

ZNALECKÝ POSUDEK

2155_66/2024

Číslo položky: 042368/2024

Znalec: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice
71488154
721 709 435
denisa.pekna@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Agentura Berm, s.r.o.
Pavel Polanka
5. května č. p. 510, 386 01 Strakonice

Předmět: O ceně podílů paní Zdeňky Hrubé na nemovitostech evidovaných na :

Okres: **CZ0316 Strakonice**
Obec: **550809 Bavorov**
Katastrální území: **623776 Čichtice**
Právní vztah: **Vlastnické právo**

Vlastnictví

LV Přídavné spoluvlastnictví

698

Spoluvl. podíl

7/48

699

7/48

799

7/480

800

7/240

1627

7/48

1697

7/48

Jiná práva
vztah k LV

Podle stavu ke dni: 15. 5. 2024

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum vyhotovení: 15. 5. 2024

Počet stran: 21 stran

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Stanovte tržní hodnotu podílů paní Zdeňky Hrubé na nemovitostech evidovaných v k.ú. Čichtice na LV 698, 699, 799, 800, 1627, 1697.

2. Účel znaleckého posudku

Hodnota podílů pro odprodej.

Znalecký posudek může být použit pouze v souladu s uvedeným účelem ocenění.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem byly sděleny pouze informace, které jsou ověřitelné z veřejných zdrojů.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Ocenění bylo vyžádáno pro určení ceny obvyklé, dle vyhlášky o oceňování je povinností znalce ocenění doplnit o stanovení ceny zjištěné.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí 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 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.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnota - Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

- ocenění je zpravidla provedeno na základě archivu cen MoniT
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - srovnávací analýza je provedena a s slovně okomentována v popisu srovnávací nemovitosti, na základě analýzy jsou zvolené srovnávací koeficienty, které reprezentují rozdíly v cenotvorných faktorech mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - základní jednotkou pro porovnání jsou zastavěná plocha, užitná plocha nebo obestavěný prostor, podle typu nemovitosti a dostupných údajích o porovnávacích nemovitostech.
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - Porovnání probíhá koeficienty v rozsahu 0,85 - 1,15, a to násobením. Rozmezí 0,95 - 1 (resp. 1,00-1,05) znamená málo významný rozdíl ve vybraném cenotvorném faktoru, 0,9 - 0,95 (resp. 1,05 - 1,1) je významný rozdíl, 0,85 - 0,9 (resp. 1,1-1,15) je zásadnější rozdíl, je preferováno, aby nemovitost byla takto rozdílná pouze v jednom z faktorů.

Pro stanovení ceny obvyklé byly ceny ověřeny z katastru nemovitostí, a doplněny údaji z archivu nabídek MoniT. Model MoniT ve spojení s databází cen představuje silný analytický nástroj. Model MoniT efektivně separuje trend od šumu a to specificky pro každou lokalitu. Umožňuje vykreslení cenových map, statistických souhrnů a grafů.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č. 698, 699, 799, 800, 1627, 1697, k.ú. Čichtice, obec Bavorov
- Údaje z místního šetření
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
- Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- cenové informace z KN, databáze MoniT
- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, statistický úřad, MPSV

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006

Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007

Bradáč, A. 2014. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2014

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003.

The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. London, 1997.

The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.

Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

v aktuálním znění

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

3. Věrohodnost zdroje dat

Data, u kterých bylo možné ověření z veřejných zdrojů byla ověřena. Údaje zjištěné od vlastníka při místním šetření jsou považované za pravdivé, pokud nelze zjistit jiná data.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 15. 5. 2024 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj Jihočeský
Okres Strakonice
Obec Bavorov
Katastrální území Čichtice (623776)
Část obce Čichtice
Počet obyvatel 1 685

List vlastnictví číslo 698

Vlastníci:

1. Bílá Sýkorová Veronika Ing. Mgr. podíl 7 / 96
Haškova 3439/2, 43001 Chomutov
2. Česká republika podíl 2 / 16
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
3. ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o. podíl 7 / 48
Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10
4. Hrubá Zdeňka podíl 7 / 48
č. p. 17, 38206 Brloh
5. Město Bavorov podíl 7 / 16
Náměstí Míru 1, 38773 Bavorov
6. Sýkora Ondřej podíl 7 / 96
Nové Dobrkovice 29, 38101 Český Krumlov

List vlastnictví číslo 699

Vlastníci:

1. Bílá Sýkorová Veronika Ing. Mgr. podíl 7 / 96
Haškova 3439/2, 43001 Chomutov
2. Česká republika podíl 9 / 16
3. ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o. podíl 7 / 48
Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10
4. Hrubá Zdeňka podíl 7 / 48
č. p. 17, 38206 Brloh
5. Sýkora Ondřej podíl 7 / 96
Nové Dobrkovice 29, 38101 Český Krumlov

List vlastnictví číslo 799

Vlastníci:

1. Bílá Sýkorová Veronika Ing. Mgr. podíl 7 / 960
Haškova 3439/2, 43001 Chomutov
2. Černý Vlastimil podíl 2 / 20
Na Sídlišti 493, 38773 Bavorov
3. Česká republika podíl 25 / 160

4. Hrubá Zdeňka podíl 7 / 480
č. p. 17, 38206 Brloh
5. Lenemajerová Marie podíl 2 / 20
Na Vodárně 411, 38773 Bavorov
6. MI Estate s.r.o. podíl 1 / 20
Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4
7. Nagyová Jaroslava podíl 1 / 20
Zahradní 127, Mimoň V, 47124 Mimoň
8. Pavlíčková Růžena podíl 1 / 20
SNP 559, Prachatice II, 38301 Prachatice
9. RABBIT Trhový Štěpánov a.s. podíl 1 / 20
Sokolská 302, 25763 Trhový Štěpánov
10. Sebera Karel podíl 2 / 60
Čichtice 77, 38773 Bavorov
11. Sebera Martin podíl 2 / 60
Čichtice 77, 38773 Bavorov
12. Seberová Anna podíl 2 / 20
Čichtice 77, 38773 Bavorov
13. Seberová Jaroslava podíl 2 / 60
Čichtice 77, 38773 Bavorov
14. Sýkora Jiří podíl 7 / 480
Kopistská 232, Janov, 43542 Litvínov
15. Sýkora Ondřej podíl 7 / 960
Nové Dobrkovice 29, 38101 Český Krumlov
16. Študlarová Marie podíl 2 / 20
Národní 1008, Prachatice II, 38301 Prachatice
17. ZEMCHEBA, s.r.o. podíl 2 / 20
č. p. 106, 38901 Chelčice

List vlastnictví číslo 800

Vlastníci:

1. Bílá Sýkorová Veronika Ing. Mgr. podíl 7 / 480
Haškova 3439/2, 43001 Chomutov
2. Česká republika podíl 9 / 80
3. ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o. podíl 7 / 240
Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10
4. Hrubá Zdeňka podíl 7 / 240
č. p. 17, 38206 Brloh
5. Král Václav podíl 1 / 5
Luční 456, Strakonice II, 38601 Strakonice
6. MI Estate s.r.o. podíl 1 / 10
Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4
7. Nagyová Jaroslava podíl 1 / 10
Zahradní 127, Mimoň V, 47124 Mimoň
8. Sýkora Ondřej podíl 7 / 480
Nové Dobrkovice 29, 38101 Český Krumlov
9. Šinákl Milan podíl 1 / 5
Neplachova 724/25, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice
10. Vítovec Marek podíl 1 / 5
Na Sídlišti 504, 38773 Bavorov

List vlastnictví číslo 1627

Vlastníci:

1. Bílá Sýkorová Veronika Ing. Mgr. podíl 7 / 96
Haškova 3439/2, 43001 Chomutov
2. Česká republika podíl 9 / 16
3. ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o. podíl 7 / 48
Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10
4. Hrubá Zdeňka podíl 7 / 48
č. p. 17, 38206 Brloh
5. Sýkora Ondřej podíl 7 / 96
Nové Dobrkovice 29, 38101 Český Krumlov

List vlastnictví číslo 1697

Vlastníci:

1. Bílá Sýkorová Veronika Ing. Mgr. podíl 7 / 96
Haškova 3439/2, 43001 Chomutov
2. Česká republika podíl 9 / 16
3. Hrubá Zdeňka podíl 7 / 48
č. p. 17, 38206 Brloh
4. Prokop Václav Bc. podíl 7 / 32
Protivecká 261, 38426 Strunkovice nad Blanicí

3. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace byla porovnána se skutečností.

4. Celkový popis nemovitých věcí

4.1. Popis lokality

Bavorov

Základní informace

Kraj: Jihočeský

Okres: Strakonice

Správní obvod: Vodňany

GPS souřadnice: 49.121845N, 14.078926E

Nadmořská výška: 446 m n. m.

První pís. zmínka: rok 1228 (796 let)

Katastrální výměra: 3 538 ha

Počet obyvatel: 1 620

PSČ: 387 73

Adresa URL: www.bavorov.cz/



Bavorov je české město ležící v severozápadní části Jihočeského kraje asi 7 km od obce Vodňany. K místním částem patří Blanice, Čichtice, Svinětice, Tourov, Útěšov. V obci funguje pobočka České pošty, veřejná knihovna, mateřská a základní škola, hřiště s tělocvičnou, koupaliště, dům s pečovatelskou službou a ordinuje zde lékař. Do Bavorova se dostanete autobusem i vlakem z Vodňan.

4.2. Umístění a popis nemovitostí

Všechny oceňované podíly se nachází v k.ú. Čichtice, v území byly zahájeny pozemkové úpravy.

1) Podíl na pozemku st. 50 ve výši 7/48, k.ú. Čichtice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 50
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	698
Výměra [m ²]:	247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Pozemek je dostupný obtížně a je vedený jako zbořeniště. Je to zřejmě bývalý rodinný dům, dnes zcela bez možnosti využití. Hodnoceno jako zátěž pozemku.



2) Podíl na pozemku 161/11 ve výši 7/48, k.ú. Čichtice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/11
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	699
Výměra [m ²]:	965
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880_Z.S.I-30-11
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek

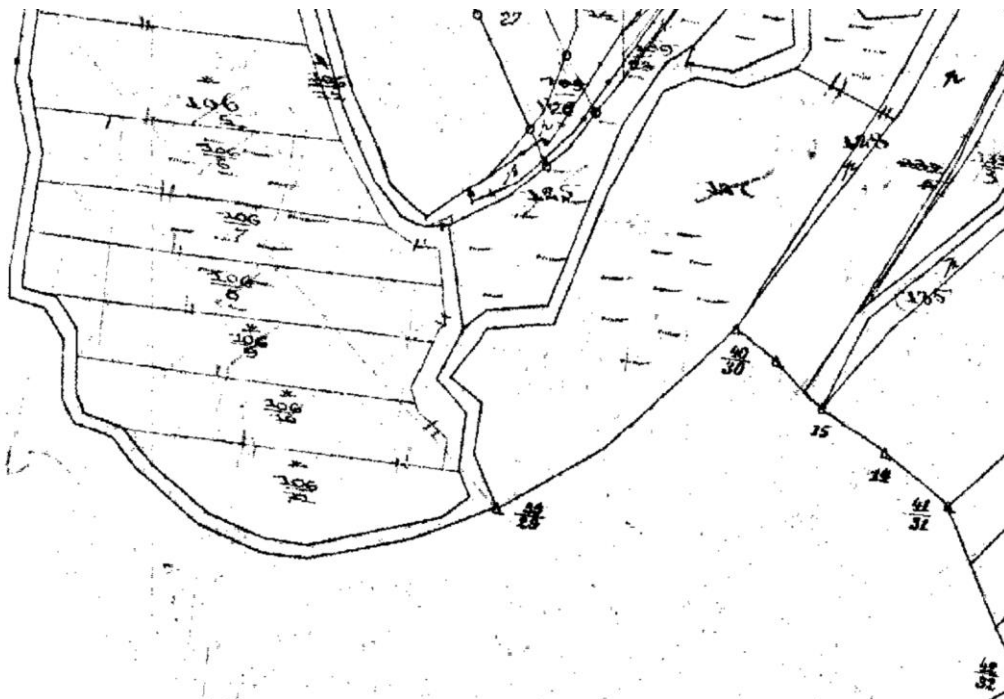


Pozemek se nachází u vrchu Hnojnice, jižně od osady Čichtice. Jedná se o lesní pozemek, který je součástí většího lesního celku.

3) Podíl na pozemku PK 106/12 ve výši 7/480, k.ú. Čichtice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	106/12
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	799
Výměra [m ²]:	1382
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Mapový list:	

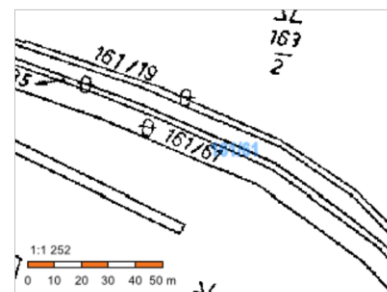


Zemědělský pozemek na okraji zemědělské plochy jihozápadně od obce. Jedná se o bonitovaný pozemek zjednodušené evidence.

4) Podíl na pozemku 161/15 ve výši 7/48, k.ú. Čichtice

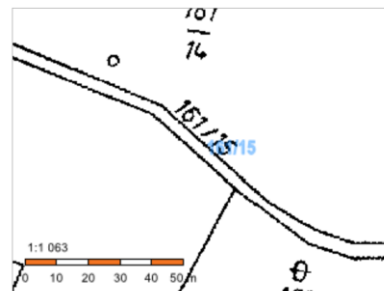
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/61
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	1627
Výměra [m ²]:	1844
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880_Z.5.1-30-11
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/15
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	800
Výměra [m ²]:	1012
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.I-30-11
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

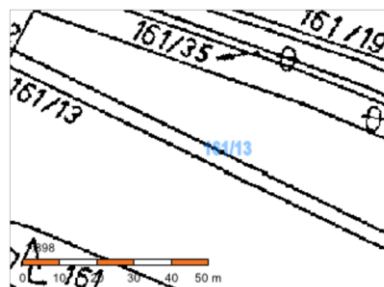


Pozemek je evidován jako ostatní komunikace, ale tuto funkci v krajině již nemá. Pozemek prochází lesním porostem.

5) Podíl na pozemcích 161/13, 161/35 a 161/61 ve výši 7/48, k.ú. Čichtice

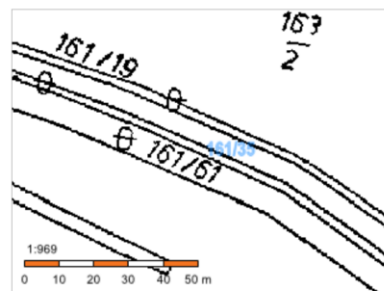
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/13
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	1627
Výměra [m ²]:	471
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.I-30-11
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/35
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	1627
Výměra [m ²]:	647
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.I-30-11
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemky ve stejné lokalitě pod vrchem Hnojnice. Pozemky bývaly asi původní komunikací.

6) Podíl na pozemcích 161/14 a PK 106/4 ve výši 7/48, k.ú. Čichtice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/14
Obec:	Bavorov [550809]
Katastrální území:	Čichtice [623776]
Číslo LV:	1697
Výměra [m ²]:	17973
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.I-30-11
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Pozemek je sice evidován jako trvalý travní porost, ale většina je pokryta porostem různého původu, většinu zřejmě náletového. Pozemek PK je zemědělský pozemek.

D. Posudek

Obsah

1. Porovnávací metoda stavební pozemky
2. Porovnávací metoda pozemky mimo intravilán
3. Ocenění dle cenového předpisu
 - 3.1. LV 698 – § 4
 - 3.2. LV 699 – § 7
 - 3.3. LV 799 – § 6
 - 3.4. LV 800 – § 4
 - 3.5. LV1627 – § 6, 9
 - 3.6. LV 1697 – § 6

1. Porovnávací metoda stavební pozemky

Oceňovací metody jsou založeny na porovnání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití těchto metod je tedy možné pouze za předpokladu možností přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřeným informačním databázím.

Metody obecně spočívají ve stanovení cenového základu vztaženého na měrnou, nebo účelovou jednotku, který z pravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovitosti, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván. Cenový základ je dále přepočítán soustavou korekčních koeficientů.

Tyto koeficienty vyjadřují srovnání oceňované nemovitosti a porovnávaného standardu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) majetku. Tato metoda nejlépe odráží konkrétní situaci na trhu, respektive investorský zájem.

Stanovení cenových faktorů

Korekční faktory jsou stanoveny na základě zjištěných informací o nemovitosti. Nejrozšířenějším a nejsnazším vyjádřením působení těchto vnějších i vnitřních vlivů je jejich

vyčíslení pomocí soustavy korekčních cenotvorných koeficientů. Výsledná hodnota po použití těchto koeficientů je syntézou zjištěných skutečností ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti je zjištěna na základě součinu těchto koeficientů a redukované nabídkové ceny objektů na trhu s obdobnými objekty stejného, nebo podobného využití. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než porovnávaná nemovitost, je hodnota koeficientu větší než jedna a naopak. Redukovaná cena je poté vynásobena celkovým koeficientem, který je součinem jednotlivých dílčích koeficientů. Pokud jsou nemovitosti použité obchodovány se známými realizovanými cenami je výsledkem porovnání cena obvyklá. Pokud je použita náhradní metoda nebo ocenění na základě nabídkových cen po redukcii je výsledkem porovnání tržní hodnota.

Koeficienty jsou porovnávacím kritériem ve vlastnostech, kterými se liší porovnávaná a oceňovaná nemovitost.

- porovnání pro stavební pozemek - v oblasti se nabízejí stavebně připravené pozemky, oceňovaný pozemek je vedený jako stavební, ale má závadu v podobě zbořeníště.

Srovnatelné nemovité věci

1. stavební pozemek Čichtice

Prodej stavebního pozemku 987 m²

Bavorov - Čichtice, okres Strakonice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 566 200 Kč (2 600 Kč za m²)

Exkluzivní prodej stavebních pozemků s výstavbou rodinného domu na klíč

2. pozemek Újezdec

Prodej zahrady 417 m²

Újezdec, okres Prachatice Panorama

379 000 Kč (909 Kč za m²)

Prodej zahrady (417 m², částečně oploceno) v zastavěné části malé obce. Možnost připojení k el. rozvodu. Dobrý přístup z hlavní komunikace Vlachovo Březí – Volyně

Celková cena: 379 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 909 Kč

ID zakázky: 8939pz23

Aktualizace: 25.03.2024

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 417 m²

Doprava: Silnice, Autobus

3. Pozemky Bílsko

Prodej stavebního pozemku 1 100 m²

Bílsko, okres Strakonice Panorama

1 372 800 Kč (1 248 Kč za m²)

Pozemky mají velikost 1100 až 1300 metrů, leží v mírně svažitém terénu, ale v krásné lokalitě se skvělou dostupností větších měst. V tuto chvíli je pořídíte za 1248 Kč/m² včetně DPH.

Do konce roku budou pozemky napojené na obecní kanalizaci, pitnou vodu a elektřinu. Tlakové kanalizační přípojky budou mít čerpací jímku a budou napojeny na novou obecní čističku.

Bavorov s veškerou občanskou vybaveností je odsud pouze 5 minut cesty, Vodňany 10 minut a Strakonice, Písek a Prachatice jsou vzdáleny jen 20 kilometrů.

Stanovení porovnávací hodnoty

1. stavební pozemek Čichtice	
Cena nemovité věci (CN)	2 940 600,- Kč
Plocha (P)	1 131,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,00
<i>K_{připravenost}</i>	1,00
<i>K_{závada}</i>	0,70
<i>K_{velikost}</i>	0,80
Jednotková cena za m ² (JC)	1 456,- Kč

2. pozemek Újezdec	
Cena nemovité věci (CN)	379 000,- Kč
Plocha (P)	417,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	0,90
<i>K_{připravenost}</i>	1,00
<i>K_{závada}</i>	0,85
<i>K_{velikost}</i>	0,85
Jednotková cena za m ² (JC)	590,99 Kč

3. Pozemky Bílsko	
Cena nemovité věci (CN)	1 372 800,- Kč
Plocha (P)	1 100,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	0,90
<i>K_{připravenost}</i>	1,05
<i>K_{závada}</i>	0,70
<i>K_{velikost}</i>	0,80
Jednotková cena za m ² (JC)	660,44 Kč

kde $JC = (CN / P) \times (K_{mista} \times K_{připravenost} \times K_{závada} \times K_{velikost})$

Minimální jednotková cena za m ²		590,99 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	902,48 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 456,- Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	902,- Kč
Plocha	P	247,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	222 794,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	×	7 / 48
Cena po úpravě	=	32 490,79 Kč
Porovnávací hodnota		32 490,79 Kč

2. Porovnávací metoda pozemky mimo intravilán

Srovnatelné nemovité věci

1. TTP Vodňany

Prodej louky 11 184 m²

Vodňany, okres Strakonice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě
234 864 Kč (21 Kč za m²)

Předně se jedná o parcelu vedenou jako trvalý travní porost, okrajově o přidružené parcely vodní plochy. K prodeji je louka do výlučného vlastnictví bez spoluvlastníků k přímému užívání.

Parcely jsou zapsány na listu vlastnictví 100 pod čísla 314/1, 1842/7, 1842/8, 1842/9, 1842/10 a 1842/11. Parcela č. 314/1 je trvalý travní porost s výměrou 10 760 m². Ostatní uvedené parcely s ní sousedí na severní hranici a jedná se o vodní plochu o společné výměře 424 m².

2. TTP Myštice

Předně se jedná o parcelu vedenou jako trvalý travní porost, okrajově o přidružené parcely vodní plochy. K prodeji je louka do výlučného vlastnictví bez spoluvlastníků k přímému užívání.

Parcely jsou zapsány na listu vlastnictví 100 pod čísla 314/1, 1842/7, 1842/8, 1842/9, 1842/10 a 1842/11. Parcela č. 314/1 je trvalý travní porost s výměrou 10 760 m². Ostatní uvedené parcely s ní sousedí na severní hranici a jedná se o vodní plochu o společné výměře 424 m².

3. TTP Čejetice

Prodej louky 10 822 m²

Čejetice - Sudoměř, okres Strakonice

508 634 Kč (47 Kč za m²)

Předmětem prodeje je několik parcel o celkové výměře 10.822 m² v k.ú. Sudoměř u Čejetic okr. Strakonice. Nabízené pozemky jsou zemědělského charakteru a jsou tvořeny trvalým travním porostem (8.775 m²), ornou půdou (1.561 m²) a vodní plochou (486 m²). Část pozemků je obhospodařována na základě pachtovní smlouvy s roční výpovědní lhůtou

4. TTP Tchořovice

Prodej louky 10 887 m²

Tchořovice, okres Strakonice

511 689 Kč (47 Kč za m²)

Předmětem prodeje je parcela o výměře 10.887 m² vedená v katastru jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází v k.ú. Tchořovice, nedaleko Podtchořovického mlýna okr. Strakonice. Pozemek je v tuto chvíli neobhospodařovaný a nachází se na něm značné množství dřevinných porostů. Příjezdová cesta vede po obecní cestě v blízkosti rybníka. Dle současně platného územního plánu je pozemek definován jako Plocha zemědělská.

Stanovení porovnávací hodnoty

1. TTP Vodňany	
Cena nemovité věci (CN)	234 864,- Kč
Plocha (P)	11 184,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	0,85
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{využití}</i>	1,00
<i>K_{podíly}</i>	0,80
Jednotková cena za m ² (JC)	14,28 Kč

2. TTP Myštice	
Cena nemovité věci (CN)	19 716,- Kč
Plocha (P)	372,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,00
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{využití}</i>	0,85
<i>K_{podíly}</i>	0,80
Jednotková cena za m ² (JC)	36,04 Kč

3. TTP Čejetice	
Cena nemovité věci (CN)	508 634,- Kč
Plocha (P)	10 822,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,00
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{využití}</i>	1,00
<i>K_{podíly}</i>	0,80
Jednotková cena za m ² (JC)	37,60 Kč

4. TTP Tchořovice	
Cena nemovité věci (CN)	511 689,- Kč
Plocha (P)	10 887,00 m ²
K_{mista}	1,00
$K_{časový}$	1,00
$K_{využití}$	1,00
$K_{podíly}$	0,80
Jednotková cena za m ² (JC)	37,60 Kč

kde $JC = (CN / P) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{využití} \times K_{podíly})$

Minimální jednotková cena za m ²		14,28 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	31,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		37,60 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	32,- Kč
Plocha	P	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	32,- Kč
Porovnávací hodnota		32,- Kč

3. Ocenění dle cenového předpisu

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$	

3.1 LV 698 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Bavorov	
Název okresu	Strakonice	
Základní cena výchozí	ZC _v	= 1 849,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 578,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu I_T = 1,000

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy	I_P	= 1,061
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,061

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 613,2580 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 50	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	247	151 474,73

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	$\frac{7}{48}$
Cena po úpravě	=	22 090,06 Kč
LV 698 – zjištěná cena		22 090,06 Kč

3.2 LV 699 – § 7

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		SLT	Cena [Kč]
			základní	upravená		
161/11	lesní pozemek	965	2,47	2,4700	2c	2 383,55

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	$\frac{7}{48}$
Cena po úpravě	=	347,60 Kč
LV 699 – zjištěná cena		347,60 Kč

3.3 LV 799 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
PZE 106/12	zemědělský pozemek	75600	1 382	7,79	7,7900	10 765,78

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	7 / 480
Cena po úpravě	=	157,- Kč

LV 799 – zjištěná cena 157,- Kč

3.4 LV 800 – § 4

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 72,8280 \text{ Kč/m}^2$
 ZCU je omezena na 87 Kč/m² dle ZCU je omezena podle § 4
 odst. 3 na minimální hodnotou $ZC \times 0,15 = 86,7000 \text{ Kč/m}^2$.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
161/15	ostatní plocha - ostatní komunikace	1 012	87 740,40

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	7 / 240
Cena po úpravě	=	2 559,10 Kč

LV 800 – zjištěná cena 2 559,10 Kč

3.5 LV1627 – § 6, 9

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
161/13	ostatní plocha - neplodná půda	471	1,0000	471,-
161/35	ostatní plocha - neplodná půda	647	1,0000	647,-
Součet		1 118		1 118,-

*) základní cena upravená byla omezena na 1 Kč/m²

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
----------	-------	--------------------------	---	--------------------------	-----------

161/61	ostatní plocha - jiná plocha	1 844	0 %	23,1200	42 633,28
Součet cen všech typů pozemků				=	43 751,28 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					
	Vlastnický podíl			×	7 / 48
	Cena po úpravě			=	6 380,40 Kč
LV1627 – zjištěná cena					6 380,40 Kč

3.6 LV 1697 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
161/14	trvalý travní porost	74067	3 034	1,25	1,2500	3 792,50
161/14	trvalý travní porost	74077	9 564	1,24	1,2400	11 859,36
161/14	trvalý travní porost		5 375	5,01	5,0100	26 928,75
PZE 106/4	zemědělský pozemek	75600	1 759	7,79	7,7900	13 702,61
Součet			19 732			56 283,22

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	7 / 48
Cena po úpravě	=	8 207,97 Kč
LV 1697 – zjištěná cena		8 207,97 Kč

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena

39 742,13 Kč

E. Odůvodnění

Oceňovány jsou velmi malé podíly na pozemcích v intravilánu, ale převážně mimo intravilán v katastru Čichtice. Tržní hodnota byla stanovena na základě porovnání. Pro pozemky mimo intravilán byla vzhledem k užití pozemků, velikosti podílu a pozemku stanovena na 32 Kč/m², cena stavebního pozemku byla oceněna porovnáním, stavba byla posouzena jako zbořeniště a pozemek byl hodnocen jako pozemek se závadou.

Ceny uvedené v závěru, které jsou označeny jako pozemky mimo intravilán jsou vypočteny jako podíly z ceny dosažené po vynásobení výměry a jednotkové ceny 32 Kč

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Stanovte tržní hodnotu podílů paní Zdeňky Hrubé na nemovitostech evidovaných v k.ú. Čichtice na LV 698, 699, 799, 800, 1627, 1697.

2. Odpověď

Cena podílu na pozemcích evidovaných na LV

1) LV 698, stavební pozemek, podíl 7/48 celková výměra 247 m ²	32 490.-
2) LV 699, pozemek mimo intravilán, podíl 7/48, celková výměra 965 m ²	4 503.-
3) LV 799, pozemek mimo intravilán, podíl 7/480, celková výměra 1382 m ²	645.-
4) LV 800, pozemek mimo intravilán, podíl 7/240, celková výměra 1012 m ²	945.-
5) LV 1627, pozemek mimo intravilán, podíl 7/48, celková výměra 2962 m ²	13 823.-
6) LV 1697, pozemek mimo intravilán, podíl 7/48, celková výměra 19 732 m ²	92 082.-

Tržní hodnota podílů: 144 488,- Kč

Cena slovy: stočtyřicetčtyřitisícečtyřistaosmdesátosm Kč

Mimo tržní hodnotu byla stanovena ještě cena zjištěná, která je povinnou součástí posudku. Tyto ceny nemají žádný relevantní vztah. Tržní hodnota je platná do změny podmínek na trhu, cena zjištěná je platná do změny vyhlášky.

G. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. .

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem .

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 2155–66/2024.

V Českých Budějovicích, 15. 5. 2024

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice
721 709 435