

# ZNALECKÝ POSUDEK

**2161\_72/2024**

**041188/2024**

**Číslo položky:** 041188/2024

**Znalec:** Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice  
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 podílu na pozemku 1132/2 a 1189/2, k.ú. Zátés obec Přídolí a podílu na pozemku st. 96, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, k.ú. Malčice Osek

**Podle stavu ke dni:** 8. 5. 2024

**Číslo vyhotovení:** 1/3

**Datum vyhotovení:** 8. 5. 2024

**Počet stran:** 18 stran

## A. Zadání znaleckého posudku

### 1. Odborná otázka zadavatele

Stanovte tržní hodnotu vyjmenovaných nemovitostí

- 1) podílu na pozemku 1132/2 a 1189/2, k.ú. Zátes obec Přídolí
- 2) podílu na pozemku st. 96, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, k.ú. Malčice Osek

### 2. Účel znaleckého posudku

Jednání o prodeji

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

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

Zadavatelem byly předány pouze informace 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 tísní. 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 rádně 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. 321, k.ú. Zátés, obec Přídolí
- Výpis z KN, LV č. 338, k.ú. Malčice - Osek, obec Přídolí
- 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](http://www.cuzk.cz), [www.obce.cz](http://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 18. 4. 2024 za přítomnosti P. Polanky.

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Přidolí
Katastrální území	Malčice-Osek (735892)
Počet obyvatel	691

List vlastnictví číslo 321

Vlastníci:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Hošnerová Ludmila<br>Sídliště 384, 38232 Velešín                       | podíl 1 / 2 |
| 2. | Zikeš Josef<br>náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov | podíl 1 / 4 |
| 3. | Zikešová Anita<br>č. p. 108, 38101 Přidolí                             | podíl 1 / 4 |

List vlastnictví číslo 338

Vlastníci:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Hošnerová Ludmila<br>Sídliště 384, 38232 Velešín                         | podíl 1 / 3 |
| 2. | Janouchová Marta<br>Sídliště Plešivec 383, Plešivec, 38101 Český Krumlov | podíl 1 / 6 |
| 3. | Zikeš Josef<br>náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov   | podíl 1 / 4 |
| 4. | Zikešová Anita<br>č. p. 108, 38101 Přidolí                               | podíl 1 / 4 |

### 3. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace byla porovnána se skutečností.

## 4. Celkový popis nemovitých věcí

### 4.1. Popis lokality

# Přídolí

## Základní informace

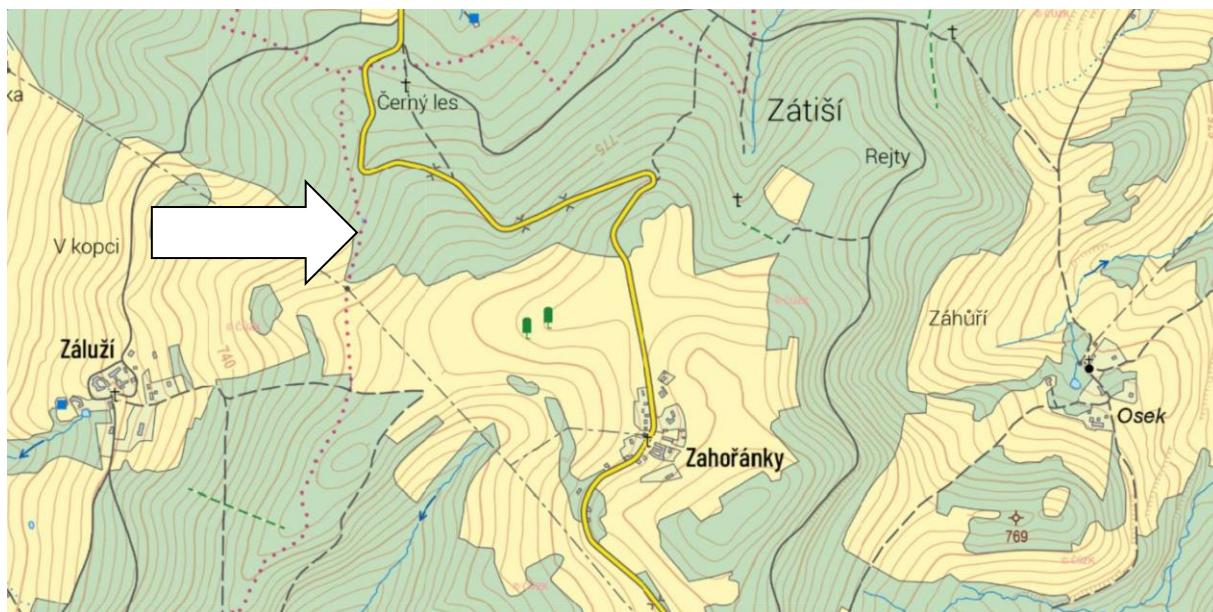
Kraj:	Jihočeský	Katastrální výměra:	4 001 ha
Okres:	Český Krumlov	Počet obyvatel:	689
Správní obvod:	Český Krumlov	PSČ:	381 01
GPS souřadnice:	48.781808N, 14.352193E	Adresa URL:	<a href="http://www.pridoli.cz/">www.pridoli.cz/</a>
Nadmořská výška:	670 m n. m.		
První pís. zmínka:	rok 1220 (804 let)		



Obec Přídolí leží asi 7 km jihovýchodně od města Český Krumlov. V obci funguje veřejná knihovna, mateřská a základní škola, hřiště a tělocvična. Obcí prochází cyklostezka a turistická trasa. Nejvýznamnějšími památkami obce jsou kostel svatého Vavřince na návsi pranýř na návsi. Do obce jezdí pravidelná autobusová linka z Českého Krumlova.

### 4.2. Umístění nemovitosti

1) podílu na pozemku 1132/2 a 1189/2, k.ú. Zátes, obec Přídolí



Malý lesní pozemek, který je součástí většího celku na hranici katastrů Záluží a Zahořánky. Poloha je vyznačena na mapě. Pozemky sousedí, ačkoliv je pozemek 1189/2 veden jako neplodná půda je hodnocen jako lesní, jelikož takto v krajině funguje.

2) podílu na pozemku st. 96, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, k.ú. Malčice Osek



Pozemek se nachází v malé obci Zahoránky, nachází se na okraji zastavěného území a je přístupný z nezpevněné komunikace za domy.

#### 4.3. Popis stavby

Součástí pozemku st. 96 je stavba bez čp/če. Jedná se o zemědělskou stavbu, zřejmě původní seník, stavba je umístěna ve svahu. Hlavní nosná konstrukce je zděná z kamene, ale s vadami, krov je dřevěný, pozednice poškozené, části některých trámů chybí, jiné trámy jsou poškozené. Střešní krytina je pálená taška, bez poškození, ale střecha jako celek je ve velmi špatném stavu, jelikož dřevěné konstrukce jsou dožité.



## **D. Posudek**

### **Obsah**

1. Porovnávací metoda stavební pozemek
2. Porovnávací metoda lesní pozemek
3. Ocenění dle cenového předpisu
  - 3.1. Lesní pozemky – § 7
  - 3.2. st. 96 – § 4
  - 3.3. Zemědělská stavba – § 12

## 1. Porovnávací metoda stavební pozemek

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.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Přídolí stavební pozemek

Prodej stavebního pozemku 754 m<sup>2</sup>

Přidolí, okres Český Krumlov Panorama

1 850 000 Kč (2 454 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně nabízím k prodeji atraktivní stavební pozemek o velikosti 754 m<sup>2</sup> v obci Přidolí, s krásným výhledem do okolí, vhodný pro výstavbu rodinného domu.

Pozemek je určen pro individuální výstavbu izolovaných domů či dvojdomů se zastavěností plochy pozemku 35 %. Dům může mít jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví (výška max. 11m) se sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou. Územní plán umožňuje postavit rodinný dům venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím:

- bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);

Celková cena:1 850 000 Kč za nemovitost  
Cena za m<sup>2</sup>:2 454 Kč  
ID zakázky:0111-NP07505  
Aktualizace:25.04.2024  
Umístění objektu:Centrum obce  
Plocha pozemku:754 m<sup>2</sup>  
Datum nastěhování:Ihned  
Voda:Vodovod  
Odpad:Veřejná kanalizace  
Elektrina:230V  
Doprava:Silnice  
Komunikace:Asfaltová

## **2. Spolí stavební pozemek**

Prodej zahrady 2 000 m<sup>2</sup>  
Přídolí - Spolí, okres Český Krumlov  
1 798 000 Kč (899 Kč za m<sup>2</sup>)  
Spolí, malebná vesnice ležící zhruba 4 km jihozápadně od Českého Krumlova, představuje atraktivní investiční příležitost pro ty, kteří hledají perspektivní pozemky. V současné době jsou k dispozici investiční parcely, které přímo navazují na již zastavěnou část vesnice.

Přístup ke všem pozemkům je zajištěn obecní cestou.

Celková cena:1 798 000 Kč za nemovitost  
Cena za m<sup>2</sup>:899 Kč  
ID zakázky:0020-NP08560  
Aktualizace:07.05.2024  
Umístění objektu: Centrum obce  
Plocha pozemku:2000 m<sup>2</sup>  
Datum nastěhování: Ihned

## **3. stavební pozemek Velešín**

Prodej stavebního pozemku 710 m<sup>2</sup>  
Na Humnech, Velešín Panorama  
1 050 000 Kč (1 479 Kč za m<sup>2</sup>)

Pozemek určený pro bydlení, který se nachází na adrese Na Humnech, v malebném městě Velešín. Parcela s číslem 3152 disponuje rozlohou 710 m<sup>2</sup>. Dle platného územního plánu je pozemek součástí zastavitelné plochy E1, což znamená, že je primárně určen pro bydlení v centrálním prostoru Velešína.

Celková cena:1 050 000 Kč za nemovitost  
Cena za m<sup>2</sup>:1 479 Kč  
ID zakázky:856207  
Aktualizace:29.04.2024



Stanovení porovnávací hodnoty

<b>1. Přídolí stavební pozemek</b>	
Cena nemovité věci (CN)	1 850 000,- Kč
Plocha (P)	754,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	0,80
$K_{využití}$	0,60
$K_{vybavení}$	0,80
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	942,18 Kč

<b>2. Spolí stavební pozemek</b>	
Cena nemovité věci (CN)	1 798 000,- Kč
Plocha (P)	2 000,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	0,80
$K_{využití}$	0,60
$K_{vybavení}$	0,80
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	345,22 Kč

<b>3. stavební pozemek Velešín</b>	
Cena nemovité věci (CN)	1 050 000,- Kč
Plocha (P)	710,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	0,80
$K_{využití}$	0,60
$K_{vybavení}$	0,80
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	567,89 Kč

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		345,22 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	618,43 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		942,18 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	618,43 Kč
Plocha	P	95,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	58 750,85 Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 4
Cena po úpravě	$=$	14 687,71 Kč

**Porovnávací hodnota 14 687,71 Kč**

## 2. Porovnávací metoda lesní pozemek

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. lesní pozemek Netřebice

Prodej lesa 9 975 m<sup>2</sup>

Netřebice, okres Český Krumlov

449 000 Kč (45 Kč za m<sup>2</sup>)

Lesní pozemek o ploše 9.975 m<sup>2</sup> v jižních Čechách, v katastrálním území Netřebice, v okrese Český Krumlov. Lesní pozemek byl vytěžen. V roce 2020 došlo k zalesnění – jedle, buk olše, borovice. Lesní pozemek se nachází v části zvané Za brodci. Nachází se nedaleko silnice. K pozemku vede lesní cesta.

Celková cena:449 000 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>:45 Kč

ID zakázky:833981

Aktualizace:20.03.2024

#### 2. lesní pozemek Větrní

Prodej lesa 854 m<sup>2</sup>

Větrní, okres Český Krumlov

15 129 Kč (18 Kč za m<sup>2</sup>)

Tento pozemek je zapsán na LV 1104 s parcelním číslem 1601/3 o celkové výměře 854 m<sup>2</sup>.

Zlevněno:15 129 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>:18 Kč

Původní cena:16 810 Kč

Aktualizace:06.05.2024

ID:1087825228

Plocha pozemku:854 m<sup>2</sup>

#### 3. lesní pozemek Kájov

Prodej lesa 4 921 m<sup>2</sup>

Zlatá Koruna, okres Český Krumlov

467 495 Kč (95 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodáme pozemek, les v k.ú. Rájov, obec Zlatá Koruna, parc.č. 117/29.

Pozemek leží poblíž Vltavy a je skvěle dostupný z obecní asfaltové silnice.

Celková cena:467 495 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>:95 Kč

Aktualizace:16.04.2024

ID:1795663692

Plocha pozemku:4921 m<sup>2</sup>

## Stanovení porovnávací hodnoty

1. lesní pozemek Netřebice	
Cena nemovité věci (CN)	449 000,- Kč
Plocha (P)	9 975,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,00
$K_{velikost}$	0,80
$K_{využití}$	0,85
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	30,61 Kč

2. lesní pozemek Větrní	
Cena nemovité věci (CN)	15 129,- Kč
Plocha (P)	854,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,00
$K_{velikost}$	1,00
$K_{využití}$	0,85
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	15,06 Kč

3. lesní pozemek Kájov	
Cena nemovité věci (CN)	467 495,- Kč
Plocha (P)	4 921,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,00
$K_{velikost}$	0,90
$K_{využití}$	0,85
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	72,68 Kč

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		15,06 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	39,45 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		72,68 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	39,45 Kč
Plocha	P	115,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	4 536,75 Kč

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 4
Cena po úpravě	$=$	1 134,19 Kč

**Porovnávací hodnota 1 134,19 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 (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	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
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

#### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,288$	

### 3.1 Lesní pozemky – § 7

#### § 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]			Cena [Kč]
			základní	upravená	SLT	
1132/2	lesní pozemek	49	4,86	4,8600	5k	238,14
1189/2	ostatní plocha - les	66	4,86	4,8600	5k	320,76
Součet		115				558,90

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 4
Cena po úpravě	=	139,73 Kč

**Lesní pozemky – zjištěná cena 139,73 Kč**

### 3.2 st. 96 – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Přídolí	
Název okresu	Český Krumlov	
Základní cena výchozí	ZC <sub>v</sub>	= 2 939,- Kč/m <sup>2</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 768,- \text{ Kč/m}^2$   
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

## Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	$I_T$	=	1,000
<b>Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)</b>			
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	$I_P$	=	0,288
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,288

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

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 221,1840 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 96	zastavěná plocha a nádvoří	95	21 012,48

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 4
Cena po úpravě	=	5 253,12 Kč
<b>st. 96 – zjištěná cena</b>		<b>5 253,12 Kč</b>

## 3.3 Zemědělská stavba – § 12

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient $K_5$	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Kód SKP	46.21.15.3..1 budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Koeficient změny cen staveb $K_i$	3,023

### Podlaží

1NP	
Výška	3,40 m

1NP		
Výška		3,40 m
Zastavěná plocha		95,00 m <sup>2</sup>
Průměrná výška podlaží PVP	=	3,40 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	=	95,00 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor OP

1NP	3,40 × 95	=	323,00 m <sup>3</sup>
-----	-----------	---	-----------------------

### Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	13,10 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Podstandardní
4. Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	3,00 %	Nevyskytuje se
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	6,10 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>

Základní koeficient K <sub>4</sub>		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub>		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,10 %	- 0,0707
3. Stropy	-0,54 × 13,80 %	- 0,0745
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	- 0,0390
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	- 0,0270
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300

16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	– 0,0610
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	– 0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$		<u>= 0,5568</u>

### Ocenění

Základní cena ZC		2 115,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	×	0,9895
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$	×	0,9176
Koeficient vybavení stavby $K_4$	×	0,5568
Polohový koeficient $K_5$	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	3,0230
Základní cena upravená $ZC_U$	=	<u>2 428,13 Kč/m<sup>3</sup></u>

Cena stavby OP  $\times ZC_U$  = 784 285,99 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 75 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 25 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 75,000 \%$	
Odpočet opotřebení	$784 285,99 \text{ Kč} \times 75,000 \%$	– 588 214,49 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		<u>= 196 071,50 Kč</u>

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	$I_T$	= 1,000
Index polohy	$I_P$	= 0,288
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		= 196 071,50 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,288
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	<u>= 56 468,59 Kč</u>

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 4
Cena po úpravě	=	<u>14 117,15 Kč</u>

**Zemědělská stavba – zjištěná cena 14 117,15 Kč**



## E. Rekapitulace

1. Porovnávací metoda stavební pozemek	14 700 Kč
2. Porovnávací metoda lesní pozemek	1 100 Kč
3. Ocenění dle cenového předpisu – zemědělská stavba	14 100 Kč

## F. Odůvodnění

Oceňovány jsou dva soubory nemovitostí, přičemž cílem bylo stanovit tržní hodnotu. Ceny pozemků byly stanoveny porovnáním s podobnými pozemky na trhu nemovitostí. Cena zemědělské stavby nebyla porovnávána, jelikož stavba v tomto stavu není porovnatelná. Cena byla stanovena jako zbytková nákladová cena

## G. Závěr

### 1. Citace zadané odborné otázky

Stanovte tržní hodnotu vyjmenovaných nemovitostí

- 1) podílu na pozemku 1132/2 a 1189/2, k.ú. Zátés obec Přídolí
- 2) podílu na pozemku st. 96, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, k.ú. Malčice Osek

### 2. Odpověď

Cena podílu na vyjmenovaných nemovitostech je:

**Zjištěná cena: 29 900 Kč**

Cena slovy: dvacetdevěttisícdevětset Kč

### 3. Podmínky správnosti závěru

Tržní hodnota je platná do změny tržních podmínek v segmentu trhu.

## H. 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. 2161–72/2024.

V Českých Budějovicích, 8. 5. 2024

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