



MÚH/7508/2025  
(K/110/2025)

Město Hulín

Doručeno: 26.11.2025 09:29:40

Č.j.: MÚH/7508/2025/

listy: 13 přílohy: 9



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 7186/93/2025

**O ceně „administrativní a ceně obvyklé“ nemovitých věcí v obci Hulín, katastrálním území Hulín, okres Kroměříž, Zlínský kraj:  
pozemku p.č. 415 jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba.**



Znalecký posudek obsahuje celkem **22** stran, z toho 13 stran textu a 9 stran příloh. Znalecký posudek se předává ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je založeno u znalce.

Ve Zlíně – Malenovicích:

26.11.2025

## 1. ÚVODNÍ INFORMACE

Místo nemovitých věcí: obec Hulín, k.ú. Hulín,  
okres Kroměříž, Zlínský kraj.

Vlastník nemovitých věcí: Sportovní klub Spartak, z.s.  
Javorová 439  
76824 Hulín

Objednatel posudku: Město Hulín, IČO: 00287229  
Odbor správy majetku města  
Náměstí Míru 162  
768 24 Hulín

Objednávka č. 545/2025/SMM/JFr z 24.11.2025

Účel posudku: stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 415 jehož součástí je  
stavba bez čp/če – jiná stavba.

### Podklady pro posudek

1. Informace o pozemku p.č. 415 dálkovým přístupem.
2. Kopie z katastrální mapy se zákresem oceňovaného pozemku.
3. Územní plán města Hulín – změna č. 2 účinná od 10.10.2025.
4. Cenové údaje z katastru nemovitostí.
5. Provedené místní šetření dne 20.11.2025 za účasti zástupce vlastníka pana Janečky včetně pořízení fotodokumentace.

$$I_p = 1,00 \times (1,0 + 0,04) = 1,040$$

$$I = (0,950 \times 0,800 \times 1,040) = 0,790$$

$$\text{Výsledná sazba: } (1.553,0 \times 0,790) = \mathbf{1.226,87 \text{ Kč/m}^2}$$

### Ocenění:

$$\text{- p.č. 415} \quad : \quad 267,0\text{m}^2 \times 1.226,87 \text{ Kč/m}^2 = 327.574,29 \text{ Kč}$$

$$\text{zaokr. § 50:} \quad \mathbf{327.574,00 \text{ Kč}}$$

=====

slovy: tři sta dvacet sedm tisíc pět set sedmdesát čtyři korun českých

## 5. STAVBA bez čp/če stojící na p.č. 415 (§ 12,11,10)

### Nález

Přízemní, zděný objekt, nepodsklepený, obdélníkového půdorysného tvaru, užívaný jako sklad o jednom prostoru bez příček.

### Charakter stavby:

Budova pro skladování, typ „S“ dle Př.č. 8 vyhl., SKP = 46.21.13.2.1., kód CZ-CC: 1252 (není splněná podmínka pro halu 400,0m<sup>3</sup> vnitřního prostoru)

### Výpočet zastavěné plochy:

$$(15,77 \times 7,52) = 118,59\text{m}^2 > \text{jak } 100,0\text{m}^2$$

### Obestavěný prostor:

$$118,59 \times \left(0,10 + \frac{3,65 + 3,25}{2}\right) = \mathbf{420,99\text{m}^3}$$

=====

### Konstrukce a vybavení:

- základy – základové pasy
- obvodové zdivo cihelné tl. 30 cm + pilíře 45 cm
- bez stropní konstrukce
- krov pultový
- krytina - sklolaminátové vlnité desky

$$ZCU = 3.892,00 \text{ Kč/m}^3$$

**§ 11:  $CSn = ZCU \times Pm \times (1 - 0/100)$**

$$ZCu = 3.892,00 \text{ Kč/m}^3$$

$$Pm = 420,99\text{m}^3$$

o.....opotřebení:

- max opotřebení : 85,0%
- zůstatková životnost : 15,0%

$$CSu = (3.892,- \text{ Kč/m}^3 \times 420,99\text{m}^3 \times 0,150) = 245.774,00 \text{ Kč}$$

**§ 10:  $CS = CSn \times pp$**

$$CSu = 245.774,00 \text{ Kč}$$

$$pp = It \times Ip \quad (\text{viz ocenění pozemků §3,4})$$

$$It = 0,950$$

$$Ip = 1,040$$

$$pp = 0,988$$

$$CS = (245.774,00 \times 0,988) = 242.825,00 \text{ Kč}$$

Hodnota stavby bez čp/če – jiná stavba stojící  
na p.č. 415 činí celkem nákladovým způsobem: **242.825,00 Kč**  
=====

slovy: dvě stě čtyřicet dva tisíc osm set dvacet pět korun českých

**6. REKAPITULACE vyhláškového ocenění**

ad 4) Pozemek p.č. 415 (267m<sup>2</sup> x 1.226,87 Kč/m<sup>2</sup>) (§ 3,4) 327.574,00 Kč

ad 5) Stavba bez čp/če stojící na p.č. 415 (§ 12,11,10) 242.825,00 Kč

celkem: 570.399,00 Kč

zaokrouhl. § 50: **570.400,00 Kč**  
=====

slovy: pět set sedmdesát tisíc čtyři sta korun českých

**Znalec provedl tyto metody ocenění:**

- **administrativní (vyhlášková cena)**  
- pozemek p.č. 415 (267,0m<sup>2</sup>) včetně stavby  
bez čp/če – jiná stavba = 570.400,00 Kč  
tj. 2.136,- Kč/m<sup>2</sup>
- **porovnávací ocenění**  
- pozemek p.č. 415 (267,0m<sup>2</sup>) včetně stavby  
bez čp/če – jiná stavba = 625.000,00 Kč  
tj. 2.340,- Kč/m<sup>2</sup>

**Znalec stanovuje cenu obvyklou oceňovaného pozemku p.č. 415 jehož součástí je stavba bez čp./če – jiná stavba určená k demolici v obci Hulín, k.ú. Hulín, okres Kroměříž, Zlínský kraj, ve výši:**

**625.000,00 Kč**  
=====

slovy: šest set dvacet pět tisíc korun českých

**tj. 2.340,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
=====

slovy: dva tisíce tři sta čtyřicet korun českých za metr čtvereční

Poznámka: vypočtená cena je stanovena bez DPH.

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím  
Krajského soudu v Brně ze dne 19. 5. 1992 č. j. Spr. 202/92  
pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny  
a odhady nemovitostí, stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 7186/93/2025  
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle  
smlouvy likvidace na základě dokladů

Číslo kulatého pečete

Podpis znalce



podpis znalce

