

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 082012 | 2023

o stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovité věci v obci Ždírec a k.ú.Ždírec na Moravě,  
Kraj Vysočina

**znalec:** Ing. Jan Kadlec, soudní znalec,  
Chlístov 39  
580 01 Havlíčkův Brod  
T: +420603500067  
E: 77kadlec@gmail.com

**interní číslo posudku:** 1194/62/2023

**zadavatel posudku:** Obec Ždírec  
čp.25  
IČO: 00287008  
588 13 Ždírec

**číslo jednací zadavatele:** -

**předmět posudku:** stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby  
koupě

**datum, ke kterému je  
posudek vypracován:** 7.prosince 2023

**obor, odvětví a specializace  
posudku:** obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady  
nemovitostí

**použitý oceňovací předpis:** vyhláška MF ČR č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb.,  
č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,  
č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. a č.337/2022 Sb.,  
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o  
oceňování majetku

**celkový počet vyhotovení  
posudku:** 3

**číslo vyhotovení posudku:** 1

**místo a datum vyhotovení:** Chlístov, 20. prosince 2023

Tento znalecký posudek obsahuje dvacet stran textu včetně příloh a předává se ve dvou  
vyhotoveních objednateli posudku a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známe znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

### **Pojmy**

Pokud je v tomto posudku používán termín *nemovitá věc* (dle ustanovení NOZ) nebo termín *nemovitost* (dle dřívější zákonné úpravy) je tím vždy myšlen předmět ocenění a tyto termíny jsou v tomto posudku postaveny na roveň.

Cenou zjištěnou se rozumí cena stanovená podle oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. a č.337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007, č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákona č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

*Součástí věci* je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí (§ 505 NOZ). Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 NOZ). Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507 NOZ). Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku (§ 509 NOZ). Stavba spojená se zemí pevným základem, která je ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku (§ 3055 NOZ).

*Příslušenství věci* je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství (§ 510 NOZ). Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí (§ 511 NOZ). Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo (§ 512 NOZ).

*Věcné břemeno* patří mezi věcná práva k cizí věci a slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci, a pro vlastníka věci to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti se rozlišují věcná břemena na služebnosti a reálná břemena.



Služebnost je druh věcného břemene a slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci, a pro vlastníka věci to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti rozlišuje občanský zákoník věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Služebnost může zatěžovat věci nemovité i věci movité.

*Obvyklou cenou* se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

*Mimořádnými okolnostmi trhu* se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

*Osobními poměry* se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

*Zvláštní oblibou* se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

*Srovnávací hodnota nemovitých věcí* - jedná se o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejků nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě zjištění a průzkumu odhadce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitých věcí v dané lokalitě.

*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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota 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. Přihlíží se k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

Úkolem znalce je stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovité věci-spoluuvlastnického podílu ve výši id.811/838 ve vztahu k celku pozemku parc.č.32/7, který je zapsán na listu vlastnictví č.207, ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, pro obec Ždírec a k.ú.Ždírec na Moravě, včetně všech jeho případných součástí a příslušenství, ve stavu ke dni 7.prosince 2023.

### **1.2. ÚČEL POSUDKU**

Ocenění nemovité věci pro zamýšlenou koupi.

### **1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM POSUDKU, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA ZÁVĚRY POSUDKU**

Nebyly sděleny.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT**

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- katastru nemovitostí pro ověření informací o nemovitosti a nalezení prodejků obdobných nemovitostí
- databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- webových stránek Obce Ždírec
- územního plánu Obce Ždírec
- archivů realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitostí
- informací od zadavatele

- místního šetření

## **2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS**

- [1] Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Ždírec na Moravě, LV č.207 (kopie viz příloha posudku)
- [2] Katastrální mapa, ortofotomapa pro k.ú.Ždírec na Moravě (kopie viz příloha posudku)
- [3] Územní plán Obce Ždírec (výtah viz příloha posudku)
- [4] Výsledky místního šetření ze dne 7.prosince 2023 (foto viz příloha posudku)
- [5] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007, č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákona č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.
- [6] Vyhláška MF ČR č. č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. a č.337/2022 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. v platném znění (dále jen vyhláška)
- [7] Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí [Prof.Ing.Albert Bradáč, DSc. a kol., 2016, CERM Brno]
- [8] Informace z Katastru nemovitostí o cenách obdobných nemovitých věcí
- [9] Informace realitních kanceláří o cenách obdobných nemovitých věcí
- [10] Objednávka na vypracování znaleckého posudku

<sup>\*)</sup> podkladem pro ocenění jsou také informace sdělené znalci vlastníkem nemovité věci a objednatelem posudku (příp. jimi zmocněnými osobami), které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které nemůže znalec běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovité věci ke dni ocenění, informace o rekonstrukcích a opravách zakrytých konstrukcí a době jejich provedení, existenci inženýrských sítí a průběhu inženýrských sítí, definování příslušenství nemovité věci, případný pronájem nemovitých věcí nebo jejich částí a určení případných nákladů z účetnictví vedeného vlastníkem nemovité věci spojených s výnosem z pronájmu. O zásadním významu podaných informací na úplnost a správnost znaleckého posudku byli vlastníci nemovité věci a objednatel posudku (příp. jimi zmocněné osoby) znalci náležitě poučeni a tyto informace jsou proto znalci považovány za pravdivé, úplné a správné.

## **2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Jako zdroj dat pro vypracování posudku byly použity jednak údaje o oceňované nemovité věci z katastru nemovitostí, ze snímků z katastrální mapy, z územního plánu a dále údaje o dosažených cenách porovnávacích nemovitých věcí z katastru nemovitostí a nabízených cenách v realitních kancelářích. Všechna tato data je možné považovat za dostatečně věrohodné pro závěry znaleckého posudku.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT**

#### **3.1.1. POSTUP SAMOTNÝ**

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí a nabídek prodejů realitních kanceláří.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. o druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměrách, stavebně technického stavu a vybavení), dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí a údajů z platného územního plánu Obce Ždírec.

Místní šetření proběhlo dne 7.12.2023, byla pořízena fotodokumentace a zkontrolován soulad skutečného stavu nemovitostí se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

#### **3.1.2. DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

List vlastnictví č.207 pro obec Ždírec a k.ú. Ždírec na Moravě:

|                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| vlastník: Obec Ždírec, čp.25, 58813 Ždírec                        | podíl<br>27/838 |
| Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod | 119/838         |



|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná                      | 10/838  |
| Městys Česká Bělá, čp.122, 58261 Česká Bělá                      | 7/838   |
| Městys Štoky, čp.261, 58253 Štoky                                | 142/838 |
| Městys Úsobí, čp.43, 58254 Úsobí                                 | 32/838  |
| Obec Bartoušov, čp.71, 58001 Bartoušov                           | 13/838  |
| Obec Dobronín, Polenská 221/2a, 58812 Dobronín                   | 53/838  |
| Obec Dolní Krupá, čp.55, 58271 Dolní Krupá                       | 15/838  |
| Obec Horní Krupá, čp.49, 58001 Horní Krupá                       | 8/838   |
| Obec Hubenov, čp.8, 58805 Hubenov                                | 5/838   |
| Obec Hurtova Lhota, čp.45, 58001 Hurtova Lhota                   | 6/838   |
| Obec Hybrálec, čp.69, 58601 Hybrálec                             | 34/838  |
| Obec Kamenná, čp.46, 58813 Kamenná                               | 30/838  |
| Obec Kochánov, čp.60, 58253 Kochánov                             | 8/838   |
| Obec Kojetín, čp.36, 58001 Kojetín                               | 6/838   |
| Obec Krásná Hora, čp.34, 58234 Krásná Hora                       | 5/838   |
| Obec Krátká Ves, čp.31, 58222 Krátká Ves                         | 10/838  |
| Obec Květinov, čp.12, 58001 Květinov                             | 8/838   |
| Obec Kyjov, Dvorce čev.17, 58001 Kyjov                           | 5/838   |
| Obec Lípa, čp.93, 58257 Lípa                                     | 27/838  |
| Obec Michalovice, čp.33, 58001 Michalovice                       | 8/838   |
| Obec Okrouhlice, čp.186, 58231 Okrouhlice                        | 6/838   |
| Obec Okrouhlička, čp.48, 58253 Okrouhlička                       | 10/838  |
| Obec Pohled, Revoluční 39, 58221 Pohled                          | 18/838  |
| Obec Rozsochatec, čp.97, 58272 Rozsochatec                       | 4/838   |
| Obec Smrčná, čp.22, 58801 Smrčná                                 | 40/838  |
| Obec Střítež, čp.1, 58811 Střítež                                | 26/838  |
| Obec Šlapanov, čp.40, 58251 Šlapanov                             | 54/838  |
| Obec Věž, čp.17, 58256 Věž                                       | 2/838   |
| Obec Vyskytná nad Jihlavou, čp.67, 58841 Vyskytná nad Jihlavou   | 7/838   |
| Obec Vysoká, čp.1, 58001 Vysoká                                  | 21/838  |
| Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava | 72/838  |

pozemky: parc.č.32/7 764 [m<sup>2</sup>] ostatní plocha-manipulační plocha

#### **součásti a příslušenství pozemků:**

ne

#### **věcná břemena a jiná práva:**

ne

#### **Charakteristika obce**

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Ždírec a katastrálním území Ždírec na Moravě, v Kraji Vysočina. Obec Ždírec (okres k 31.12.2002 Jihlava) má ke dni ocenění 434 obyvatel. Leží na hlavní silnici I/38 Jihlava-Praha.

Občanská vybavenost v obci: obchod s potravinami, víceúčelový kulturní dům, domov pro seniory, fotbalové hřiště, tenisové hřiště, dětské hřiště. Nejbližší město s plnou sítí služeb, úřadů, zdravotnictví, školství je cca 11 km vzdálená Jihlava.

Veřejné inženýrské sítě v obci: elektro, vodovod, kanalizaci včetně ČOV a plynovod.

Obec má autobusové spojení s okolními obcemi a městy.

#### **Poloha nemovité věci**

Pozemek je situován v centru zastavěného území obce.

#### **Popis nemovité věci**

##### **a) pozemek parc.č.32/7**

Pozemek má výměru 764 [m<sup>2</sup>], je evidován v druhu ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Je užíván jako manipulační plocha.

Dle platného územního plánu se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití (SV) – plochy smíšené obytné-venkovské.

Podmínky funkčního využití tohoto typu plochy jsou:

[A] hlavní využití

- plochy jsou určeny převážně pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla)

[B] přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, připouští se vyčlenění chalup z bytového fondu pro rekreační účely

[C] nepřípustné využití

- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- v ochranném a hlukovém pásmu železnice nejsou přípustné stavby pro bydlení a rekreaci

### Rizika související s nemovitou věcí

žádná.

### 3.1.3. STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

| kritérium                     | popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 koeficient pramene ceny    | datum realizace prodeje porovnávaného pozemku ve vztahu k datu ocenění pozemku oceňovaného s tím, že s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí byl uvažován nárůst cen za rok 2020 až 2022 ve výši 0,5 % měsíčně, tzn. cca 6 % ročně, v roce 2023, kdy došlo k ochlazení trhu s nemovitými věcmi, pak 0                    |
| K2 velikost pozemku           | faktor velikosti porovnávaného pozemku k pozemku oceňovanému                                                                                                                                                                                                                                                            |
| K3 poloha pozemku             | poloha porovnávaného pozemku v rámci územního celku k poloze pozemku oceňovaného (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, vybavenost inženýrskými sítěmi, vzdálenost od většího sídla)                                                                                                                |
| K4 dopravní dostupnost        | dopravní dostupnosti porovnávaného pozemku k poloze pozemku oceňovaného                                                                                                                                                                                                                                                 |
| K5 možnost zastavění pozemku  | možností zastavění porovnávaného pozemku k pozemku oceňovanému co se týče vyššího využití pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací                                                                                                                                                                              |
| K6 intenzita využití pozemku  | intenzita využití porovnávaného pozemku k pozemku oceňovanému, stupně plošného zastavění, druh využití, jaká je možná zástavba pozemku                                                                                                                                                                                  |
| K7 vybavenost pozemku         | vybavenost porovnávaného pozemku k pozemku oceňovanému, existence inženýrských sítí přivedených na pozemek s možností napojení                                                                                                                                                                                          |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění | subjektivní názor znalce, faktor vlivů transakce, existence věcných práv k nemovitostem (jako jsou například doživotní věcná břemena užívání), existence spoluvlastnických podílů (což zpravidla snižuje jejich prodejnost, když kupující na sebe přejímá všechna rizika vyplývající z podílového spoluvlastnictví apod |

### 3.1.4 VÝČET SROVNÁVACÍCH POZEMKŮ

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: druh pozemku, časové hledisko, lokalita, velikost pozemku, poloha, dostupnost a další vlivy.

Na základě výše uvedeného byly vybrány tři pozemky:

| srovnávací nemovitost č.                                    | zdroj                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| č.1 - pozemek parc.č.1772/2, LV č.210 k.ú. Ždírec na Moravě | katastr nemovitostí: smlouva kupní ze dne 25.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023, č.řízení V-1174/2023-707. Zápis proveden dne 16.03.2023 |
| č.2 - pozemek parc.č.72/3, LV č.25 k.ú. Ždírec na Moravě    | katastr nemovitostí: smlouva kupní ze dne 20.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023, č.řízení V-5343/2023-707. Zápis proveden dne 01.09.2023 |
| č.3 - pozemek parc.č.50/1, LV č.80 k.ú. Ždírec na Moravě    | katastr nemovitostí: smlouva kupní ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023, č.řízení V-5344/2023-707. Zápis proveden dne 01.09.2023 |

### 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnávacích nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnávacích nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

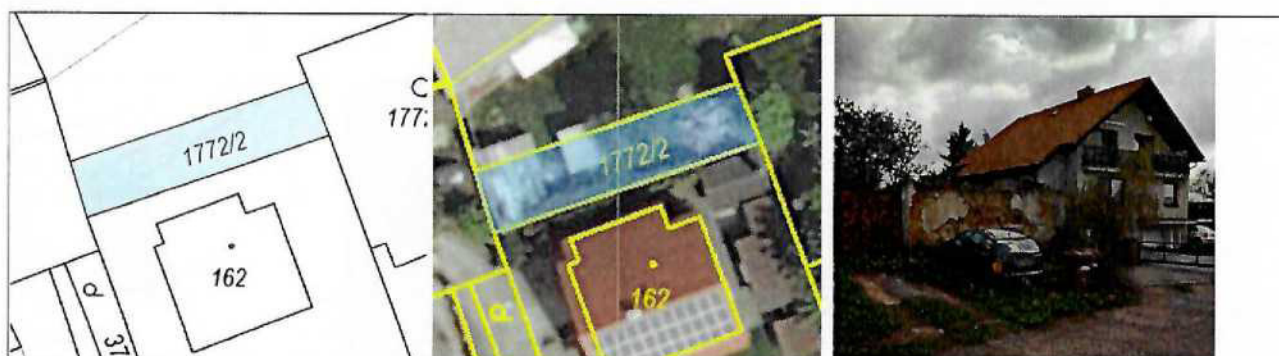
#### a) pozemek parc.č.32/7

|                               |                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| oceňovaná nemovitost          | pozemek parc.č.32/7                                                                                                                                         |
| kritérium                     | popis                                                                                                                                                       |
| K1 koeficient pramene ceny    | -                                                                                                                                                           |
| K2 velikost pozemku           | 764 [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                       |
| K3 poloha pozemku             | obec Ždírec a k.ú. Ždírec na Moravě, Kraj Vysočina                                                                                                          |
| K4 dopravní dostupnost        | dobrá                                                                                                                                                       |
| K5 možnost zastavění pozemku  | ÚP - bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla), veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura apod. |
| K6 intenzita využití pozemku  | omezená s ohledem na úzký tvar                                                                                                                              |
| K7 vybavenost pozemku         | sítě k dispozici                                                                                                                                            |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění | obchodovatelný pozemek                                                                                                                                      |
| popis                         | pozemek v druhu ostatní plocha-manipulační plocha                                                                                                           |

#### b) srovnávací nemovitost č.1

|                               |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| srovnávací nemovitost č.1     | pozemek parc.č.1772/2, LV č.210 k.ú. Ždírec na Moravě                                                                                                     |
| kritérium                     | popis                                                                                                                                                     |
| K1 koeficient pramene ceny    | katastr nemovitostí: smlouva kupní ze dne 25.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023, č.řízení V-1174/2023-707. Zápis proveden dne 16.03.2023 |
| K2 velikost pozemku           | 94 [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                      |
| K3 poloha pozemku             | obec Ždírec a k.ú. Ždírec na Moravě, Kraj Vysočina                                                                                                        |
| K4 dopravní dostupnost        | dobrá                                                                                                                                                     |
| K5 možnost zastavění pozemku  | zastavitelný pozemek                                                                                                                                      |
| K6 intenzita využití pozemku  | omezená, malá výměra, úzký tvar                                                                                                                           |
| K7 vybavenost pozemku         | sítě k dispozici                                                                                                                                          |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění | obchodovatelný pozemek                                                                                                                                    |
| popis                         | pozemek v druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha                                                                                                |
| realizovaná cena              | 55 500,00 Kč                                                                                                                                              |
| foto                          |                                                                                                                                                           |





### c) srovnávací nemovitost č.2

|                               |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| srovnávací nemovitost č.2     | pozemek parc.č.72/3, LV č.25 k.ú. Ždírec na Moravě                                                                                                        |
| kritérium                     | popis                                                                                                                                                     |
| K1 koeficient pramene ceny    | katastr nemovitostí: smlouva kupní ze dne 20.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023, č.řízení V-5343/2023-707. Zápis proveden dne 01.09.2023 |
| K2 velikost pozemku           | 141 [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                     |
| K3 poloha pozemku             | obec Ždírec a k.ú. Ždírec na Moravě, Kraj Vysočina                                                                                                        |
| K4 dopravní dostupnost        | dobrá                                                                                                                                                     |
| K5 možnost zastavění pozemku  | zastavitelý pozemek                                                                                                                                       |
| K6 intenzita využití pozemku  | omezená, malá výměra, úzký tvar                                                                                                                           |
| K7 vybavenost pozemku         | sítě k dispozici                                                                                                                                          |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění | obchodovatelný pozemek                                                                                                                                    |
| popis                         | pozemek v druhu trvalý travní porost, užíván jako zahrada                                                                                                 |
| realizovaná cena              | 56 400,00 Kč                                                                                                                                              |
| foto                          |                                                                                                                                                           |



### d) srovnávací nemovitost č.3

|                               |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| srovnávací nemovitost č.3     | pozemek parc.č.50/1, LV č.80 k.ú. Ždírec na Moravě                                                                                                        |
| kritérium                     | popis                                                                                                                                                     |
| K1 koeficient pramene ceny    | katastr nemovitostí: smlouva kupní ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023, č.řízení V-5344/2023-707. Zápis proveden dne 01.09.2023 |
| K2 velikost pozemku           | 69 [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                      |
| K3 poloha pozemku             | obec Ždírec a k.ú. Ždírec na Moravě, Kraj Vysočina                                                                                                        |
| K4 dopravní dostupnost        | dobrá                                                                                                                                                     |
| K5 možnost zastavění pozemku  | zastavitelý pozemek                                                                                                                                       |
| K6 intenzita využití pozemku  | omezená, malá výměra                                                                                                                                      |
| K7 vybavenost pozemku         | sítě k dispozici                                                                                                                                          |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění | obchodovatelný pozemek                                                                                                                                    |
| popis                         | pozemek v druhu ostatní plocha, způsob využití komunikace, užíván jako zahrada                                                                            |



|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| realizovaná cena                                                                  | 17 250,00 Kč |
| foto                                                                              |              |
|  |              |

## 4. POSUDEK

### 4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.1.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Při určení ceny pozemků se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Vzhledem k tomu, že pozemek parc.č.32/7 je užívaný jako manipulační plocha, byl tento pozemek oceněn podle §4 a §9, odst.2 vyhlášky.

#### 4.1.2. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Pro odhad obvyklé ceny nemovité věci byla v souladu s §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, v jehož rámci byly vybrány minimálně 3 nemovité věci ve stejných nebo obdobných druzích pozemků, k nimž byly následně v dálkovém přístupu do KN vyhledány údaje o dosažených cenách a tyto nemovité věci byly následně zařazeny do příslušné porovnávací analýzy.

V rámci porovnávací analýzy byla oceňovaná nemovitá věc porovnávána na základě přímého (párového) porovnání se všemi vybranými porovnávanými vzorky, a na základě tohoto porovnání byla odhadnuta obvyklá cena.

Vzhledem k tomu, že byla pro ocenění použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci adjustace upraveny koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných nemovitých věcí od nemovité věci oceňované, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Jeví-li se v daném kritériu srovnávací nemovitost lepší než nemovitost oceňovaná, je koeficient menší než 1. Jeví-li se v daném kritériu srovnávací nemovitost horší než nemovitost oceňovaná, je koeficient větší než 1. Jeví-li se v daném kritériu srovnávací nemovitost stejná jako nemovitost oceňovaná nebo není-li známo, je koeficient roven 1,0.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K8.

### 4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

#### 4.2.1 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

##### POZEMKY (§ 2 - 9)

kraj:

Kraj Vysočina [CZ063]

okres: Jihlava [CZ0632]  
 obec: Ždírec [588288] - počet obyvatel 434  
 katastrální území: Ždírec na Moravě [795607]  
 základní cena stavebního pozemku obce v okrese:  $Z_{Cv} = 1732,00$  [Kč/m<sup>2</sup>]

**Základní cena stavebního pozemku** (příloha č.2, tabulka č.2)

Obec Ždírec nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků, základní cena stavebního pozemku se určí podle § 3 vyhlášky.

| označení/název koeficientu                                                                |                                 | znak     |                                                                                                                                                                |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                                                           |                                 | č.       | popis                                                                                                                                                          | hodnota |
| O <sub>1</sub>                                                                            | velikosti obce                  | V.       | do 500 obyvatel                                                                                                                                                | 0,50    |
| O <sub>2</sub>                                                                            | hospodářsko-správní význam obce | IV.      | ostatní obce                                                                                                                                                   | 0,60    |
| O <sub>3</sub>                                                                            | poloha obce                     | IV.      | obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | 1,01    |
| O <sub>4</sub>                                                                            | technická infrastruktura v obci | I.       | elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                                          | 1,00    |
| O <sub>5</sub>                                                                            | dopravní obslužnost obce        | III.     | železniční, nebo autobusová zastávka                                                                                                                           | 0,90    |
| O <sub>6</sub>                                                                            | občanská vybavenost obce        | V.       | minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)                                                                                                 | 0,85    |
| základní cena stavebního pozemku:                                                         |                                 |          |                                                                                                                                                                |         |
| - obec nevyjmenovaná v tab.č.1, př.2 (okres Jihlava)                                      |                                 | $Z_{Cv}$ | Kč/m <sup>2</sup>                                                                                                                                              | 1732,00 |
| - v obci Ždírec $ZC = Z_{Cv} \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$ |                                 | ZC       | Kč/m <sup>2</sup>                                                                                                                                              | 401,00  |

Index trhu s nemovitými věcmi a index polohy společné pro pozemky a stavby oceňované porovnávacím či nákladovým způsobem:

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$**  (příloha č.3, tabulka č.1)

Index trhu s nemovitými věcmi pro pozemky oceňované podle §9, odst.2 je roven 1,00.

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

Typ staveb na pozemku pro určení indexu polohy: h=inženýrské stavby

| znak                                          |                                                            | kvalitativní pásma |                                                                  |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------|
| P <sub>i</sub>                                | název znaku                                                | číslo              | popis pásma                                                      | hodnota P <sub>i</sub> |
| 1                                             | druh a účel užití stavby                                   | I.                 | druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: inženýrské stavby | 0,60                   |
| 2                                             | převažující zástavba v okolí pozemku                       | I.                 | rezidenční zástavba                                              | 0,00                   |
| 3                                             | možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec | I.                 | pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí    | 0,05                   |
| 4                                             | dopravní dostupnost                                        | III                | příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu              | 0,05                   |
| 5                                             | parkovací možnosti                                         | II.                | dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci                   | 0,00                   |
| 6                                             | výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti | II.                | poloha bez vlivu na komerční využití                             | 0,00                   |
| 7                                             | vlivy ostatní neuvedené                                    | II.                | bez dalších vlivů                                                | 0,00                   |
| index polohy $I_P = P_i \cdot (1 + \sum P_i)$ |                                                            |                    |                                                                  | 0,660                  |



**A.1. Pozemek parc.č.32/7****Výpočet ceny**

| číslo parcely                                             | parc.č.32/7                       |                   |            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------|
| druh pozemku dle KN nebo skutečnosti                      | ostatní plocha-manipolační plocha |                   |            |
| výměra                                                    | PP                                | m <sup>2</sup>    | 764        |
| základní jednotková cena pozemku: Ždírec                  | ZC <sub>V</sub>                   | Kč                | 401,00     |
| index trhu s nemovitými věcmi                             | I <sub>T</sub>                    | -                 | 1,000      |
| index polohy                                              | I <sub>P</sub>                    | -                 | 0,660      |
| index cenového porovnání = I <sub>T</sub> *I <sub>P</sub> | I                                 | -                 | 0,660      |
| základní jednotková cena upravená = ZC*I                  | ZCU                               | Kč/m <sup>2</sup> | 264,66     |
| cena pozemku - manipulační plocha                         | C <sub>P</sub>                    | Kč                | 101 100,12 |
| úprava ceny spoluvlastnickým podílem id.811/838           | C <sub>P</sub>                    | Kč                | 97 842,72  |

Zjištěná cena dle cenového předpisu

97 840,00 [Kč]

**4.2.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně pozemku určené znalcem pro srovnávací analýzu:

| porovnání s oceňovanou nemovitostí |          |                                                |
|------------------------------------|----------|------------------------------------------------|
| kritéria                           | parametr | srovnávací nemovitost č.1                      |
| K1 koeficient pramene ceny         | 1,00     | 10.08.2023                                     |
| K2 velikost pozemku                | 1,10     | menší                                          |
| K3 poloha pozemku                  | 1,00     | stejně sídlo                                   |
| K4 dopravní dostupnost             | 1,00     | obdobná                                        |
| K5 možnost zastavění pozemku       | 0,90     | doplňuje užívání stavby hlavní, rodinného domu |
| K6 intenzita využití pozemku       | 1,00     | obdobná                                        |
| K7 vybavenost pozemku              | 1,00     | obdobná                                        |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění      | 0,95     | nemovitost s lepší využitelností               |
| Kc celkový koeficient              | 0,941    | Kc=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8                     |

| porovnání s oceňovanou nemovitostí |          |                                                |
|------------------------------------|----------|------------------------------------------------|
| kritéria                           | parametr | srovnávací nemovitost č.2                      |
| K1 koeficient pramene ceny         | 1,00     | 23.02.2023                                     |
| K2 velikost pozemku                | 1,05     | menší                                          |
| K3 poloha pozemku                  | 1,00     | stejně sídlo                                   |
| K4 dopravní dostupnost             | 1,00     | obdobná                                        |
| K5 možnost zastavění pozemku       | 1,00     | doplňuje užívání stavby hlavní, rodinného domu |
| K6 intenzita využití pozemku       | 1,00     | obdobná                                        |
| K7 vybavenost pozemku              | 1,00     | obdobná                                        |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění      | 0,95     | nemovitost s lepší využitelností               |
| Kc celkový koeficient              | 0,998    | Kc=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8                     |

| porovnání s oceňovanou nemovitostí |          |                           |
|------------------------------------|----------|---------------------------|
| kritéria                           | parametr | srovnávací nemovitost č.3 |
| K1 koeficient pramene ceny         | 1,00     | 10.08.2023                |
| K2 velikost pozemku                | 1,10     | menší                     |

|                               |       |                                                |
|-------------------------------|-------|------------------------------------------------|
| K3 poloha pozemku             | 1,00  | stejné sídlo                                   |
| K4 dopravní dostupnost        | 1,00  | obdobná                                        |
| K5 možnost zastavění pozemku  | 0,90  | doplňuje užívání stavby hlavní, rodinného domu |
| K6 intenzita využití pozemku  | 1,00  | obdobná                                        |
| K7 vybavenost pozemku         | 1,00  | obdobná                                        |
| K8 úvaha zpracovatele ocenění | 0,95  | nemovitost s lepší využitelností               |
| Kc celkový koeficient         | 0,941 | $Kc=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$                   |

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy upraveny celkovou korekcí:

|                                                 |                          |           |                              |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------------------------|
| srov.nemovitost                                 | č.1                      | č.2       | č.3                          |
| sjednaná cena (Kč)                              | 55 500,00                | 56 400,00 | 17 250,00                    |
| výměra (m²)                                     | 94                       | 141       | 69                           |
| jednotková cena (Kč/m²)                         | 590,43                   | 400,00    | 250,00                       |
| celková korekce                                 | 0,941                    | 0,998     | 0,941                        |
| jednotková cena po korekci (Kč/m²)              | 555,30                   | 399,00    | 235,13                       |
| vyhodnocení souboru upravených jednotkových cen |                          |           |                              |
| postup výpočtu                                  | (555,30+399,00+235,13)/3 |           |                              |
| jednotková cena určená                          |                          |           | Kč/m² 396,47                 |
| jednotková cena určená zaokrouhlená             |                          |           | Kč/m² 400,00                 |
| výpočet obvyklé ceny                            |                          |           |                              |
| pozemek parc.32/7                               | výměra (m²)              | 764       | obvyklá cena (Kč) 305 600,00 |
| úprava ceny spoluvlast.podílem id.811/838       |                          |           | obvyklá cena (Kč) 295 753,70 |

Obvyklá cena pozemku parc.č.32/7 (podíl id.811/838) činí

295 750,00 [Kč]

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

#### Pro určení zjištěné ceny

Při ocenění pozemku cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce §10 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení §4 a §9 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

#### Pro určení ceny obvyklé

Výběr srovnatelných pozemků byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tři pozemků) nacházejících se v k.ú. Ždírec na Moravě. Jedná se o pozemky v druhu ostatní plocha, resp. trvalý travní porost, které jsou užívány ve funkčním celku s rodinným domem, dle územního plánu jsou zastavitelné, ale mají malou výměru či nevhodný tvar. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z kritérií K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Srovnávací pozemky jsou srovnatelné především polohou, vybaveností, časem prodeje. Liší se především výměrou a možností zastavění, proto byly sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí se zaokrouhlením, která byla vynásobena výměrou oceňovaných pozemků.

#### Silné stránky nemovité věci



Silnou stránkou nemovité věci je její poloha v sídle s komplexní vybaveností, je užíván v souladu s právním stavem, což odpovídá jeho nejlepšímu a nejvyššímu možnému využití.

#### **Slabé stránky nemovité věci**

Slabou stránkou nemovité věci je především její omezené využití s ohledem na její tvar a dále oceňování spoluvlastnického podílu.

### **5.2. KONTROLA POSTUPU**

#### **Pro určení ceny zjištěné**

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D. Postup při oceňování byl lege artis.
- E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

#### **Pro určení ceny obvyklé**

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z Katastru nemovitostí
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

Úkolem znalce je stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovité věci-spoluvlastnického podílu ve výši id.811/838 ve vztahu k celku pozemku parc.č.32/7, který je zapsán na listu vlastnictví č.207, ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, pro obec Ždírec a k.ú.Ždírec na Moravě, včetně všech jeho případných součástí a příslušenství, ve stavu ke dni 7.prosince 2023.

### **6.2. ODPOVĚĎ**

Obvyklou cenu nemovité věci-spoluvlastnického podílu ve výši id.811/838 ve vztahu k celku pozemku parc.č.32/7, který je zapsán na listu vlastnictví č.207, ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, pro obec Ždírec a k.ú.Ždírec na Moravě, určuji ke dni 7.prosince 2023 ve výši

**295 750,00 [Kč]**

slovy: dvě stě devadesát pět tisíc sedm set padesát korun českých

### **6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚR, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

**konzultant:** nebyl přizván

**odměna:** smluvní

**znalecká doložka:** Potvrzuji, že si jsem vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění).

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán v centrální elektronické evidenci znaleckých posudků provozované Ministerstvem spravedlnosti ČR pod pořadovým číslem 082012/2023.

**otisk znalecké pečeti:**

**podpis znalce:** Ing. Jan Kadlec



**místo, datum:** V Chlístově dne 20. prosince 2023

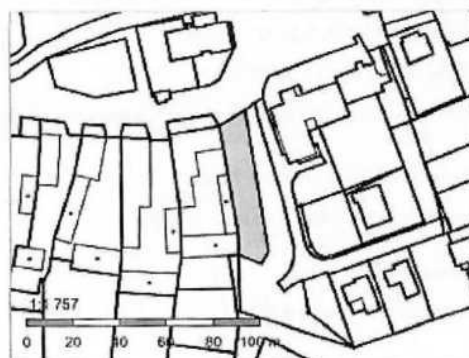


**Přílohy posudku:**

|     |                                                                 |        |
|-----|-----------------------------------------------------------------|--------|
| [1] | Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Ždírec na Moravě, LV č.207 | 1 x A4 |
| [2] | Katastrální mapa, ortofotomapa pro k.ú.Ždírec na Moravě         | 2 x A4 |
| [3] | Územní plán Obce Ždírec                                         | 1 x A4 |
| [4] | Fotodokumentace - výsledky místního šetření ze dne 7.12.2023    | 1 x A4 |

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 32/7<sup>o</sup>  
 Obec: Ždírec [588288]  
 Katastrální území: Ždírec na Moravě [795607]  
 Číslo LV: 207  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 764  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: KMD  
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Způsob využití: manipulační plocha  
 Druh pozemku: ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                  | Podíl   |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Město Havlíčkův Brod, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod | 119/838 |
| Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná                       | 10/838  |
| Městys Česká Bělá, č. p. 122, 58261 Česká Bělá                    | 7/838   |
| Městys Štoky, č. p. 261, 58253 Štoky                              | 142/838 |
| Městys Úsobí, č. p. 43, 58254 Úsobí                               | 32/838  |
| Obec Bartoušov, č. p. 71, 58001 Bartoušov                         | 13/838  |
| Obec Dobronín, Polenská 221/2a, 58812 Dobronín                    | 53/838  |
| Obec Dolní Krupá, č. p. 55, 58271 Dolní Krupá                     | 15/838  |
| Obec Horní Krupá, č. p. 49, 58001 Horní Krupá                     | 8/838   |
| Obec Hubenov, č. p. 8, 58805 Hubenov                              | 5/838   |
| Obec Hurtova Lhota, č. p. 45, 58001 Hurtova Lhota                 | 6/838   |
| Obec Hybrálec, č. p. 69, 58601 Hybrálec                           | 34/838  |
| Obec Kamenná, č. p. 46, 58813 Kamenná                             | 30/838  |
| Obec Kochánov, č. p. 60, 58253 Kochánov                           | 8/838   |
| Obec Kojetín, č. p. 36, 58001 Kojetín                             | 6/838   |
| Obec Krásná Hora, č. p. 34, 58234 Krásná Hora                     | 5/838   |
| Obec Krátká Ves, č. p. 31, 58222 Krátká Ves                       | 10/838  |
| Obec Květinov, č. p. 12, 58001 Květinov                           | 8/838   |
| Obec Kyjov, Dvorce č. ev. 17, 58001 Kyjov                         | 5/838   |
| Obec Lípa, č. p. 93, 58257 Lípa                                   | 27/838  |
| Obec Michalovice, č. p. 33, 58001 Michalovice                     | 8/838   |
| Obec Okrouhlice, č. p. 186, 58231 Okrouhlice                      | 6/838   |
| Obec Okrouhlička, č. p. 48, 58253 Okrouhlička                     | 10/838  |
| Obec Pohled, Revoluční 39, 58221 Pohled                           | 18/838  |
| Obec Rozsochatec, č. p. 97, 58272 Rozsochatec                     | 4/838   |
| Obec Smrčná, č. p. 22, 58801 Smrčná                               | 40/838  |
| Obec Střítež, č. p. 1, 58811 Střítež                              | 26/838  |
| Obec Šlapanov, č. p. 40, 58251 Šlapanov                           | 54/838  |



|                                                                   |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|
| Obec Věž, č. p. 17, 58256 Věž                                     | 2/838  |
| Obec Vyskytná nad Jihlavou, č. p. 67, 58841 Vyskytná nad Jihlavou | 7/838  |
| Obec Vysoká, č. p. 1, 58001 Vysoká                                | 21/838 |
| Obec Ždírec, č. p. 25, 58813 Ždírec                               | 27/838 |
| Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava  | 72/838 |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

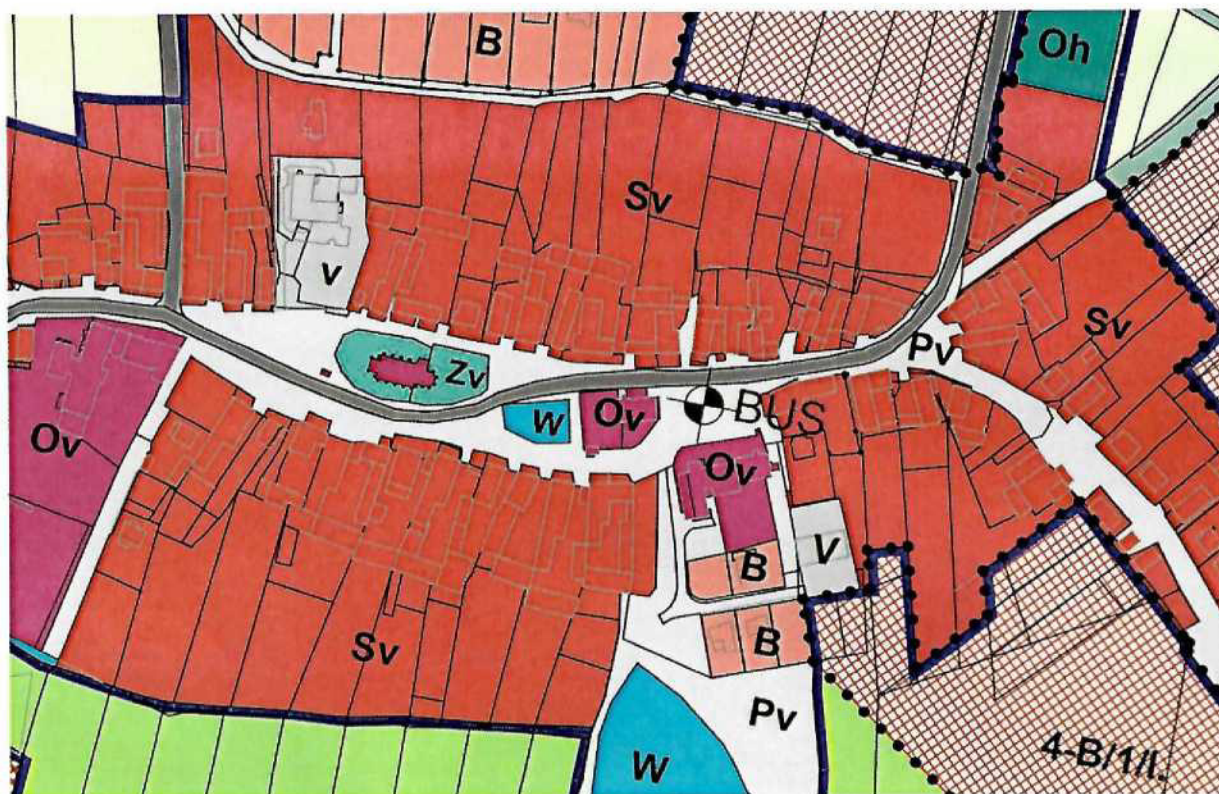
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2023 08:00.







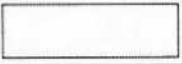
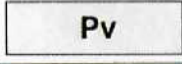




## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY  
STABILIZOVANÉ

PLOCHY  
ZMĚN

|                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

BYDLENÍ /1 = POČET NADZ. PODLAŽÍ/I.-III. = ETAPA VÝSTAVBY

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ



