# MĚSTYS NEDVĚDICE

**592 62 Nedvědice 42, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj**

[redacted]

| Váš dopis značka / ze dne | Naše značka | Vyřizuje | Nedvědice 02.10.2026 |
|---|---|---|---|
| | UME 735/2026 | Konečný | |

**Věc: Poskytnutí informace v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.**

Vážený pane,

městys Nedvědice obdržel dne 17.9.2026 Vaši žádost o informace ve smyslu zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, týkající se zamýšleného nabytí pozemků p.č. 52/116 a p.č. 49/10 v katastrálním území Nedvědice pod Pernštejnem, a to, cit: *Žádám o zaslání elektronických kopií níže specifikovaných existujících dokumentů nebo jejich částí, které městys vytvořil nebo obdržel v období od 01.01.2026 do dne vyřízení žádosti. Nežádám o zpracování nové analýzy, výpočtu, právního posouzení ani o sdělení názoru.*

1. *Sdělení, zda přípis přiložený k této žádostí je autentickým dokumentem městyse, tj zda jej městys vyhotovil nebo odeslal. Je-li odpověď kladná, žádám současně o elektronickou kopii přípisu v podobě, v níž jej městys eviduje nebo uchovává včetně příslušných spisových znaků.*

2. *Dokumentů, které obsahují nebo zachycují předběžné analýzy, cenové úvahy či konkrétní podklady použité pro uvedení orientační obvyklé ceny přibližně 500 Kč/m2 v uvedeném přípisu ze dne 29.06.2026 v jejichž duchu byli informováni zastupitelé městyse na jeho zasedání dne 18. 09. 2026.*

3. *Dokumentů obsahujících ocenění, odhad, znalecký posudek, odborné vyjádření, cenovou mapu, srovnání prodejů či jiný cenový podklad vztahující se k těmto parcelám, pokud takové dokumenty městys v uvedeném období vytvořil nebo obdržel v jejichž duchu byly informováni zastupitelé městyse na jeho zasedání dne 18. 09. 2026.*

4. *Dokumentů týkajících se pořízení nebo zamýšleného pořízení znaleckého posudku k těmto parcelám, konkrétně objednávky, poptávky, nabídky, smlouvy, zadání nebo předání podkladů znalci a vyhotoveného posudku, pokud existují.*

5. *Materiálů předložených zastupitelstvu městyse, radě městyse nebo případně kontrolní komisi, pokud se týkají zamýšleného nabytí těchto parcel; žádám zejména o návrhy usnesení, podkladové materiály, zápisy, usnesení a jejich přílohy.*

6. *Sdělení, zda rada městyse projednala přípis (znění/podstatu) ze dne 29. 06. 2026, jeho návrh nebo zamýšlené nabytí uvedených parcel za cenu přibližně 500 Kč/m2. Pokud ano, žádám o uvedení data jednání a výsledku hlasování zaznamenaného v příslušných dokumentech a současně o kopii zápisu, usnesení, podkladového materiálu nebo jiného záznamu o takovém projednání.*

7. *Dokumentů nebo záznamů ve spisové službě, které zachycují vyhotovení, schválení, autorizaci nebo odeslání přípisu ze dne 29. 06. 2026, včetně údaje o funkci osoby, která jeho vyhotovení či odeslání schválila.*

Na základě výše popsané žádosti poskytuje povinný subjekt v zákonné lhůtě ve smyslu § 14 odst. 5 písm. d) zákona o svobodném přístupu k informacím tuto informaci:

Pokud se týká bodu 1. Vaší žádosti, sdělujeme, že dopis datovaný 29. 6. 2026 byl panu [redacted] předán osobně v rámci vyjádření předběžného zájmu o koupi daných pozemků, spisová značka nebyla přidělena, dále přikládáme reakci pana [redacted], v níž projevil zájem o odprodej pozemků.

Pokud se týká bodu 2. Vaší žádosti, sdělujeme, že nabídnutá cena vycházela z ústní informace pana [redacted], za kterou měl zájem pozemek prodat. Dále bylo vycházeno pro srovnání z ceny, za kterou prodával městys Nedvědice pozemky (schváleno Zastupitelstvem městyse Nedvědice dne 13. 03. 2026) na základě znaleckého posudku vyhotoveného dne 18. 12. 2024, vyhotoveného Ing. Jurákovou, číslo posudku: 096512/2024. Cena zjištěná tímto znaleckým posudkem byla 1239,50 Kč za $m^2$, cena obvyklá 835 Kč za $m^2$ (městys prodává za 500 Kč).

Pokud se týká bodu 3. Vaší žádosti, přikládáme předmětný znalecký posudek č. 070676/2026 ze dne 3. 9. 2026, vypracovaný Ing. Jurákovou.

Pokud se týká bodu 4. Vaší žádosti, přikládáme objednávku starosty na vyhotovení znaleckého posudku ze dne 25. 8. 2026.

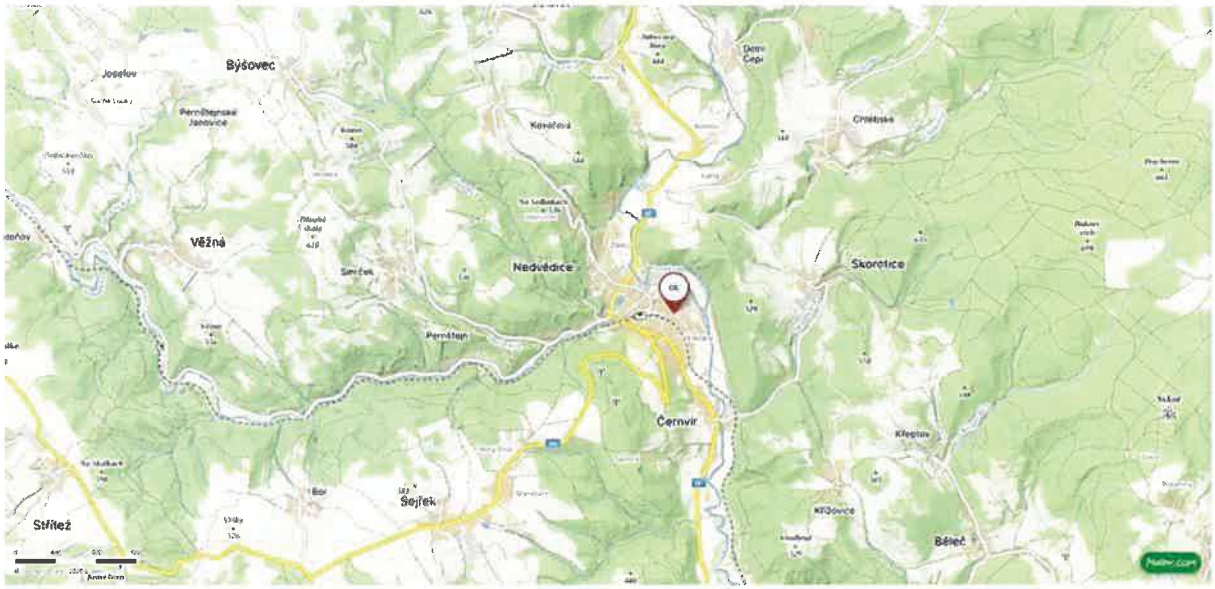
Pokud se týká bodu 5. – 7. Vaší žádosti, konstatujeme na základě Vašeho požadavku, že požadovanými podklady či dokumenty nedisponujeme.

[redacted]

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 070676/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti




### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé pozemků p.č. 49/10 a 52/116 v katastrálním území Nedvědice pod Pernštejnem.

**Znalec:** Ing. Jana Juráková
Pikárec 11, 592 53 Strážek
telefon: [redacted]
e-mail: i[redacted]
IČ: 68636385 datová schránka: k9xtzh4
Číslo posudku v evidenci znalce: **5730-68/2026**

**Zadavatel:** **Městys Nedvědice**
**IČ: 00294845**
Nedvědice 42
592 62 Nedvědice

**Počet stran:** 16 včetně 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 1.9.2026 **Vyhotoveno:** V Pikárci 3.9.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé pozemků p.č. 49/10 a 52/116, zapsaných na listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice.

1. ocenit dle aktuálně platného oceňovacího předpisu

2. určení ceny v místě a čase obvyklé

3. součástí a příslušenství nejsou předmětem ocenění

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a obvyklé pozemků p.č. 49/10 a 52/116, zapsaných na listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice - **pro potřeby objednavatele - nákup nemovitých věcí.**

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné další informace, mimo použité ve znaleckém posudku, které by měly vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

**Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:**
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice
- zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky číslo 199/2014 Sb., vyhlášky číslo 345/2015 Sb., vyhlášky číslo 53/2016 Sb., vyhlášky číslo 443/2016 Sb., vyhlášky číslo 457/2017 Sb., vyhlášky číslo 188/2019 Sb., vyhlášky číslo 488/2020 Sb., vyhlášky číslo 424/2021 Sb., vyhlášky číslo 337/2022 Sb. , vyhlášky číslo 434/2023 Sb., vyhlášky číslo 370/2024 Sb. a vyhlášky číslo 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen vyhláška)
- snímky katastrální mapy
- související právní předpisy

- informace poskytnuté zástupci vlastníků
- mapa záplavových oblasti
- územní plán
- mapy.cz
- informace o provedených prodejích - kopie kupních smluv

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Ocenění podle cenového předpisu**
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

**Stanovení tržní hodnoty**
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace 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 používají tyto oceňovací metody:
**Metoda věcné hodnoty**
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního 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.

**Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)
Metoda 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.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů.

Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek.

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky p.č. 49/10 a 52/116 v katastrálním území Nedvědice pod Pernštejnem |
| Adresa předmětu ocenění: | Nedvědice 291<br>592 62 Nedvědice |
| LV: | 217 |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Brno-venkov |
| Obec: | Nedvědice |
| Katastrální území: | Nedvědice pod Pernštejnem |
| Počet obyvatel: | 1 277 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 260,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - V Nedvědicích žije 1.277 obyvatel. | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli - Hospodářsko-správní význam obce Nedvědice odpovídá nastavení I. | I | 0,95 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech - Poloha Nedvědic odpovídá nastavení VI - V ostatních případech. | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V Nedvědicích je dostupná kompletní technická infrastruktura. | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V Nedvědicích se nachází autobusová a železniční zastávka. | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V Nedvědicích je dostupná rozšířená občanská vybavenost. | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **2 468,00 Kč/m$^2$**

## Vlastnické a evidenční údaje

Pan René Koukola, Nedvědice 291, 592 62 Nedvědice, podíl 1 / 1

**Výpis z listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice**

*Vlastník:*
**Koukola René,** č.p. 219, 59262 Nedvědice

*Pozemky:*

| | | |
|---|---|---|
| 49/10 | 215m$^2$ | ostatní plocha - ostatní komunikace |
| 52/116 | 165m$^2$ | ostatní plocha - ostatní komunikace |

*Vyhotoveno dálkovým přístupem dne 2.7.2026.*

## Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav souhlasí se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou dva pozemky p.č. 49/10 a 52/116 nacházející se před rodinným domem Nedvědice č.p. 291.
Pozemky jsou součástí místní komunikace a chodníku.
Součásti a příslušenství oceňovaných pozemků nejsou předmětem ocenění.

Pozemky p.č. 49/10 a 52/116 v katastrálním území Nedvědice pod Pernštejnem jsou v územním plánu zařazeny jako plochy veřejných prostranství - PV.

# 3.4. Obsah

1. Pozemky p.č. 49/10 a 52/116

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 $m^2$ plochy pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

## 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Pozemky p.č. 49/10 a 52/116**

**Ocenění**

**Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/$m^2$] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství** | | | | |
| § 4 odst. 3 | 2 468,- | 0,240 | 1,000 | 592,32 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - | 49/10 | 215 | 592,32 | 127 348,80 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 3 | ostatní komunikace<br>ostatní plocha - ostatní komunikace | 52/116 | 165 | 592,32 | 97 732,80 |
| Ostatní stavební pozemky - celkem | | | 380 | | **225 081,60** |
| **Pozemky p.č. 49/10 a 52/116 - cena zjištěná celkem** | | | | = | **225 081,60 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky p.č. 49/10 a 52/116 225 082,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 225 082,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 225 080,- Kč**

slovy: Dvě stě dvacet pět tisíc osmdesát Kč

## Ocenění cenou obvyklou

Porovnávací metoda a analýza trhu

Porovnávací metoda je jedním ze způsobů oceňování, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.

**Pozemky p.č. 49/10 a 52/116**

Porovnání se provádí na základě řady hledisek:

- umístění v obci - v zastavěném území obce Nedvědice
- druh a účel užití - pozemek části místní komunikace, pozemek zařazený v platném územním plánu v plochách veřejných prostranství
- využitelnost - pozemek části místní komunikace
- věcná břemena - nejsou
- právní stav - vlastnictví

Obvyklá cena pozemků p.č. 49/10 a 52/116 - cena obvyklá je stanovena cenovým porovnáním, dle uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase – rok 2025 a 2026.

**POROVNÁVACÍ METODA**

| **Oceňovaná nemovitá věc: Pozemky p.č. 49/10 a 52/116** | | |
|---|---|---|
| **Plocha pozemku:** | 215,00 m$^2$ | 165,00 m$^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 380,00 m$^2$ | |

**Srovnatelné nemovité věci:**

| | |
|---|---|
| **1.** | **Pozemky p.č. 13/4 a 13/5** |
| **Lokalita:** | Skorotice, k.ú. Chlébské |

Pozemky ostatní plochy o celkové výměře 32 m$^2$, jedná se o část místní komunikace v obci.
Předmětem převodu je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/8 za kupní cenu 1.500,--Kč.
V platném územním plánu jsou pozemky zařazeny v plochách bydlení v rodinných domech.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Pozemek:** | 32,00 m$^2$ | | |
| **Použité koeficienty:** | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy | 1,00 | Zdroj: Kupní smlouva | |
| K2 Lokalita - malá obec v sousedství | 1,10 | V-1131/2025-714 | |
| K3 Velikost - menší pozemky | 1,00 | | |
| K4 Tvar pozemku - nepravidelný | 1,00 | | |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné | 1,00 | | |

| **Cena [Kč]** | **Výměra pozemku [m$^2$]** | **Jedn. cena [Kč/m$^2$]** | **Celkový koef. $K_C$** | **Upr. jedn. cena [Kč/m$^2$]** |
|---|---|---|---|---|
| 12 000 | 32 | 375 | 1,10 | **413** |

| | |
|---|---|
| **2.** | **Pozemek p.č. 771/4** |
| **Lokalita:** | Předklášteří, k.ú. Předklášteří |

Pozemek ostatní plochy - ostatní komunikace o výměře 226 m$^2$, jedná se o část chodníku a komunikace v obci.
V platném územním plánu je pozemek zařazen v plochách veřejného prostranství všeobecného.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Pozemek:** | 226,00 m$^2$ | | | |
| **Použité koeficienty:** | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy | | 1,00 | | Zdroj: Kupní smlouva |
| K2 Lokalita - obdobná obec v sousedství | | 1,00 | | V-9476/2026-703 |
| K3 Velikost - menší pozemky | | 1,00 | | |
| K4 Tvar pozemku - nepravidelný | | 1,00 | | |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné | | 1,00 | | |
| **Cena [Kč]** | **Výměra pozemku [m$^2$]** | **Jedn. cena [Kč/m$^2$]** | **Celkový koef. $K_C$** | **Upr. jedn. cena [Kč/m$^2$]** |
| 107 780 | 226 | 477 | 1,00 | **477** |

**3. Pozemek p.č. 440/40**
**Lokalita:** Předklášteří, k.ú. Předklášteří

Pozemek ostatní plochy - ostatní komunikace o výměře 117 m$^2$, jedná se o část místní komunikace v obci.
V platném územním plánu je pozemek zařazen v plochách veřejného prostranství všeobecného.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Pozemek:** | 117,00 m$^2$ | | | |
| **Použité koeficienty:** | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy | | 1,00 | | Zdroj: Kupní smlouva |
| K2 Lokalita - obdobná obec v sousedství | | 1,00 | | V-7376/2026-703 |
| K3 Velikost - menší pozemky | | 1,00 | | |
| K4 Tvar pozemku - nepravidelný | | 1,00 | | |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné | | 1,00 | | |
| **Cena [Kč]** | **Výměra pozemku [m$^2$]** | **Jedn. cena [Kč/m$^2$]** | **Celkový koef. $K_C$** | **Upr. jedn. cena [Kč/m$^2$]** |
| 38 600 | 117 | 330 | 1,00 | **330** |

| **Srovnatelné nemovité věci** | | | | | | | | | **upr. jedn. cena** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **cena [Kč]** | **výměra** | **j. cena** | **K1** | **K2** | **K3** | **K4** | **K5** | **KC** | |
| 1. Pozemky p.č. 13/4 a 13/5 | | | | | | | | | 413,- |
| 12 000,- | 32 | 375,- | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | |
| 2. Pozemek p.č. 771/4 | | | | | | | | | 477,- |
| 107 780,- | 226 | 477,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 3. Pozemek p.č. 440/40 | | | | | | | | | 330,- |
| 38 600,- | 117 | 330,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 330 Kč/m$^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 407 Kč/m$^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 477 Kč/m$^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **407 Kč/m$^2$** |
| Výměra pozemku | 380,00 m$^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **154 660 Kč** |

**Cena stanovená cenovým porovnáním pozemků p.č. 49/10 a 52/116 je 154.660,--Kč.**

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 5. 2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z Katastru nemovitostí
Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé pozemků p.č. 49/10 a 52/116, zapsaných na listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice.

1. ocenit dle aktuálně platného oceňovacího předpisu

2. určení ceny v místě a čase obvyklé

3. součástí a příslušenství nejsou předmětem ocenění

**Pozemky p.č. 49/10 a 52/116**

**Zjištěná cena dle aktuálně platného oceňovacího předpisu pozemků p.č. 49/10 a 52/116, zapsaných na listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice je:**

**225.080,--Kč**

Slovy: dvěstadvacetpěttisícosmdesátkorunčeských

**Obvyklá cena v daném místě a čase pozemků p.č. 49/10 a 52/116, zapsaných na listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Nedvědice pod Pernštejnem a obec Nedvědice je:**

**155.000,--Kč**

Slovy: jedenostopadesátpěttisíckorunčeských

**Ocenění jsem provedla jako osoba nezávislá.**

## Konzultant a důvod jeho přibrání

K vypracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné účtuji dokladem č. 5730-68/2026.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.6.2000 č.j. Spr. 3475/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070676/2026.

V Pikárci dne 3.9.2026

**Ing. Jana Juráková**
**Pikárec 11**
**592 53 Strážek**

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 070676/2026

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí LV č. 217 pro k.ú. Nedvědice pod Pernštejnem | 1 |
| Snímky katastrální mapy, mapa záplavových oblastí | 1 |
| Územní plán | 1 |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *02.07.2026 07:35:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 102072026 pro Obec Nedvědice*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **596175 Nedvědice**

Kat.území: **702307 Nedvědice pod Pernštejnem** List vlastnictví: **217**

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

*Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

*Vlastnické právo*

[redacted]

## *ČÁSTEČNÝ VÝPIS*

*Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **49/10** | **215** | **ostatní plocha** | **ostatní komunikace** | |
| **52/116** | **165** | **ostatní plocha** | **ostatní komunikace** | |

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

*Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

**o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 11 D-91/2023 -20 ze dne 13.11.2023. Právní moc ke dni 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 10:11:06. Zápis proveden dne 22.11.2023.**

**V-16627/2023-703**

*Pro:* **Koukola René, č.p. 291, 59262 Nedvědice** *RČ/IČO:* **710309/4790**

*Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

*emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***atastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.***

*Vyhotovil:*
*eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 02.07.2026 07:54:47*

oučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

hydrosoft Veleslavín

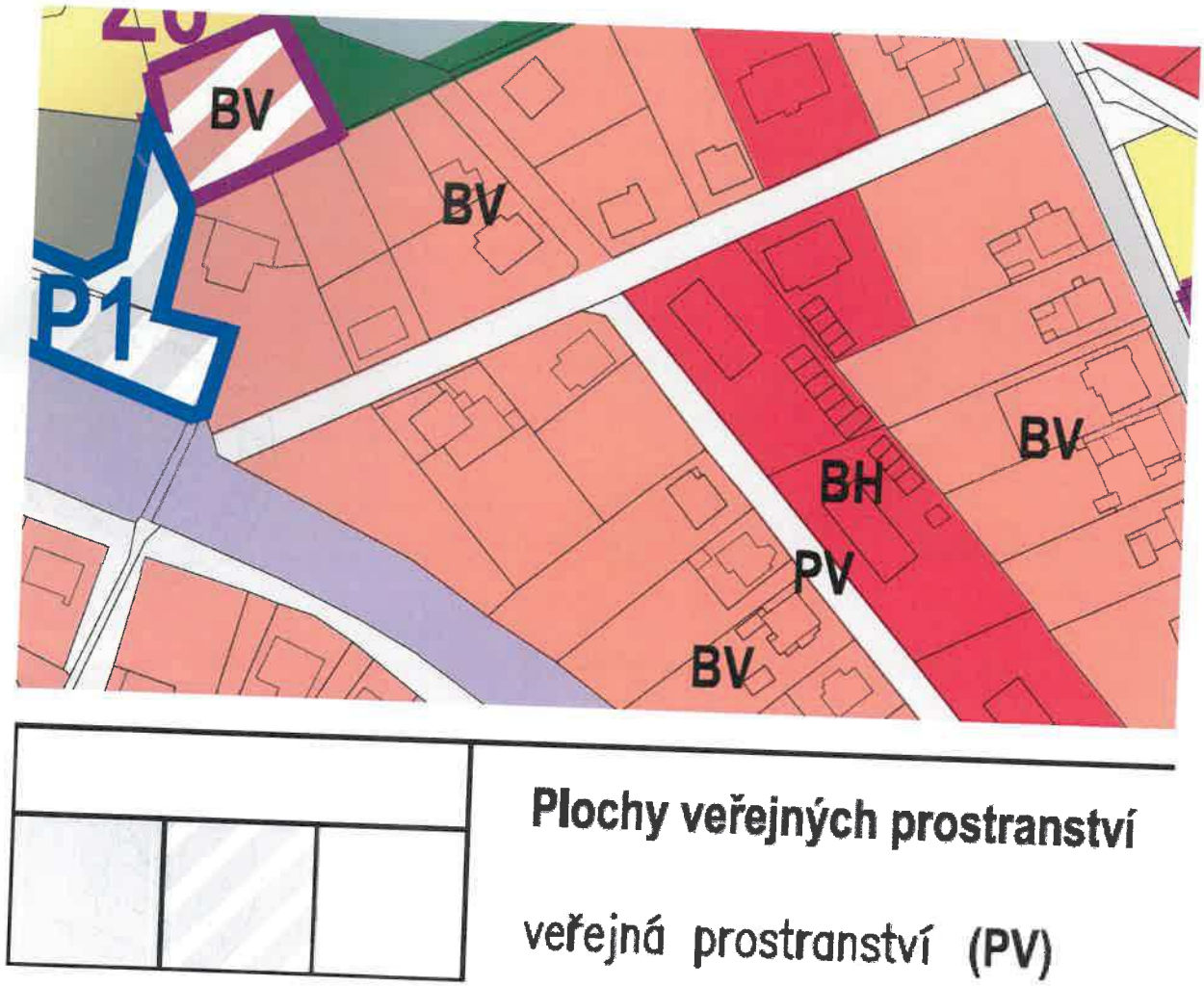
**K.ú. Nedvědice pod Pernštejnem poz. p.č. 49/10 a 52/116 nejsou v záplavovém území.**

data © ČÚZK, © 2026 ČÚZK
Powered by Hydrosoft Veleslavín

# Územní plán Nedvědice pod Pernštejnem

Pořízeno dne 1.9.2026 z webu https://www.tisnov.cz/mestys-nedvedice/d-7695/p1=11750.

Pozemky p.č. 49/10 a 52/116 v katastrálním území Nedvědice pod Pernštejne jsou v územním plánu zařazeny jako plochy veřejných prostranství - PV.



**MĚSTYS NEDVĚDICE**
592 62 okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj

[redacted]

Váš dopis značka / ze dne | Naše značka | Vyřizuje | Nedvědice 29.6.2026

Věc: **Pozemky v k.ú. Nedvědice pod Pernštejnem**

Městys Nedvědice má zájem o odkoupení pozemků v katastrálním území Nedvědice pod Pernštejnem, jichž jste výhradním vlastníkem:

p.č. 52/116
p.č. 49/10

Jakožto územní samosprávný celek hospodaříme s veřejnými prostředky, proto je pro nás standardním postupem stanovení kupní ceny na základě nezávislého znaleckého posudku. Podle našich předběžných analýz se obvyklá cena pozemků v této lokalitě a dané třídě pohybuje okolo 500,- Kč za $m^2$.

Městys uhradí veškeré náklady spojené se zpracováním znaleckého posudku, vyhotovením kupní smlouvy a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí.

Koupě pozemku je podmíněno souhlasem Zastupitelstva městyse Nedvědice.
Tento dopis považujte za vyjádření našeho vážného zájmu.

Děkuji Vám za ochotu a věřím, že najdeme oboustranně přijatelné řešení.
S pozdravem

[redacted]

IČO: 00294845
DIČ: CZ00294845
Tel.: 530 330 126, 566 566 134
E-mail: mestys@nedvedice.cz

Městys Nedvědice
592 62 Nedvědice 42

V Nedvědici 2.7.2026

Já, níže podepsaný [redacted]
projevuji zájem o prodej pozemků městysi Nedvědice:

p.č. 52/116 k.ú. Nedvědice pod Pernštejnem 165 $m^2$
p.č. 49/10 k.ú. Nedvědice pod Pernštejnem 215 $m^2$

Jsem výhradním vlastníkem výše uvedených pozemků. Mám zájem o prodej za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

[redacted]
Koukola René

**Předmět:** Posudek_Nedvědice
**Od:** [redacted]
**Datum:** 25.08.2026 12:46
**Komu:** Jana Jurákova <ingjurakova@atlas.cz>

Dobrý den, paní inženýrko.
Navazuji na náš společný rozhovor a poprosím Vás o zvážení, zda zvládneme vypracovat znalecký posudek
na stanovení ceny obvyklé u parcelních čísel 49/10 a 52/116 v k.ú. Nedvědice pod Pernštejnem, viz. podklady v příloze e-mailu.

Pokud to bude jen trochu možné, tak bych posudek potřeboval nejpozději 11.9.

Moc děkuji

[redacted]

—Přílohy:

SMatrika26082510390.pdf 339 KB