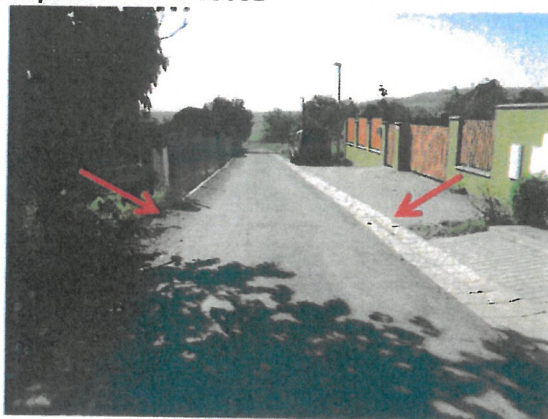


## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3361/44/2020

ve věci určení výše obvyklého nájemného za užívání části pozemku parc. č. 445/1, ostatní plocha, ostatní komunikace zapsaném na LV č. 10001 (z důvodu toho, že část této veřejné účelové komunikace, ulice Za Humny, která je jiného vlastníka a není ve vlastnictví obce, není geodeticky zaměřena, je cena stanovena za 1 m<sup>2</sup> a rok, orientačně je stanoven nájem za plochu této komunikace stanovenou z dostupných podkladů, pozemek je ve vlastnictví obce) v katastrálním území MORAVANY U BRNA, obec Moravany, okres Brno – venkov, který je zapsán na LV č. 10001



**Objednatel znaleckého posudku:** Obec Moravany, IČ: 00282120  
Vnitřní 49/18  
664 48 Moravany

### Účel znaleckého posudku:

Určení výše obvyklého nájemného za užívání části pozemku parc. č. 445/1, ostatní plocha, ostatní komunikace zapsaném na LV č. 10001 (z důvodu toho, že část této veřejné účelové komunikace, ulice Za Humny, která je jiného vlastníka a není ve vlastnictví obce, není geodeticky zaměřena, je cena stanovena za 1 m<sup>2</sup> a rok s orientačním stanovením za užívanou plochu dle dostupných podkladů) v katastrálním území Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno – venkov, který je zapsán na LV č. 10001

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19. 5. 2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Radim Novotný  
Nová 236/10  
664 49 Ostopovice  
telefon: +420 602 581 187  
e-mail: radnov@volny.cz; IČ: 68685564

Výtisk číslo:

1

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostopovicích 24. 8. 2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

určení výše obvyklého nájemného za užívání části pozemku parc. č. 445/1, ostatní plocha, ostatní komunikace (část ulice Za Humny) v k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany (cena je stanovena za 1 m<sup>2</sup> a rok). Dle poskytnutých podkladů (zejména technické a průvodní zprávy k projektu vč. položkového rozpočtu a stavebního povolení) má komunikace šíři 3,5 m, délka komunikace je 106 m, krajnice 50 cm tvoří betonové odvodňovací tvárnice, po stranách byly vybudovány 4 vjezdy šíře 4 m a délky 3 m, v položkovém rozpočtu je uváděna celková plocha komunikace 393 m<sup>2</sup>. S touto plochou je uvažováno při stanovení obvyklé výše nájmu, pro přesné určení plochy komunikace by bylo nutné provést geodetické zaměření komunikace.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 445/1 (část zastavěná stavbou jiného vlastníka), ulice Za Humny, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

Adresa předmětu ocenění: Za Humny  
66448 Moravany

LV: 10001

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Moravany

Katastrální území: Moravany u Brna

Počet obyvatel: 3 070

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 252,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

| Název koeficientu  | č. | P <sub>1</sub> |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel  | II | 0,80           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem   | I  | 1,05           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn   | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava  | I  | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I  | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{631,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19. 5. 2020.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace o pozemku pořízená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13. 8. 2018 Obecním úřadem Moravany
- kopie katastrální mapy pozemku pořízená dálkovým náhledem do katastru nemovitostí + letecký snímek
- územní plán obce Moravany

- projektová dokumentace „Prodloužení obslužné komunikace Za Humny v Moravanech u Brna SO 1 - komunikace“ zpracovaná 06.2003, stupeň: DSP, zpracoval: Ing. Ján Martinkovič, dokumentace obsahuje: technická a průvodní zpráva, řez A-A, řez B-B, rozpočet, vzorový příčný řez - umístění inženýrských sítí, katastrální mapa, součástí technické zprávy je položkový rozpočet vyhotovený Bořkem Pštrosem
- stavební povolení na stavbu: „Prodloužení obslužné, jednopruhové, obousměrné komunikace šíře 3,5 m, délky 106 m, vč. 4 vjezdů šířky 4 m a délky 3 m, v ul. Za Humny v Moravanech na pozemku parc. č. 1482 v k.ú. Moravany u Brna, dále prodloužení kabelového rozvodu NN v délce 90 m, vedeného v osově vzdálenosti 3,3 m od osy komunikace ul. za Humny v Moravanech z rozvaděče na pozemku parc. č. 1483 po pozemcích p.č. 1153/1, 1154, 1155/2, 1156/1, 1157 a s ukončením a hranici s p.č. 1158, včetně prodloužení kabelového vedení veřejného osvětlení v osově vzdálenosti 3,6 m od osy této komunikace s 5 stožárovými svítidly“, povolení bylo vydáno Obecním úřadem Střelice, stavebním úřadem, ze dne 12. 8. 2003, č.j.: St. 686/03-Pa/150, rozhodnutí nabylo právní moci dne 3. 9. 2003, stavebníci
- kolaudační rozhodnutí vydané dne 21. 9. 2010 Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, speciální stavební úřad, č.j.: OV/39398-10/1500-2010/OTR, povolení užívání stavby: „Prodloužení komunikace Za Humny - Moravany na pozemku parc. č. 1482 v k.ú. Moravany u Brna“
- Rozsudek ze dne 21. 10. 2015, 31A 15/2015-167

#### Použité předpisy, zákony a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ze dne 17. 6. 1997, zákon nabyt účinnosti 1. 1. 1998 ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.
- Vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. (ze dne 24. 7. 2019, účinná od 1. 8. 2019)
- Nemovitosti (Oceňování a právní vztahy), 3.přepracované a doplněné vydání, Prof. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, LINDE Praha, a.s., 2004, ISBN 80-7201-441-2
- Věcná břemena od A do Z – Linde Praha, a.s., 2009, ISBN 978-80-7201-761-4 (4.aktualizované vydání)
- Malý lexikon obcí ČR platný od 1. 1. 2020
- Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., VIII.vydání, CERM, s.r.o. Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0
- Prof. Ing. Albert Bradáč DrSc., Polák: Úřední oceňování majetku 2019, Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., srpen 2019
- Realitní inzerce, internet – [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.jiho.moravskereality.cz](http://www.jiho.moravskereality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz), [www.jiho.moravskereality.cz](http://www.jiho.moravskereality.cz), [www.netrealit.cz](http://www.netrealit.cz), [www.jihomoravske-reality.cz](http://www.jihomoravske-reality.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz), [www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz), databáze spolupracujících odhadců
- BRADÁČ A.: Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. In: Soudní inženýrství 3-4/98
- Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998
- Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 2000

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Současný vlastník pozemku: Obec Moravany, IČ: 00282120, Vnitřní 49/18, 66448 Moravany, podíl 1 / 1

→ Parc. č. 445/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra pozemku je 2 267 m<sup>2</sup>

Na pozemku vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch společnosti E.ON Distribuce, a.s.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Pozemek parc. č. 445/1 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace a jako takový je užíván - tvoří část veřejné místní nebo účelové komunikace - ulice V Uliče a ulice Za Humny.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Pozemek parc. č. 445/1 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek tvoří část veřejně přístupné místní nebo účelové komunikace (převážně zpevněné, část tvoří polní cesta) umístěné na jižním okraji obce Moravany. Jedná se o ulice V Uliče a ulice Za Humny. Komunikace je zpevněna - betonová zámková dlažba, část, která byla realizována a zkolaudována 21. 9. 2010 má asfaltový povrch. Tato část komunikace je ve vlastnictví paní I . Jedná se o

samostatnou stavbu, která je umístěna na pozemku jiného vlastníka (Obec Moravany). Dle projektové dokumentace, stavebního povolení a technické zprávy je šíře komunikace 3,5 m + krajnice 50 cm, délka komunikace je 106 m. Asfaltová komunikace je napojena na stávající komunikaci z betonové zámkové dlažby (ul. Za Humny), ukončena je přechodem na polní nezpevněnou cestu na jihovýchodním okraji pozemku parc. č. 445/1. Po stranách komunikace jsou betonové odvodňovací tvárnice. Dle položkového rozpočtu by celková plocha postavené komunikace měla mít plochu 393 m<sup>2</sup>. Pro přesné určení plochy skutečně zastavěné stavbou veřejné účelové komunikace by bylo nutné provést geodetické zaměření této komunikace.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Určení výše obvyklého nájemného neřeší žádná metodika ani předpis. Výše nájemného se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Pokud není nájemné regulováno předpisem (např. každoročně cenovým výměrem Ministerstva financí č. 01 – seznam zboží s regulovanými cenami) výše nájemného se sjednává dohodou. Obvyklé nájemné lze chápat analogicky podle § 2, odstavce 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, jako: nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmu stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím nebo kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Z výše uvedeného je zřejmé, že výše obvyklého nájemného se stejně jako obvyklá cena sjednává. Výše obvyklého nájemného se tedy nedá dopředu přesně vypočítat, ale pouze více nebo méně přesně odhadnout, i když za pomoci početních úkonů. Jedná se o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z porovnání nájmu ze stejných nebo obdobných pozemků. Dále je obecně známo, že pro určení výše obvyklého nájemného z pozemků, ale ani pro určení výše obvyklé ceny pozemků, není vydaná žádná jednotná, oficiální a závazná metodika ani postup či předpis, která by tuto otázku konkrétně a jednoznačně řešila. V daném případě je použit postup stanovení výše obvyklého nájemného z pozemku simulací z obvyklé ceny pozemku.

### **Základní pojmy**

CENA ADMINISTRATIVNÍ - cena zjištěná dle cenového předpisu – v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ze dne 17. 6. 1997, zákon nabyl účinnosti 1. 1. 1998 ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb., a dále vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. (ze dne 24. 7. 2019, účinná od 1. 8. 2019)

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno majetek pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena

v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**CENA REPRODUKČNÍ** - cena, za kterou by bylo možno stejný nový porovnatelný majetek pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS** - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**HODNOTA LIKVIDAČNÍ** - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

**HODNOTA POROVNÁVACÍ** - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

**HODNOTA TRŽNÍ (obvyklá cena)** - "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 jednájí informovaně, rozvázně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC).

Podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím nebo kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

**MIMOŘÁDNÁ CENA** - cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

**ZJIŠTĚNÁ CENA** - cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.

**HODNOTA VĚCNÁ** - (dle právního názvosloví " časová cena " majetku), je reprodukční cena majetku, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

**HODNOTA VÝNOSOVÁ** - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek parc. č. 445/1 (část zastavěná stavbou jiného vlastníka), ulice Za Humny, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

**B. ZNALECKÝ POSUDEK****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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Pozemek parc. č. 445/1 (část zastavěná stavbou jiného vlastníka), ulice Za Humny, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

**Ocenění****Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

| Znak  | $P_i$ |
|---|-------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>I V kat. území sídelní části obce  | 0,05  |
| P3. Povrchy<br>I Komunikace se zpevněným povrchem   | 0,00  |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů   | 0,00  |
| P5. Komerční využití<br>I Bez možnosti komerčního využití   | 0,30  |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,240$$

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]     | Koeficienty    |                          | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]  |               |
|---|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|
| <b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b> |                                     |                |                          |                                 |               |
| § 4 odst. 3   | 631,00                              | 0,240          | 1,000                    | 151,44                          |               |
| Typ   | Název                               | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]     |
| § 4 odst. 3   | ostatní plocha - ostatní komunikace | 445/1          | 1                        | 151,44                          | 151,44        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem   |                                     |                | 1                        |                                 | <b>151,44</b> |

**Pozemek parc. č. 445/1 (část zastavěná stavbou jiného vlastníka), ulice Za Humny, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov - zjištěná cena celkem = 151,44 Kč**

**C. REKAPITULACE**

1. Pozemek parc. č. 445/1 (část zastavěná stavbou jiného vlastníka), ulice Za Humny, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov 151,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 151,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 151,00 Kč**

Zjištění (administrativní) ceny pozemku parc. č. 445/1 (cena je stanovena za 1 m<sup>2</sup> pozemku, není vyhotoven geometrický plán pro zaměření stavby veřejné účelové komunikace na části pozemku parc. č. 445/1) zapsaného na LV č. 10001 v katastrálním území MORAVANY U BRNA, část ulice Za Humny, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020. Zjištěná cena nemovitých věcí (pozemku) je po zaokrouhlení:

151,00 Kč/m<sup>2</sup>

Slovy: jednostopadesátjedna korun českých

**D. Stanovení hodnoty pozemku porovnávací metodou**

Obvyklou cenu u pozemků je možné stanovit využitím cenové mapy stavebních pozemků (pokud ji obec má schválenou), dále je možné využít indexovou metodu, metodu třídy polohy nebo metodu přímého porovnání. V daném případě je použita metoda přímého porovnání. Jedná se o část pozemku parc. č. 445/1, na kterém je umístěna veřejná účelová komunikace jiného vlastníka (cena je stanovena za 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku).

Počet srovnávacích objektů (pozemků) by měl být co nejvyšší. Rozdíly mezi objekty (pozemky) jsou upraveny několika koeficienty s ohledem na polohu, velikost, svažitost a další vlastnosti pozemku. Cena převzatá z inzerce je rovněž upravena koeficientem redukce na pramen ceny (u věrohodné kupní ceny je tento koeficient roven jedné, u hodnot z realitní inzerce je zpravidla přiměřeně nižší). Ve sloupcích (9) až (14) jednotlivé koeficienty vyjadřují, kolikrát (z hlediska vlivu na cenu) je srovnávací objekt v daném kritériu lepší než oceňovaný. Výsledný odborný odhad indexu cenové odlišnosti srovnávacího objektu oproti oceňovanému IO se pak vypočte vzájemným vynásobením koeficientů K1 až K6.

Pro odvozenou cenu oceňovaného objektu ve sloupci (16) platí, že cena po redukcí ze sloupce (8) se dělí indexem odlišnosti IO ze sloupce (15):

| Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 1 |  |                                 |                                    |   |
|--|--|---------------------------------|------------------------------------|---|
| Č.   | Lokalita (okr. Brno-venkov, Jihomoravský kraj) | velikost pozemku m <sup>2</sup> | Způsob využití                     | Vlastnosti  |
| Oceň. objekt                                     | okr. Brno-venkov, k.ú. Moravany u Brna         | 1                               | ostatní plocha, ostatní komunikace | část pozemku parc. č. 445/1, která je zastavěna veřejnou účelovou komunikací s asfaltovým povrchem, stavba komunikace je jiného vlastníka (část ul. Za Humny), plocha komunikace je cca 393 m <sup>2</sup>  |
| (1)  | (2)  | (3)                             | (4)                                | (5)   |
| 1  | okr. Brno-venkov, Moravany u Brna              | 29                              | ostatní plocha, jiná plocha        | pozemek parc. č. 662/689, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 29 m <sup>2</sup> , který tvoří část místní komunikace, v místě křížení ulic U Hájků a Na Rozcestí. Kupní cena, datum prodeje: 31. 10. 2018, V-20614/2018, nabyvatel: Obec Moravany, převodce: REKO a.s. |

|   |                                    |     |   |   |
|---|------------------------------------|-----|---|---|
| 2 | okr.<br>Brno-venkov,<br>Ostopovice | 40  | ostatní<br>plocha,<br>ostatní<br>komunikace | pozemek parc. č. 677/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 40 m <sup>2</sup> , část pozemku před rodinným domem na ulici Vinohradská. Kupní cena, datum prodeje: 22. 5. 2020, V-7480/2020, nabyvatel: |
| 3 | okr.<br>Brno-venkov,<br>Sokolnice  | 123 | orná půda                                   | pozemek parc. č. 1691/50, orná půda, výměra 123 m <sup>2</sup> , navazující na ul. Polní (nyní orná půda, budoucí cesta). Kupní cena, datum prodeje: 13. 2. 2020, V-2363/2020, nabyvatel: Obec Sokolnice      |

## Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2

| č.  | Cena požadovaná resp. zaplacená |                   | Kof. redukce na pramen ceny K <sub>CR</sub> | Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m <sup>2</sup> | K1<br>poloha | K2<br>velikost | K3<br>svah ap. | K4<br>stav | K5<br>jiné - možnost využití | K6<br>úvaha znalce | IO (1-6)          | Cena oceňovaného pozemku Kč/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|-------------------|---|--|--------------|----------------|----------------|------------|------------------------------|--------------------|-------------------|--|
|   | Kč celkem                       | Kč/m <sup>2</sup> |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| (1)   | (6)                             |                   | (7)   | (8)  | (9)          | (10)           | (11)           | (12)       | (13)                         | (14)               | (15)              | (16)                                       |
| 1   | 43 500                          | 1 500,0           | 1,00  | 1 500,0  | 1,00         | 1,00           | 1,00           | 1,00       | 1,00                         | 1,00               | 1,00              | 1 500,00                                   |
| 2   | 44 000                          | 1 100,0           | 1,00  | 1 100,0  | 1,00         | 1,00           | 1,00           | 1,00       | 1,00                         | 1,00               | 1,00              | 1 100,00                                   |
| 3   | 88 500                          | 719,5             | 1,00  | 719,5  | 1,00         | 1,00           | 1,00           | 0,80       | 1,00                         | 1,00               | 0,80              | 899,40                                     |
| Celkem jednotková cena - průměr   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | Kč/m <sup>2</sup> | <b>1 166,47</b>                            |
| Minimum   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | Kč/m <sup>2</sup> | 899,40                                     |
| Maximum   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | Kč/m <sup>2</sup> | 1 500,00                                   |
| Výměra oceňovaného pozemku  |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | m <sup>2</sup>    | 1  |
| Celkem cena pozemku - průměr  |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | Kč                | <b>1 166</b>                               |
| Minimum   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | Kč                | <b>899</b>                                 |
| Maximum   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    | Kč                | <b>1 500</b>                               |
| K1 Koeficient úpravy na polohu objektu  |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| K2 Koeficient úpravy na velikost objektu  |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)  |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)  |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší           |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$   |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 |                                 |                   |   |  |              |                |                |            |                              |                    |                   |  |

Jednotková cena pozemku parc. č. 445/1 je stanovena na základě porovnávací metody ve výši **1 170,00 Kč/m<sup>2</sup>** (po zaokrouhlení).

## E. Odhad obvyklé ceny pozemku

Pro stanovení obvyklé ceny se vycházelo z ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a z ceny stanovené porovnávací metodou. Obvyklá cena pozemku je stanovena na základě porovnávací metody.



Obvyklá cena pozemku parc. č. 445/1 (cena je stanovena za 1 m<sup>2</sup> pozemku, není vyhotoven geometrický plán pro zaměření stavby veřejné účelové komunikace na části pozemku parc. č. 445/1) zapsaného na LV č. 10001 v katastrálním území MORAVANY U BRNA, část ulice Za Humny, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020. Obvyklá cena pozemku je po zaokrouhlení:

..... 1 170,00 Kč/m<sup>2</sup> .....

Slovy: jedentisícjednostosedmdesát korun českých

**F. Stanovení výše obvyklého nájemného za užívání části pozemku parc. č. 445/1 zastavěného stavbou veřejné účelové zpevněné komunikace**

Určení výše obvyklého nájemného neřeší žádná metodika ani předpis. Výše nájemného se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Pokud není nájemné regulováno předpisem (např. každoročně cenovým výměrem Ministerstva financí č. 01 – seznam zboží s regulovanými cenami) výše nájemného se sjednává dohodou. Obvyklé nájemné lze chápat analogicky podle § 2, odstavce 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, jako: nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmu stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím nebo 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.

Z výše uvedeného je zřejmé, že výše obvyklého nájemného se stejně jako obvyklá cena sjednává. Výše obvyklého nájemného se tedy nedá dopředu přesně vypočítat, ale pouze více nebo méně přesně odhadnout, i když za pomoci početních úkonů. Jedná se o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z porovnání nájmu ze stejných nebo obdobných pozemků. Dále je obecně známo, že pro určení výše obvyklého nájemného z pozemků, ale ani pro určení výše obvyklé ceny pozemků, není vydaná žádná jednotná, oficiální a závazná metodika ani postup či předpis, která by tuto otázku konkrétně a jednoznačně řešila. V daném případě je použit postup stanovení výše obvyklého nájemného z pozemku simulací z obvyklé ceny pozemku.

Tento způsob je mezi znalci nejužívanější. V tomto případě se postupuje tím způsobem, že znalec výši obvyklého nájemného určí určitým procentem z obvyklé ceny pozemku. Roční procentní podíl z ceny pozemku se pohybuje v závislosti na druhu podnikání v těchto relacích (dle znaleckého standardu AZO č. 4, obvyklé nájemné z pozemku):

Obvyklé nájemné se převážně pohybuje v následujících relacích :

| Roční podíl z ceny pozemku | Druh podnikání   |
|----------------------------|--|
| 7 % - 15 %                 | Komerční účely - administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd. |
| 5 % - 10 %                 | Drobné podnikání, sklady, výroba   |
| 3 % - 6 %                  | Nemovité věci pro bydlení a rekreaci   |
| 3 % - 5 %                  | Nemocnice, školství, nevýdělečná činnost   |
| méně než 3 %               | Zemědělství (pole, louky), lesy  |

V daném případě se jedná o část pozemku parc. č. 445/1, která tvoří veřejnou účelovou zpevněnou komunikaci (stavba komunikace je jiného vlastníka než je pozemek pod touto komunikací) - část ulice Za Humny. Výše (ročního) obvyklého nájemného je stanovena s ohledem na využití pozemku při spodní hranici procentuálního rozpětí t.j. 3 % z obvyklé ceny pozemku (nemovité věci pro bydlení - okolní navazující zástavba).

Stanovení obvyklé výše ročního nájmu za pronájem daného pozemku (v Kč/m<sup>2</sup>/rok):

1 170,00 Kč/m<sup>2</sup> x 0,03 = 35,10 Kč/m<sup>2</sup>/rok, zaokr. na ..... **35,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok**

Při ploše, kterou zabírá tato komunikace na části pozemku parc. č. 445/1 dle položkového rozpočtu ve výši 393 m<sup>2</sup> by obvyklé roční nájemné činilo:

35,00 Kč/m<sup>2</sup> x 393 m<sup>2</sup> = ..... **13 755,00 Kč/rok**

Pro přesné určení plochy, kterou tvoří účelová komunikace, by bylo nutné nechat vyhotovit geodetické zaměření této komunikace.

**Jednotkové obvyklé roční nájemné (v Kč/m<sup>2</sup>/rok) za užívání části pozemku parc. č. 445/1 zastavěném stavbou veřejné účelové komunikace (pozemek je zapsán na LV č. 10001) v katastrálním území MORAVANY U BRNA, část ulice Za Humny, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020 činí po zaokrouhlení:**

..... **35,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok** .....

Slovy: třicetpět korun českých za 1 m<sup>2</sup> a rok

V Ostopovicích 24. 8. 2020

Ing. Radim Novotný  
Nová 236/10  
664 49 Ostopovice  
telefon: +420 602 581 187  
e-mail: radnov@volny.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, č. j. Spr. 856/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, oceňování podniků a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3361/44/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Já níže podepsaný znalec dle § 127a občanského soudního řádu jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.



Otisk znalecké pečeti:

Podpis znalce:

  
Ing. Radim Novotný

## G. SEZNAM PŘÍLOH

|  | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| → Informace o pozemku parc. č. 445/1   | 1                         |
| → Kopie katastrální mapy + letecký snímek  | 2                         |
| → Fotodokumentace pořízená dne 19. 5. 2020   | 1                         |
| → Kolaudační rozhodnutí vydané dne 21. 9. 2010 Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, speciální stavební úřad, č.j.: OV/39398-10/1500-2010/OTR, povolení užívání stavby: „Prodloužení komunikace Za Humny - Moravany na pozemku parc. č. 1482 v k.ú. Moravany u Brna | 3                         |

6. 8. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [445/1](#)  
Obec: [Moravany \(5834131\)](#)  
Katastrální území: [Moravany u Brna \(698504\)](#)  
Číslo LV: [10001](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 2267  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list:  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Způsob využití: ostatní komunikace  
Druh pozemku: ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Obec Moravany, Vnitřní 49/18, 66448 Moravany

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Věc

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

### Jiné zápisy

Věc

Změna číslování parcel

Právní vztahy k nemovitosti, které vznikly nebo zanikly v období od 1. 1. 2014

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.08.2020 11:00:00.

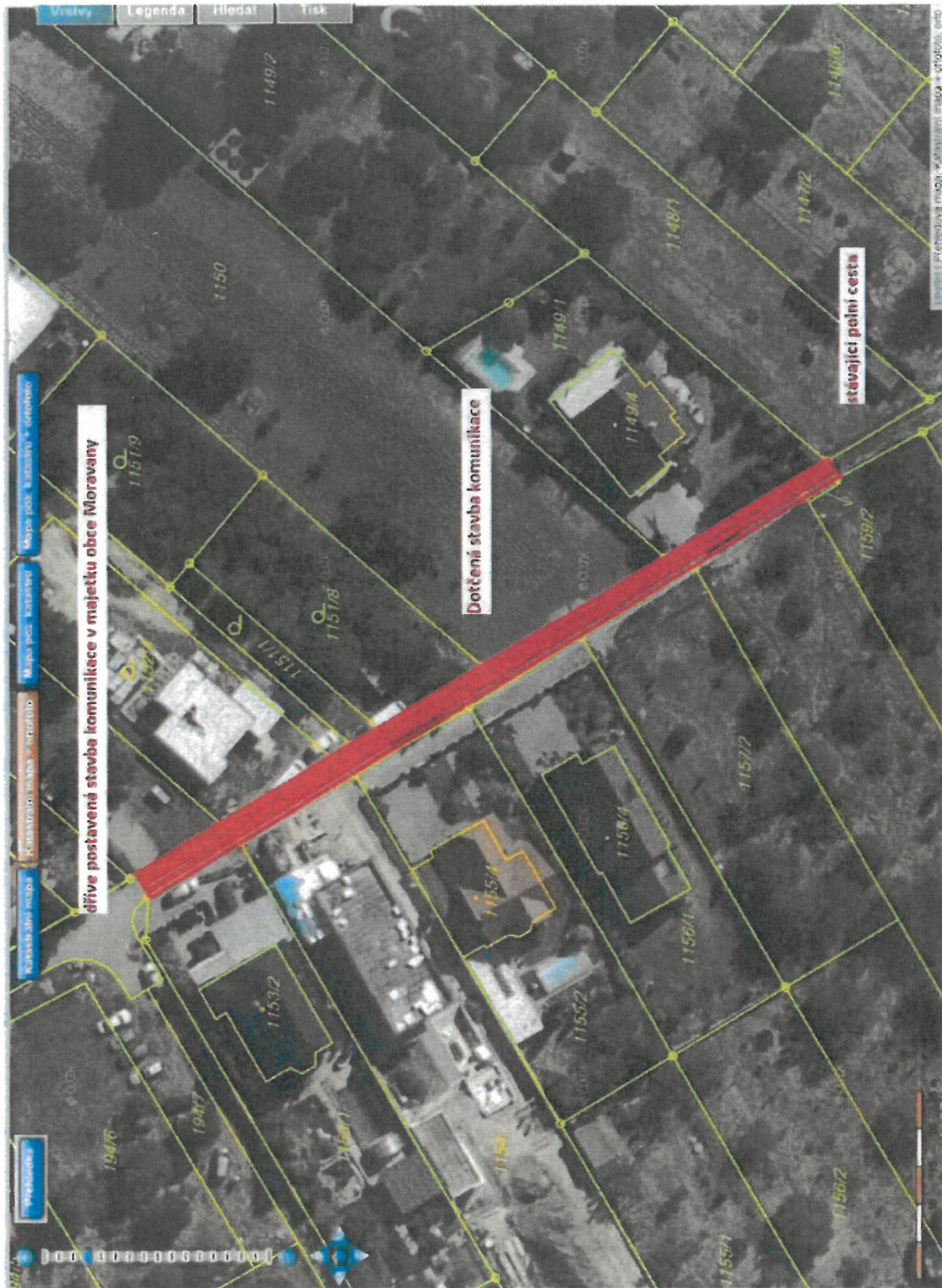
© 2004 - 2020 [Čestný úřad Jihomoravský úřad katastru](#)

Verze aplikace 5.6.3 build 0

[https://nahlizeni.kdokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=vnP0-4pyrh0yrtmPA\\_b\\_GBO7n7khP9TPR9RCJzuGFbb-o01J0X2wWfZ\\_QK4wd\\_Q](https://nahlizeni.kdokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=vnP0-4pyrh0yrtmPA_b_GBO7n7khP9TPR9RCJzuGFbb-o01J0X2wWfZ_QK4wd_Q) 1/1

Informace o pozemku parc. č. 445/1

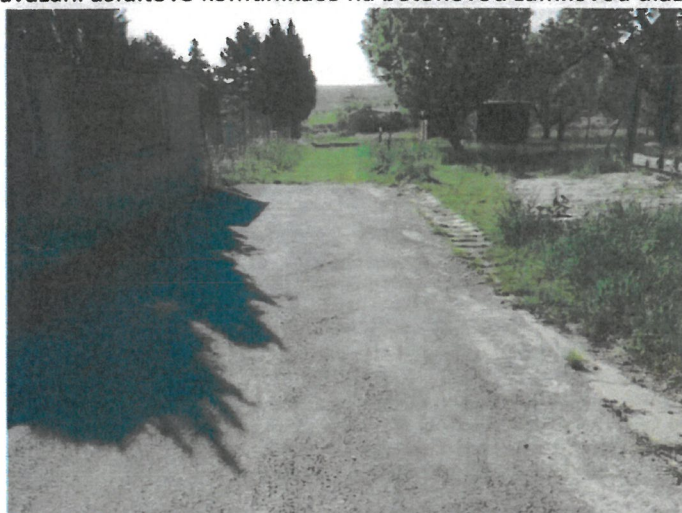




Letecký snímek



Navázání asfaltové komunikace na betonovou zámkovou dlažbu



Ukončení asfaltové komunikace na polní cestu



Část ulice Za Humny, po stranách odvodňovací tvárnice

**Městský úřad Šlapanice**  
 pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno  
**ODBOR VÝSTAVBY**  
 speciální stavební úřad

Č.j.: OV/39398-10/1500-2010/OTR  
 Oprávněná úřední osoba: Ing. OTRUBA Vítězslav,  
 Tel.: 533 304 559,  
 e-mail.: otruba@slapanice.cz

Brno, dne 21. září 2010

**KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ**

Dne 8.9.2010 podala

0. návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí jehož předmětem je stavba: **Prodloužení komunikace Za Humny – Moravany** na pozemku: parc. č. 1482 v k. ú. Moravany u Brna, na kterou Obecní úřad Střelice, stavební úřad vydal dne 12.8.2003 stavební povolení pod č.j. St. 686/03-Pa/150.

Na základě výše uvedené žádosti bylo Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby oznámeno zahájení kolaudačního řízení a pozvání k ústnímu jednání, které proběhlo dne 16.9.2010 ve 8:00 hod. Z jednání byl pořízen kolaudační protokol.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledků ústního jednání spojeného s místním šetřením, Odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako speciální stavební úřad příslušný podle § 15, odst. (1), písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o pozemních komunikacích), v souladu s ustanovením § 190 odst. 5 stavebního zákona, podle § 82 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

**povoluje užívání**

stavby **Prodloužení komunikace Za Humny – Moravany** na pozemku: parc. č. 1482 v k. ú. Moravany u Brna.

**Odůvodnění**

Dne 8.9.2010 obdržel Odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu: **Prodloužení komunikace Za Humny – Moravany** na pozemku: parc. č. 1482 v k. ú. Moravany u Brna, který podala

zahájeno kolaudační řízení.

Uvedeným dnem bylo

Kolaudační rozhodnutí vydané dne 21. 9. 2010 Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, speciální stavební úřad, č.j.: OV/39398-10/1500-2010/OTR, povolení užívání stavby: „Prodloužení komunikace Za Humny - Moravany na pozemku parc. č. 1482 v k.ú. Moravany u Brna



Odbor výstavby opatřením ze dne 8.9.2010 oznámil zahájení řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy.

K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 16.9.2010, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

V kolaudačním řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek. V řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutím a ve stavebním povolení.

Skutečné provedení ani užívání předmětné stavby k účelu, který stavební úřad na návrh stavebníka (současně vlastníka a budoucího uživatele stavby) stanovil, nebude ohrožovat životní prostředí ani veřejné zájmy. Na stavbě nebyly zjištěny závady ani nedodělky, které by bránily bezpečnému užívání stavby.

### Poučení

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle § 83 odst. 1 z.č. 500/2006 Sb. správní řád, odvolání, ve kterém se uvede v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, podáním učiněným u stavebního úřadu MěÚ Šlapanice.

Odvolání musí mít náležitosti dle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu. Odvolání se dle citovaného ustanovení správního řádu podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady MěÚ Šlapanice, stavební úřad. Podané odvolání má v souladu s ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Výše uvedenou stavbu lze užívat po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Digitálně podepsal Ing. Hana Meitnerová  
Datum 22.09.2010 16:46:25 +02:00

Ing. Hana Meitnerová  
vedoucí odboru výstavby

Otisk  
úředního  
razítka

**Doručí se :**

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou)

**Dotčené orgány (prostřednictvím datové schránky)**

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 61400 Brno 14, DS: OVM, ybiaiuv
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se, Jeřábkova č.p.1847/4, 60200 Brno 2, DS: OVM, jaaai36
- Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje správa JmK, Kounicova 24, 61132 Brno - Veveří, DS: OVM, jydai6g

**Dotčené orgány (MěÚ Šlapanice)**

- Městský úřad Šlapanice, OV, silniční správní úřad, Opuštěná č.p.9/2, 656 70 Brno
- Městský úřad Šlapanice, OŽP, Opuštěná č.p.9/2, 656 70 Brno

**Na vědomí (prostřednictvím datové schránky):**

- Obec Moravany, Střední č.p.10/28, 66448 Moravany, DS: OVM, bsjatks



