

# ZNALECKÝ POSUDEK

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 691-2024

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně části pozemku par.č.683 podle zákresu v katastrálním území Kaňk, obci Kutná Hora, v okrese Kutná Hora, kraji Středočeském k datu 16.2.2024

**Znalec:** Ing. Josef Mottl  
Chelčického 523  
284 01 Kutná Hora  
telefon: 724 073 759  
e-mail: [REDACTED]  
IČ: 712 55 923      DIČ: CZ470316125

**Zadavatel:** Město Kutné Hora prostřednictvím Městského úřadu v Kutné Hoře  
Havlíčkovo náměstí 552/1  
284 01 Kutná Hora- Vnitřní Město

**Číslo jednací:** 691-2024

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 111 700 Kč</b> <b>za 1m<sup>2</sup> 1 885 Kč/m<sup>2</sup></b>
---------------------	--

**Počet stran:** 20 a 5 stran příloh    **Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.2.2024

**Vyhotoveno:** 16.2.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit na základě Znaleckého - odborného posudku obvyklou cenu u části pozemku par.č.683 vlastníků vedených na LV-10168 a pro převodu nemovitosti, vše v katastrálním území Kaňk a obci Kutná Hora.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod části nemovitosti.

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

1. Podrobný zákres části pozemku par.č.683 který je ve vlastnictví spoluvlastníků vedených na LV 10168 jako budoucí záměr převodu vlastnictví v odhadované výměře 1 120 m<sup>2</sup>.

2.Podklady z písemné objednávky č.j. MKH/01469/2024 ze dne 5.2.2024

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.2.2024 za přítomnosti zástupkyně zadavatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Veškeré zdroje a informace získané z objednávky č.j. MKH/014169/2024 ze dne 5.2.2024 a z místního šetření ze dne 12.2.2024 na místě samém a z Českého katastrálního a zeměměřického úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze v průběhu zpracování Znaleckého-odborného posudku.

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

1. Objednávka Města Kutná Hora, Odboru správy majetku č. MKH/014169/2024 ze dne 5.2.2024
2. Výpis z katastru nemovitostí č. 10168 k pozemku par.č.683 v katastrálním území Kaňk obci Kutná Hora ze dne 14.2.2024 jako informace z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště v Kutné Hoře
3. Snímek katastrální mapy se zákresem oceňovaného pozemku na území obce ze dne 11.2.2024
4. Veškeré informace získané při místním šetření dne 12.2.2024
5. Aktuální informace k datu ocenění z renomovaných realitních kanceláří, z vlastní databáze odhadce a Odboru správy majetku Města Kutná Hora ve věci prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě k datu 16.2.2024
6. Získaná fotodokumentace ze dne 12.2.2024
7. Platný územní plán města Kutná Hora k datu ocenění předmětné nemovitosti
8. Smlouva o zřízení věcného břemene č. 2007 C 1845 (IE-12-6003347) ze dne 7.1.2019 a GP č. 550-1051/2018 ze dne 19.6.2018

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Dostatečná pro vypracování objektivního Znaleckého-odborného posudku.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní) podle platného cenového předpisu, vyhlášky MF č.441/2013 Sb. k provedené zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č.337/2022 Sb.s účinností od 1.1.2023, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

#### Obvyklá cena

V souladu se zákonem č.151/1997 Sb. o oceňování majetku pro účely tohoto zákona ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího

nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Tržní hodnota**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota jako odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Tržní hodnota se stanovuje podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizaci finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se využívají tyto oceňovací metody:

1. Metoda věcné hodnoty - časová cena je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používané. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

2. Metoda výnosová je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a realitního rizika investice“. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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

### **Literatura**

1. Úřední oceňování majetku 2024 autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a Ing. Petra Poláka, vydalo Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, leden 2024

2. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče a kol., vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016

## 3. NÁLEZ

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

Veškeré zdroje a informace získané z objednávky č.j, MKH/014169/2024 ze dne 5.2.2024 a při konání místního šetření dne 12.2.2024 na místě samém a majetkovém oddělení Odboru správy majetku Města Kutná Hora.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pomocí programového vybavení zpracovatele a digitálních povolených přístupů, viz. program NEMExpress AC.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kutná Hora, k.ú. Kaňk  
Adresa nemovité věci: Kaňk, 284 01 Kutná Hora - Kaňk

#### Vlastnické a evidenční údaje

1. Výhradními vlastníky oceňované nemovitosti vedené na **LV- 10168** pro katastrální území Kaňk, obec Kutná Hora jsou:

BRAXO s.r.o Křesomyslova 364/19, Nusle, 140 000 Praha 4	podíl 1/3
Nešpor František Bc. Svatý Jan t. Krsovice 10, 285 04 Chlístovice	podíl 1/3
Singleton Components s.r.o. Ke Kuklíku785, Žižkov, 284 01 Kutná Hora	podíl 1/3

par.č.683      výměra 2 098 m<sup>2</sup>      trvalý travní porost      zemědělský půdní fond

#### Dokumentace a skutečnost

Další dokumentace nebyla předložena. Skutečný stav byl zjištěn při místním šetření dne 12.2.2024 na místě samém. Potřebná fotodokumentace pořízena na tomto šetření digitálním fotoaparátem Nikon Coolpix S 3600.

Skutečnost byla také ověřena pomocí internetu na adrese [www. mapy.cz](http://www.mapy.cz).

#### Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v městě Kutná Hora, jeho městské části Kaňk na okraji zastavěné části obce. Na oceňovaný pozemek bezprostředně navazuje sportovní zařízení- fotbalové hřiště. Přístup k pozemku je výhradně z tohoto prostoru, který je přístupný po zpevněné místní komunikaci ze zastavěné části městské části Kaňk po pozemcích par.č.682/2, 751 a 750, které jsou ve vlastnictví Města Kutná Hora a přes část pozemků par.č.685/79 a 685/92 fyzických osob.

Městská část Kaňk obce Kutná Hora se nachází 3 km severně od centra Kutné Hory. Kaňk vznikl ve druhé polovině 13. století současně s nedalekou Kutnou Horou v souvislosti s objevem rozsáhlých nelezišť arsenu, stříbra a mědi. Jednalo se o původní hornickou osadu tvořící předměstí Kutné Hory. Těžební činnost probíhala v místě a okolí Kaňku až do 20 století, kdy se ještě zde těžily zinkové a olovené rudy. Od roku 1950 byla obec Kaňk připojena ke Kutné Hoře. Přímo na Kaňku je umístěna významná historická památka gotický kostel sv. Vavřince a kaplička sv. Jana Křtitele.

Tato městská část je spojena s centrem Kutné Hory autobusovou dopravou MHD, kde je veškerá občanská vybavenost.

**Předmětem ocenění nejsou trvalé porosty, které se nacházejí na části pozemku na základě písemného sdělení zadavatele tohoto ocenění ze dne 12.2.2024.**

### Situace

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

### Přístup přes pozemky

751 LV -10001, Město Kutná Hora, Havlíčkvo nám. 552/1, Vnitřní Město, 284 01 Kutn Hora  
 682/2 LV -10001, Město Kutná Hora, Havlíčkvo nám. 552/1, Vnitřní Město, 284 01 Kutn Hora  
 750 LV -10001, Město Kutná Hora, Havlíčkvo nám. 552/1, Vnitřní Město, 284 01 Kutn Hora  
 685/79 LV-10067 Jaroslav Veber, Růžová 817, 284 01 Kutná Hora  
 685/12 LV-4000 za id 1/4 Alois Kozlík Čermákova 203,Bukov Ústní ad Labem id.2/4 Josef Kozlík Čermákova 203, Bukov Ústínad Labem, id. 1/4 Anna Kozlíková, Čermákova 236, BukoÚstí nad Labem

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek par.č.683 v katastrálním území Kaňk v obci Kutná Hora je umístěn na samém okraji zastavěné části městské části. Uvažovaná oddělená část podle předloženého zákresu ve výměře cca 1 120 m<sup>2</sup> bezprostředně navazuje na sportovní zařízení obce- fotbalové hřiště s příslušenstvím. Přístup pozemku je převážně z pozemku sportovního areálu ve vlastnictví obce po částečně zpevněné komunikaci. Přes pozemek vede vodovodní potrubí, přípojka kanalizace a zemního plynu je možná do cca 70m a přípojka elektro cca do 20m. Na části pozemku se nachází věcné břemeno spočívající umístění soustavy energetického zařízení v demontáži NN a montáži kNN v soustavě „Kaňk - Ke Kostelu” na základě územního souhlasu vydaného Městským úřadem v Kutné Hoře č.j. MKH/032391/2017 ze dne 17.5.2017 s užíváním stavby vydaného Městským úřadem v Kutné Hoře, stavebním úřadem č.j. MKH/009917/2018 ze dne 1.2.2018.

V platném územním plánu Města Kutná Hora je pozemek začleněn:

par.č	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	využití- skutečné	způsob ochrany	věcné břemeno	územní plán
683	2 098	trvalý travní porost	část sportovního hřiště část bez využití	ZPF	x	SV

SV ..... plocha smíšená obytná - venkovská

## Rizika

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

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: bez dalšího komentáře

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: bez dalšího komentáře

### Ostatní rizika: nejsou

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: stanovené roční nájemné nelze využít pro výnosovou metodu

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. LV-10168

- 1.1. Část pozemku par.č.683

#### 1. Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno na části pozemku par.č.683

### Obsah ocenění na tržních principech

Pozemky par.č.683

#### 1. LV-10168

##### 1.1. Hodnota pozemků

- 1.1.1. Část pozemku par.č.683

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Kaňk 284 01 Kutná Hora - Kaňk
LV:	10168
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Kutná Hora
Katastrální území:	Kaňk
Počet obyvatel:	21 417
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>3 381,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **1. LV-10168**

Pozemky par.č.683

##### **1.1. Část pozemku par.č.683**

Předmětem ocenění je **část** pozemku par.č.683 o uvažované výměře cca 1 120 m<sup>2</sup> podle předloženého zákresu, v katastrálním území **Kaňk**, obci Kutná Hora. Jedná se o pozemek, který je umístěn na okraji městské části Kaňk navazující na její zastavěnou část. Bezprostředně na pozemek navazuje sportovní zařízení (fotbalové hřiště s veškerým příslušenstvím). Přístup k oceňovanému pozemku je zejména z prostor sportovního zařízení. Pozemek je převážně rovný, z větší části zatravněn. Na jeho jižní straně se nachází pás trvalých porostů (převážně náletových dřevin), které na základě písemného vyjádření zadavatele ocenění nejsou předmětem ocenění.

Podle platného územního plánu je pozemek určen k budoucímu zastavění pod označením SV-plocha smíšená obytná - venkovská s možností na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek je zatížen věcným břemenem elektrizační distribuční soustavy, které je předmětem samostatného ocenění.



## Ocenění

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Připločený pozemek vlastníkem RD čp. 198 v Kutné Hoře, městské části Dolní Žižkov	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Podílové spoluvlastnictví	I	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - V bezprostředním okolí pozemku sportovní zařízení s příslušenstvím (ostatní neuvedené)	VII	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - autobusová MHD	III	0,04

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalšího vyjádření	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - v dotčené oblasti byla významná důlní činnost mající vliv na zakládání staveb	II	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalšího vyjádření	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,950 * 0,910 = \mathbf{0,839}$$

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	3 381,-	0,839	0,300	851,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	část par.č.683	1 120	851,00	953 120,-
Stavební pozemek - celkem				1 120	<b>953 120,-</b>
<b>Část pozemku par.č.683 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>953 120,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
<b>Část pozemku par.č.683 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>953 120,- Kč</b>

## 1. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno na části pozemku par.č.683

Pozemek je zatížen věcným břemenem na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č.2007 C 1845(IE-12-6003347 ze dne 7.1.2019. Věcné břemeno spočívá v umístění soustavy energetického zařízení v demontáži NN a montáži kNN v soustavě „Kaňk - Ke Kostelu” na základě územního souhlasu vydaného Městským úřadem v Kutné Hoře č.j. MKH/032391/2017 ze dne 17.5.2017 s užíváním stavby vydaného Městským úřadem v Kutné Hoře, stavebním úřadem č.j. MKH/009917/2018 ze dne 1.2.2018. Průběh a umístění vedení je patrné z doloženého Geometrického plánu č.550-1051/2018 ze dne 19.6.2018 v celkové délce 46,50 m.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do krajnice - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

3 381,-

\* 0,015

Diferenciační konstanta  $D_k$

\* 2,00

Roční užitek:  $ru_Z$  [Kč]

= 101,43

Délka  $d$  [m]

\* 46,50

Výchozí koeficient míry užitku:

5,50

Úprava koeficientu

9,0 %

Upravený koeficient míry užitku

6,00

Koeficient míry užitku

\* 6,00

Cena věcného břemene  $CB_Z$  [Kč]

= 28 298,97

**Věcné břemeno na části pozemku par.č.683 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 28 298,97 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 1

**Hodnota věcného břemene činí**

= 28 298,97 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. LV-10168

Pozemky par.č.683

#### 1.1. Hodnota pozemků

##### 1.1.1. Část pozemku par.č.683

##### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku par.č.683 o uvažované výměře cca 1 120 m<sup>2</sup> podle předloženého zákresu, v katastrálním území **Kaňk**, obci Kutná Hora. Jedná se o pozemek, který je umístěn na okraji městské části Kaňk navazující na její zastavěnou část. Bezprostředně na pozemek navazuje sportovní zařízení (fotbalové hřiště s veškerým příslušenstvím). Přístup k oceňovanému

pozemku je zejména z prostor sportovního zařízení. Pozemek je převážně rovný, z větší části zatravněn. Na jeho jižní straně se nachází pás trvalých porostů (převážně náletových dřevin), které na základě písemného vyjádření zadavatele ocenění nejsou předmětem ocenění.

Podle platného územního plánu je pozemek určen k budoucímu zastavění pod označením SV-plocha smíšená obytná - venkovská s možností na veškeré inženýrské sítě.

Uvedená výměra je pouze orientační pro zpracování posudku a je uvedena v příslušné objednávce.

Pozemek je zatížen věcným břemenem elektrizační distribuční soustavy, které je předmětem samostatného ocenění.

### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 400 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kutná Hora - Kaňk, okres Kutná Hora

**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji výjimečný stavební pozemek o celkové ploše 1 400m<sup>2</sup>, rozdělený na dvě stavební parcely (700 + 700m<sup>2</sup>) pro výstavbu rodinného domu, které se nachází ve velmi klidné části obce Kaňk, u Kutné Hory. Díky své poloze, je v klidné slepé ulici, Sukovická, je jeho výhodou na jedné straně pocit klidu, soukromí a současně rychlá dostupnost, jak do historické části Kutné Hory, tak i do nedalekého Kolína. K pozemkům byl vydán městským úřadem, oddělením pro územní plánování předběžný souhlas o umístění stavby, navržené jako samostatný rodinný dům o dispozici 4+KK o výměře 143m<sup>2</sup>, plus dvojgaráž a bazén. Vjezd je situován z ulice, orientace domu je vždy navržena tak, aby směřovala převážně na jižní a východní stranu. Současně je k dispozici vyjádření o existenci sítí v místě. Je zde možnost přípojky vodovodu, elektřiny, slaboproudu, plynu i kanalizace nebo čističky odpadních vod. Díky umístění se nabízí i využití solárních panelů. Vedle krásné přírody, lesů, cyklostezek, je zajímavé, že Kutná Hora je historické, kulturní město zapsané na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Je zde také velmi dobrá občanská vybavenost, přímo v obci Kaňk je i škola a školka.

### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	0,99
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 900 000	1 400	3 500,00	0,82	2 870,00
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>



**Název:** Prodej stavebního pozemku 457 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kutná Hora - Kaňk, okres Kutná Hora

**Popis:** Nabízím vám ke koupi hezký pozemek k výstavbě rodinného domu na Kaňku, pozemek o rozměrech 457m<sup>2</sup> se nachází na klidném místě v zástavbě rodinných domů. Veškeré sítě jsou v komunikaci před pozemkem: elektřina, voda, kanalizace, i plyn. V případě jakýchkoliv dotazů mě neváhejte kontaktovat. S financováním této nemovitosti vám ráda pomohu. Veškerá občanská vybavenost v místě.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	0,99
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	0,98
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 598 000	457	3 496,72	0,85	2 972,21
<b>Váha:</b>				<b>1</b>

**Název:** Prodej stavebního pozemku 630 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kutná Hora - Kaňk, okres Kutná Hora

**Popis:** Nabízíme k prodeji rovinatý pozemek pro výstavbu domu s číslem popisným v Kutné Hoře-Kaňk. Pozemek má výměru 630 m<sup>2</sup> a jsou zde již vybudované veškeré přípojky inž. sítí - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn. Je zde již vyřízené stavební povolení na výstavbu patrového domu - jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní. Je možné stavět ihned. Na pozemku Vám můžeme postavit zděný nízkoenergetický dům nebo nízkoenergetickou dřevostavbu dle Vašich představ a finančních možností za bezkonkurenční cenu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	0,93
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,98
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,96



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	630	4 746,03	0,72	3 417,14
<b>Váha:</b>				<b>1</b>

**Název:** Část pozemku par.č.785/1 v Kutné Hoře

**Lokalita:** Kutná Hora - městská část Šipší

**Popis:** Jedná se o pozemek, který je určený podle platného územního plánu k zastavění a nachází se v Kutné Hoře, městské části Šipší. Pozemek je rovný zatravněný a je dosud součástí zeleně v prostorách sídliště. Na pozemku nejsou žádné trvalé porosty. Pozemek lze napojit na veškeré inženýrské sítě v obci. Ocenění bylo předmětem ZP č. 677/2023 ze dne 12.10.2023

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	0,94
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	0,96
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
174 590	77	2 267,40	0,82	1 859,27

**Váha:** 1

**Název:** Části pozemků par.č.4113/2, 4113/1, 4112 v Kutné Hoře

**Lokalita:** Katastrální území a obec Kutná Hora

**Popis:** Jedná se o pozemky, které se nacházejí na okraji zastavěné části města Kutná Hora, městské části Hlouška pod Kaňkem. V platném územním plánu jsou určeny k budoucímu zastavění rodinnou zástavbou. Převážně jsou přístupné v mírném svahu a na části se nacházejí trvalé porosty. Jejich část je dosud součástí ZPF. Uvedené části pozemků byly předmětem ocenění ve smyslu ZP č. 675/2023 ze dne 11.9.2023.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,97
vybavenost pozemku -	0,94
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
678 870	322	2 108,29	0,80	1 686,63

**Váha:** 2

Minimální jednotková porovnávací cena	1 686,63 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	2 561,05 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	2 415,31 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 417,14 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	část par.č.683	1 120	2 415,31	1 / 1	2 705 147
Vlastnický podíl			*	1 / 1	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 120</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 705 147</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. LV-10168

1.1. Část pozemku par.č.683 953 120,- Kč

Ocenění - celkem: **953 120,- Kč**

#### 1. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno na části pozemku par.č.683 -28 299,- Kč

1. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: **-28 299,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **924 821,- Kč**

1. LV-10168 - celkem: **924 821,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 1

1. LV-10168 - celkem: **924 821,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 924 821,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 924 820,- Kč**

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemky par.č.683

#### 1. LV-10168

##### 1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Část pozemku par.č.683 2 705 147,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: **2 705 147,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 1

Hodnota pozemků - celkem: **2 705 147,- Kč**

<b>Zjištěná cena</b>	<b>924 820 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>2 705 147 Kč</b>



## Silné stránky

1. Využití podle platného územního plánu- pozemek je určen k budoucímu zastavění

## Slabé stránky

1. Pozemky jsou umístěny v okrajové části Kaňk obce Kutná Hora
2. Všechny inženýrské sítě nejsou přímo na pozemku
3. Pozemek je zatížen věcným břemenem

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění na základě objednávky zadavatele Města Kutná Hora č.j. MKH/014169/2024 ze dne 5.2.2024 bylo stanovení obvyklé ceny k části pozemku par.č.683 v katastrálním území Kaňk, obci Kutná Hora, podle přiloženého zákresu pro budoucí převod nemovitosti.

Znalecký-odborný posudek byl zpracován podle použití metodiky, t.j. bylo provedeno stanovení zjištěné ceny podle platného cenového předpisu. Dále bylo využito porovnávací metody z prodaných a nabízených pozemků v dané lokalitě se zjištěním jednotkové porovnávací ceny za 1 m<sup>2</sup> váženým průměrem z pěti srovnatelných obdobných nemovitostí s provedenými úpravami koeficientů 1 až 8 ve vztahu k oceňovanému pozemku v rozhodném datu. Po zvážení všech dosažených závěrů stanovují obvyklou cenu ke dni 16.2.2024 takto:

### 1. Část pozemku dle zákresu na LV-10168 pro katastrální území Kaňk, obec Kutná Hora:

Cena zjištěná podle platného cenového předpisu.....	924 820 Kč.....váha 1
Cena zjištěná porovnáním.....	2 705 147 Kč.....váha 2

Výpočet váženým průměrem:

$$OC = (924\ 820 \times 1) + (2\ 705\ 147 \times 2) / 1 + 2 = 2\ 111\ 704\ \text{Kč}$$

po zaokrouhlení **2 111 700 Kč**

Výpočet pozemku za 1 m<sup>2</sup>:

$$OC = 2\ 111\ 700 / 1\ 120 = \mathbf{1\ 885\ \text{Kč/m}^2}$$

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění bylo stanovení obvyklé ceny části pozemku par.č.683 podle zákresu o odhadované výměře cca 1 120 m<sup>2</sup> v katastrálním území Kaňk, obci Kutná Hora, v okrese Kutná Hora, kraji Středočeském bez porostů k datu 16.2.2024.

**Obvyklá cena**

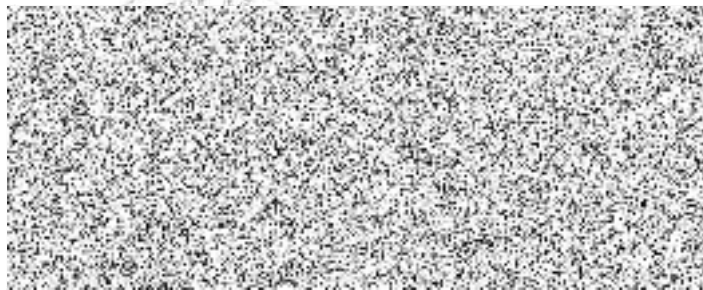
**2 111 700 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostojedenácttisícšedsmset Kč

**Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> činí 1 885 Kč/m<sup>2</sup>**

Pro vyhotovení tohoto Znaleckého - odborného posudku jsem osobou nezávislou.

V Kutné Hoře 16.2.2024



Ing. Josef Mottl  
Chelčického 523  
284 01 Kutná Hora

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Objednávka Města Kutná Hora č.j. MKH/014169/2024 ze dne 5.2.2024	1
Výpis z listu vlastnictví jako informace k pozemku par.č. 683 v katastrálním území Kaňk, obci Kutná Hora ze dne 14.2.2024	
Snímek katastrální mapy se zákresem části oceňovaného pozemku na území obce Kutná hora ze dne 11.2.2024	1
Uvažovaný zákres pro budoucí oddělení pozemku par. č. 683 v katastrálním území Kaňk, obec Kutná Hora ze dne 5.2.2024	

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4-2024.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek - odhad jsem podal na základě udělení koncese k oceňování majetku pro věci nemovité na základě rozhodnutí Městského úřadu v Kutné Hoře - Okresního živnostenského úřadu č.j. ŽU/7016/04 ze dne 9.12.2004 a vydané koncesní listiny ev.č.320501 s identifikačním číslem 712 55 923.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 691-2024.

