Jedná se o pozemek parc.č. 30/1 (1994 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, dále o pozemek parc.č. 30/3 (3817 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha a pozemek parc.č.503 (183 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost. Celková výměra uvedených pozemků činí 5 994 m² a tvoří celek prostoru ke sportu a rekreaci. Na pozemcích je vybudováno fotbalové hřiště a multifunkční hřiště.

Ocenění

4.1Pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
	5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$	
	i = 1	

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,01
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
	7	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,606$	
	i = 2	

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – sklárky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 344,-	0,50	0,606	1,000		407,23
Index trhu I _T je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	Ostatní plocha	30/1	1 994	407,23		812 016,62
§ 9 odst. 2	Ostatní plocha	30/3	3 817	407,23		1 554 396,91
§ 9 odst. 2	Trvalý travní porost	503	183	407,23		74 523,09
Jiné pozemky - celkem			5 994			2 440 936

4.2. Dřevěná chata

Popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ L
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc není součástí pozemku.	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

		5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,654$		
		i = 1	

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

		7	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,606$		
		i = 2	

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,396$ **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. nadzemní podlaží	4,5*6 =	27,00	2,00 m
Zastřešení	4,5*6 =	27,00	1,50 m
			54

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. nadzemní podlaží	(4,5*6)*(2,00) =	54,00
Z	Zastřešení	(4,5*1,5/2)*6 =	20,25
Obestavěný prostor - celkem:			74,25 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6060

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 080,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6060
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 107,84
Plná cena: 74,25 m ³ * 3 107,84 Kč/m ³	=	230 757,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 50 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100)	*	0,760
Nákladová cena stavby CS_N	=	175 375,41 Kč
Koeficient pp	*	0,396
Cena stavby CS	=	69 448,66 Kč
Dřevěná chata - cena	=	69 448,66 Kč

4.3. Zpevněná plocha okolo dřevěné chaty

Jedná se o zpevněnou dlážděnou plochu v okolí rekreační dřevěné chaty. Stáří 2022-2012. Stavebně technický stav odpovídá běžnému opotřebení a údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.6. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc není součástí pozemku.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

		5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648$		
		i = 1	

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

		7	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = 0,600$		
		i = 2	

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,389$

Výměra: 81,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	255,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*		0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*		3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=		649,74
Plná cena: 81,00 m ² * 649,74 Kč/m ²	=		52 628,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 52 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 52 = 26,9 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 26,9 \% / 100)$

* 0,731

Nákladová cena stavby CS_N= **38 471,76 Kč**

Koeficient pp

* 0,389

Cena stavby CS= **14 965,51 Kč****Zpevněná plocha okolo dřevěné chaty - cena**= **14 965,51 Kč****4.4. Multifunkční hřiště - zpevněná plocha**

Povrch na multifunkčním sportovním hřišti je pokryt umělou trávou, kterou je pokryta spodní betonová vrstva. Stáří 2022-2012. Stav je dobrý, po pravidelné údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

		5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$		= 0,654
		i = 1	

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

		7	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$		= 0,600
		i = 2	

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,392**

Výměra: 720,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	598,78
Plná cena:	720,00 m ² * 598,78 Kč/m ²	=	431 121,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 52 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 52 = 26,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,9 % / 100)	*	0,731
--	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	315 149,89 Kč
---	---	----------------------

Koeficient pp	*	0,392
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	123 538,76 Kč
-----------------------	---	----------------------

Multifunkční hřiště - zpevněná plocha - cena	=	123 538,76 Kč
---	---	----------------------

4.5. Multifunkční hřiště - oplocení 4m

Jedná se o pletivové oplocení na ocelových sloupcích multifunkčního hřiště do výšky 4 m.

Stáří 2022-2012.

Stav je dobrý a odpovídá běžnému opotřebení a údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2411
--------------------------------------	------

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

	5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,654$	
	i = 1	

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

		7	
Index polohy	$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$		
		i = 2	

Koeficient $pp = I_T * I_p = 0,392$

Výměra: 2 880,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5130
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	674,50
Plná cena: 2 880,00 m ² * 674,50 Kč/m ²	=	1 942 560,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 32 = 43,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 43,8 % / 100)	*	0,562
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 091 718,72 Kč
Koeficient pp	*	0,392
Cena stavby CS	=	427 953,74 Kč
Multifunkční hřiště - oplocení 4m - cena	=	427 953,74 Kč

4.6. Multifunkční hřiště - oplocení 1,5 m

Jedná se o dřevěné oplocení multifunkčního hřiště do výšky 1,50m.

Stáří 2022-2012.

Stav je dobrý a odpovídá běžnému opotřebení a údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2411
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,654$
------------	--

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

		7	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,600$		
		i = 2	

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,392$ **Výměra:** 723,00 m² pohledové plochy**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5130
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 222,52
Plná cena: 723,00 m ² * 1 222,52 Kč/m ²	=	883 881,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 25 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	388 908,06 Kč
Koeficient pp	*	0,392
Cena stavby CS	=	152 451,96 Kč
Multifunkční hřiště - oplocení 1,5 m - cena	=	152 451,96 Kč

Sportovní hřiště - Rekapitulace

4.1. Pozemky:		2 440 936,62 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
4.2. Dřevěná chata		69 448,66 Kč
4.3. Zpevněná plocha okolo dřevěné chaty		14 965,51 Kč
4.4. Multifunkční hřiště - zpevněná plocha		123 538,76 Kč
4.5. Multifunkční hřiště - oplocení 4m		427 953,74 Kč
4.6. Multifunkční hřiště - oplocení 1,50 m		152 451,96 Kč
Stavby na pozemku – celkem	+	788 358,63 Kč
Sportovní hřiště - cena celkem	=	3 229 295,25 Kč
Zaokrouhleno		3 229 300,00 Kč

5. Zemědělské pozemky

Předmětné pozemky jsou dle platného Územního plánu obce Hodonín vedeny v plochách zemědělských - sady, zahrady a trvalé travní porosty. Zájmové pozemky mají charakter povětšinou louky (z části pokryté vzrostlými stromy, keři a další zelení). Pozemky se nachází v intravilánu obce Hodonín v katastrálním území Hodonín u Kunštátu a jsou v bezprostřední blízkosti průjezdní komunikace (č.l/19) a zastavěné části obce. Zemědělské pozemky spolu tvoří jednotný celek, a tak je tedy na ně v rámci ocenění nahlíženo.

Trvalé porosty, které se na pozemcích vyskytují, nejsou považovány za cenotvornou veličinu, jedná se většinou o krajinnou zeleň podle vodního toku nebo v jeho blízkosti. Kulturní porosty se nacházejí kolem objektu Motorestu. Trvalé porosty neoceňujeme.

V prvním kroku je porovnávací metodou určena jednotková cena (Kč/ m²) pozemku (nebyl zde však zatím aplikován koeficient velikosti pozemku). Výsledná jednotková cena byla dále individuálně porovnána s našimi jednotlivými pozemky a byl zde aplikován koeficient velikosti pozemku.

Jedná se o pozemky parc.č. 35/1 (529 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 35/2 (613 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 35/4 (372 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 35/7 (46 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 36/1 (3 284 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 36/4 (6 974 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 36/5 (1 712 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 460/3 (153 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, parc.č. 467/1 (3 993 m²), v druhu pozemku ovocný sad, parc.č. 467/2 (4 903 m²), v druhu pozemku trvalý travní porost, parc.č. 483/1 (129 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, dále parc.č. 512/2 (59 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a pozemek parc.č. 541 (5 m²), v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01- louky 4182 m²
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Blansko, Boskovice
Popis:	<i>Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 4182 m². Na listu vlastnictví je vedený jako trvalý travní porost. Na celém pozemku se nachází vzrostlé stromy. Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v okrajové části Boskovic u místní komunikace, skýtá potenciál k různému využití. Více informací u makléře.</i> zdroj: aktuální nabídka
Pozemek:	4 182,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Poloha pozemku - obdobná	1,00
K3 Dopravní dostupnost - obdobná	1,00
K4 Možnost zastavění pozemku - stejná	1,00
K5 Možnost využití pozemku - obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemku - stejná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



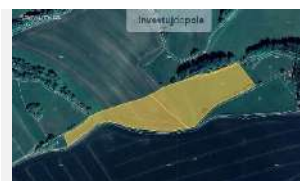
Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
185 000	4 182	44	0,90	40,00

Název:	02 - Prodej louky 18303 m²
Lokalita:	Vysočina, Žďár nad Sázavou, Ubušín
Popis:	<i>U nás nakupujete přímo od vlastníka – bez prostředníků a bez zbytečných výdajů navíc, k.ú. Ubušín, LV č. 907 o celkové výměře 18 303 m². Jedná se o pozemky - parcela č. 609/1 - o výměře 7 499 m² (orná půda), parcela č. 604/4 - o výměře 10 568 m² (trvalý travní porost), parcela č. 603/2 - o výměře 236 m² (ostatní plocha). Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídku. Pro informaci ohledně pachtovní smlouvy nás kontaktujte.</i> zdroj: aktuální nabídka
Pozemek:	18 303,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Poloha pozemku - oceňovaná má lepší polohu	1,10
K3 Dopravní dostupnost - oceňovaná má lepší	1,10
K4 Možnost zastavění pozemku - obdobná	1,00
K5 Možnost využití pozemku - oceňovaný pozemek se nachází v intravilánu	1,10
K6 Vybavenost pozemku - stejná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
735 000	18 303	40	1,20	48,00

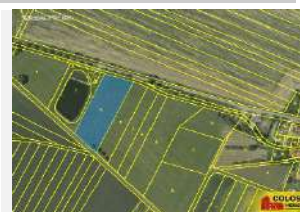
Název: 03 - Prodej pozemku 20280 m²**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Blansko, Světlá

Popis: V zastoupení majitele nabízíme soubor pozemků v katastrálním území obce Světlá u Šebetova. Jedná se o soubor sedmi parcel s celkovou výměrou 20 280 m² (dle výpisu z katastru nemovitostí). Jedna z parcel je umístěna v úzké blízkosti obce a je vedena jako trvalý travní porost o výměře 3 819 m² (dle výpisu z katastru nemovitostí). Ostatní parcely jsou vedeny jako orná půda. Veškeré uvedené plochy jsou přibližné a mají orientační charakter. Pro více informací nebo dohodu na prohlídce neváhejte kontaktovat realitní makléřku.

zdroj: aktuální nabídka

Pozemek: 20 280,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Poloha pozemku - lepší	1,10
K3 Dopravní dostupnost - obdobná	1,00
K4 Možnost zastavění pozemku - obdobné	1,00
K5 Možnost využití pozemku - oceňovaný pozemek se nachází v intravilánu	1,10
K6 Vybavenost pozemku - stejná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 186 512	20 280	59	1,09	64,00

Název: 04 - Prodej louky 10532 m²**Lokalita:** Pardubický kraj, Svitavy, Městečko Trnávka

Popis: Prodej pozemku o výměře 10532 m² v katastru obce Pacov u Moravské Třebové. Jedná se o louku s částečným porostem stromů, těsně u zástavby, přístup přes pozemky ve vlastnictví obce a státu. Porost možno vytěžit. Okrajem louky protéká potůček.

zdroj: aktuální nabídka

Pozemek: 10 532,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Poloha pozemku - obdobná	1,00
K3 Dopravní dostupnost - oceňovaná má lepší	1,10
K4 Možnost zastavění pozemku - obdobná	1,00
K5 Možnost využití pozemku - oceňovaný pozemek se nachází v intravilánu	1,10
K6 Vybavenost pozemku - stejná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 000 540	10 532	95	1,09	104,00

Minimální jednotková porovnávací cena

40 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

64 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

104 Kč/m²

V prvním kroku je porovnávací metodou určena jednotková cena (Kč/ m²) pozemku (nebyl zde však zatím aplikován koeficient velikosti pozemku). Výsledná jednotková cena byla dále individuálně porovnána s našimi jednotlivými pozemky a byl zde aplikován koeficient velikosti pozemku.

Pozemek parc.č.	Koef. velikosti pozemku	Jednotková porovnávací cena před započtením koef. (Kč/m ²)	Jednotková porovnávací cena po započtení koef. (Kč/m ²)
35/1	1,10	64,00	70,00
35/2	1,10	64,00	70,00
35/4	1,10	64,00	70,00
35/7	1,10	64,00	70,00
36/1	0,90	64,00	58,00
36/4	0,90	64,00	58,00
36/5	0,95	64,00	61,00
460/3 ^{*)}	1,10	64,00	70,00
467/1	0,90	64,00	58,00
467/2	0,90	64,00	58,00
483/1	1,10	64,00	70,00
512/2	1,10	64,00	70,00
541	1,10	64,00	70,00

^{*)} pozemek parc.č.460/3 (153m²) je na LV č.199 veden jako ostatní plocha-ostatní komunikace; z důvodu jeho nevýznamné výměry jej přiřazujeme v rámci ocenění mezi pozemky zemědělské, je aktuálně zatravněn

Pozemek parc.č.	Výměra (m ²)	Jednotková porovnávací cena po započten koef. (Kč/m ²)	Výsledná cena na základě výměry pozemku (Kč)
35/1	529,00	70,00	37 030,-
35/2	613,00	70,00	42 910,-
35/4	372,00	70,00	26 040,-
35/7	46,00	70,00	3 220,-
36/1	3 284,00	58,00	190 472,-
36/4	6 974,00	58,00	404 492,-
36/5	1 712,00	61,00	104 432,-
460/3	153,00	70,00	10 710,-
467/1	3 993,00	58,00	231 594,-
467/2	4 903,00	58,00	284 374,-
483/1	129,00	70,00	9 030,-
512/2	59,00	70,00	4 130,-
541	5,00	70,00	350,-
Celkem			1 348 784,-
Zaokrouhlená výsledná porovnávací hodnota			1 349 000 Kč

F. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotkové ceny pozemků, které jsou skutečně zastavěny, jsou poníženy o 15%. Ocenění je celkem ve výši :

Porovnávací hodnota :	
1. Objekt Davidův mlýn č.pop. 17 a vybrané pozemky ve funkčním celku, k.ú. Hodonín u Kunštátu	3 710 700,- Kč
2. Objekt Motorest č.pop. 66 a vybrané pozemky ve funkčním celku, k.ú. Hodonín u Kunštátu	7 274 500,- Kč
Cena – pomocně dle vyhl.č.441/2013 Sb. – prohlášena za tržní hodnotu	
3. Vodní nádrž a vybrané pozemky, včetně ostatních staveb a venkovních úprav	484 000,- Kč
4. Sportovní areál a vybrané pozemky, včetně ostatních staveb a venkovních úprav	3 229 300,- Kč
Celkem cena	3 713 300,- Kč
Porovnávací hodnota	
5. Zemědělské pozemky	1 349 000,- Kč
Celkem	16 047 500,- Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	16 050 000,- Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Hodonín u Kunštátu činí:

16 050 000,-Kč

slovy: šestnáctmilionůpadesát tisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr.Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

G.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové dokumentace, vč. nákladů inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2020 do roku 2024. Byly provedeny přípravné projektové práce a získána Stavební a Územní rozhodnutí pro plánované stavební úpravy.

Ocenění zde provedené je stanoveno v historických cenách. Ve výpočtu nebylo provedeno přecenění zohledňující rozdílné stáří projektové dokumentace a souvisejících činností, protože takové přecenění není možné provést objektivním způsobem.

G.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění

Pro výpočet ocenění nehmotného majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku.

Ocenění projektové dokumentace a inženýrské činnosti

1. Zadavatelem vynaložené náklady projektovou a inženýrskou činností – nehmotný majetek

Datum	Položka	Cena [Kč]
2020	Převod práv stavebníka	1 500 000,00
2020	Inženýrská činnost projekt Davidův mlýn	3 630,00
2022	Projektová dokumentace Davidův mlýn	105 000,00
2022	Projektová dokumentace Davidův mlýn - rybník	112 000,00
2022	Projektová dokumentace změna stavby Davidův mlýn	1 500 000,00
2023	Studie kemp, rekreační rybník u kempu	300 000,00
2024	Projektová dokumentace pro stavební povolení, soc. zařízení a změna rekreačního rybníku	1 600 000,00
Celkem		5 120 630,00
Zaokrouhleno		5 121 000,00

* ve výpočtu není provedeno přecenění na různost stáří projektové dokumentace a souvisejících činností

Zdroj: zadavatel

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku, stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Pořizovací cena (Kč)
Projektové práce a inženýrské činnosti	5 521 000,00
Celkem: inženýrská, projektová činnost, zaokrouhleně	5 520 000,00

* ve výpočtu není provedeno přecenění na odlišnost stáří projektové dokumentace a souvisejících činností

Hodnota hmotného a nehmotného majetku, v k.ú. Hodonín u Kunštátu, činí:

5 520 000,- Kč

slovy: pět milionů pět set tisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Hodonín u Kunštátu, s velmi dobrým pozemkovým zázemím.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě nákladového a porovnávacího přístupu, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací jako tržní hodnoty. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc s využitím pro komerční účely. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Byl proveden podrobný průzkum podobných nemovitých objektů, a to v lokalitách obdobných k zájmovému majetku, avšak na jiných místech České republiky; srovnatelné objekty, se kterými by se v poslední době obchodovalo, nebyly v předcházejícím údobí realizovány.

REKAPITULACE POSUZOVANÉHO MAJETKU	
Nákladová hodnota objektu Davidův mlýn č.pop.17 vč. součástí a příslušenství, bez pozemku	3 533 900,- Kč
Nákladová hodnota objektu Motorest č.pop.66 vč. součástí a příslušenství, bez pozemku	5 205 200,- Kč
Pozemky	4 010 000,- Kč
Nákladová hodnota celkem:	12 750 000,- Kč
Výnosová hodnota objektu vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku	nebyla stanovena
Porovnávací hodnota	
1. Objekt Davidův mlýn č.pop. 17 a vybrané pozemky ve funkčním celku	3 710 700,- Kč
2. Objekt Motorest č.pop. 66 a vybrané pozemky ve funkčním celku	7 274 500,- Kč
Cena (pomocně dle vyhl.č.441/2013 Sb.) – prohlášena za tržní hodnotu	
3. Vodní nádrž a vybrané pozemky, včetně ostatních staveb a venkovních úprav	484 000,- Kč
4. Sportovní areál a vybrané pozemky, včetně ostatních staveb a venkovních úprav	3 229 300,- Kč
Cena celkem:	3 713 300,- Kč
Porovnávací hodnota	
5. Zemědělské pozemky	1 349 000,- Kč
Porovnávací hodnota celkem:	16 050 000,- Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	16 050 000,- Kč

REKAPITULACE	
Projektová a inženýrská činnost	5 520 000,- Kč

H. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 11/2, jehož součástí je stavba č.pop.17 (zemědělská stavba), pozemku parc.č.st.132, jehož součástí je stavba č.pop.66 (občanské vybavení), dále pozemků parc.č. 29, parc.č. 30/1, parc.č. 30/3, parc.č. 32/1, parc.č. 32/2, parc.č.32/3, parc.č. 33, parc.č. 34, parc.č. 35/1, parc.č. 35/2, parc.č. 35/4, parc.č. 35/7, parc.č. 36/1, parc.č. 36/4, parc.č. 36/5, parc.č. 460/2, parc.č. 460/3, parc.č. 461/8, parc.č. 461/12, parc.č. 466/2, parc.č. 467/1, parc.č. 467/2, parc.č. 483/1, parc.č. 498/3, parc.č. 498/5, parc.č. 503, parc.č. 512/2, parc.č. 512/3, parc.č. 541, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 199, v k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín, okres Blansko, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Hodonín č.17 a Hodonín č.66, 67975 Hodonín.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

a) Davidův mlýn č.pop.17 a vybrané pozemky

- pozemek parc.č.st. 11/2, jehož součástí je zemědělská stavba č.pop.17, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín,

b) Motorest č.pop.66 a vybrané pozemky

- pozemek parc.č. st. 132, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č.pop.66, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín,

c) Vodní nádrž a vybrané pozemky

- ostatní pozemky vytvářejí soubor účelových vodních ploch a ostatních ploch, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín,

d) Sportovní areál a vybrané pozemky

- jedná se o pozemky ve způsobu využití sportoviště a rekreační plocha a trvalý travní porost, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín,

e) Zemědělské pozemky

- jedná se o zemědělské pozemky, vše k.ú. Hodonín u Kunštátu, obec Hodonín.

2) Nehmotný majetek – představovaný zejména projektovou dokumentací, inženýrskou činností, zejména Projektová dokumentace Davidův mlýn, vypracoval Ing. Jaroslav Stupka, rok 2022, Projektová dokumentace Davidův mlýn - rybník, vypracoval Ing. Jaroslav Stupka, rok 2022, Projektová dokumentace změna stavby Davidova mlýna, vypracoval e-Finance Developer, s.r.o., rok 2023, Studie kemp, rekreační rybník a kemp, vypracoval e-Finance Developer, s.r.o., rok 2023, Projektová dokumentace pro stavební povolení sociálního zařízení a změna rekreačního rybníku, vypracoval e-Finance Developer, s.r.o., rok 2024.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č.st.132, jehož součástí je budova č. pop. 66(Motorest).

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost eFi Sport Centrum, s.r.o., IČO 06471366, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 102305, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I. 2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., IČO 06471366, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 102305, vedená u Krajského soudu v Brně, a to pro provedení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Hodonín č.17 a Hodonín č.66, 67975 Hodonín.

Místní šetření bylo provedeno dne **23.04.2025**.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že reálná hodnota zájmového majetku - pozemků a staveb, k.ú. Hodonín u Kunštátu činí:

16 050 000,- Kč

slovy: šestnáctmilionůpadesát tisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota vybraného hmotného a nehmotného majetku činí:

5 520 000,- Kč

slovy: pět milionůpětsetdvacet tisíc Kč

I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – nejsou. Veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých zadavatelem (zejména ověřená projektová dokumentace a společné územní a stavební rozhodnutí) a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou. Takto stanovená obvyklá cena nezohledňuje případné změny a odchylky od projektovaného stavu, které budou zaznamenány v projektové dokumentaci skutečného stavu.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.199, k.ú. Hodonín u Kunštátu

I.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek.

Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková, odhadce, právní a ekonomický poradce , Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) *Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:*

- a) *údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,*
- b) *označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,*
- c) *označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,*
- d) *údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav.*

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionalita a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zpracovatel (vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele). Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail). Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán. Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

J. ZNALECKÉ DOLOŽKY

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 054746/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6940-349/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 30.07.2025

Přibráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 054746/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

4

1. Výpis z LV č 199, k.ú. Hodonín u Kunštátu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581593 Hodonín

Kat.území: 640409 Hodonín u Kunštátu

List vlastnictví: 199

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**eFi Sport Centrum, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno**

06471366

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 11/2 1011 zastavěná plocha a
nádvoří**
Součástí je stavba: Hodonín, č.p. 17, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11/2

**St. 132 404 zastavěná plocha a
nádvoří**
Součástí je stavba: Hodonín, č.p. 66, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132

29 698 ostatní plocha

neplodná půda

30/1 1994 ostatní plocha

**sportoviště a
rekreační plocha**

30/3 3817 ostatní plocha

**sportoviště a
rekreační plocha**

32/1 173 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

32/2 57 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

32/3 59 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

33 1536 vodní plocha

**vodní nádrž
umělá**

34 788 ostatní plocha

neplodná půda

35/1 529 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

35/2 613 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

35/4 372 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

35/7 46 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

36/1 3284 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

36/4 6974 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

36/5 1712 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

460/2 1206 ostatní plocha

jiná plocha

460/3 153 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

461/8 243 ostatní plocha

jiná plocha

461/12 295 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

466/2 68 ostatní plocha

jiná plocha

467/1 3993 ovocný sad

zemědělský půdní

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581593 Hodonín

Kat.území: 640409 Hodonín u Kunštátu

List vlastnictví: 199

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

467/2	4903 trvalý travní porost		fond zemědělský půdní fond
483/1	129 ostatní plocha	ostatní komunikace	
498/3	320 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
498/5	273 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
503	183 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
512/2	59 ostatní plocha	jiná plocha	
512/3	20 ostatní plocha	jiná plocha	
541	5 ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávka v celkové výši 6.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklá na základě smlouvy o úvěru ze dne 6.1.2022 uzavřené mezi Radkem Jakubcem, MSc, MBA, LL.M., r.č.: 711218/3793, jako úvěrovaným a Ing. Jaroslavem Vencem, r.č. 490915/131, jako úvěrujícím.

Oprávnění pro

Venc Jaroslav Ing., Filipova 824/5, Bystřec, 63500 Brno,
RČ/IČO: 490915/131

Povinnost k

Parcela: St. 11/2, Parcela: 29, Parcela: 32/1, Parcela: 32/2, Parcela: 32/3,
Parcela: 33, Parcela: 34, Parcela: 35/1, Parcela: 35/2, Parcela: 35/4, Parcela:
35/7, Parcela: 36/1, Parcela: 36/4, Parcela: 36/5, Parcela: 460/3, Parcela:
467/1, Parcela: 467/2, Parcela: 483/1, Parcela: 498/3, Parcela: 498/5, Parcela:
512/2, Parcela: 512/3, Parcela: 541

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 16:00:00. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-1238/2022-731

Pořadí k 28.03.2022 16:00

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 17.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2020 10:45:04. Zápis proveden dne 09.04.2020.

V-997/2020-731

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581593 Hodonín

Kat.území: 640409 Hodonín u Kunštátu

List vlastnictví: 199

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

Listina

Pro: eFi Sport Centrum, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, RČ/IČO: 06471366
60200 Brno

- o Smlouva kupní ze dne 18.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2020 08:24:46.
Zápis proveden dne 15.04.2020.

V-1013/2020-731

Pro: eFi Sport Centrum, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, RČ/IČO: 06471366
60200 Brno

- o Smlouva kupní ze dne 15.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 16:10:00.
Zápis proveden dne 23.11.2021.

V-4779/2021-731

Pro: eFi Sport Centrum, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, RČ/IČO: 06471366
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
32/1	75800	173
32/2	75800	57
32/3	75800	59
35/1	75800	529
35/2	75800	613
35/4	75800	372
35/7	75800	46
36/1	74068	38
	75800	3246
36/4	75800	6974
36/5	75800	1712
461/12	75800	295
467/1	75800	3993
467/2	75800	4903
503	75800	183

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.05.2025 18:18:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.