

# ZNALECKÝ POSUDEK

**2154\_65/2024**

**040519/2024**

**Číslo položky:** 040519/2024

**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 jednotky 139/3, včetně podílu 200/2544 na pozemku p.č. 30, k.ú. Kaplice a podílu 1710/2544 na pozemku p.č. 31, k.ú. Kaplice.

**Podle stavu ke dni:** 24.4.2024

**Číslo vyhotovení:** 2/3

**Datum vyhotovení:** 23. 4. 2024

**Počet stran:** 22 stran

## A. Zadání znaleckého posudku

### 1. Odborná otázka zadavatele

Stanovte cenu obvyklou vyjmenovaných nemovitostí:

- 1) jednotky 139/3, včetně podílu 200/2544 na pozemku p.č. 30, k.ú. Kaplice
- 2) podílu 1710/2544 na pozemku p.č. 31, k.ú. Kaplice.

### 2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pro jednání o odkupu

**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 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 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.2115 a LV 1873, k.ú. Kaplice
- 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 považovány za pravdivé, pokud nelze zjistit jiná data.

## C. Nález

### 1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 17. 4. 2024 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Kaplice
Katastrální území	Kaplice (663069)
Část obce	Kaplice
PSČ	382 41
Počet obyvatel	6 984
List vlastnictví číslo	2115
Vlastník	Šulek Jan č. p. 116, 38282 Benešov nad Černou
List vlastnictví číslo	1873
Vlastníci:	
1.	Micáková Nataša Pohorská 139, 38241 Kaplice podíl 834 / 2 544
2.	Šulek Jan č. p. 116, 38282 Benešov nad Černou podíl 1 710 / 2 544
List vlastnictví číslo	1875
Vlastníci:	
1.	<i>Společné jmění manželů</i> Bogenko Petro Pohorská 139, 38241 Kaplice Bogenko Ljubov Timofejevna Molodožna 92, Oděská oblast, Izmailskij rajon, Kamyšivka, Ukrajina podíl 755 / 1 272
2.	Micáková Nataša Pohorská 139, 38241 Kaplice podíl 139 / 424
3.	Šulek Jan č. p. 116, 38282 Benešov nad Černou podíl 25 / 318

### 3. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace byla porovnána se skutečností.

## 4. Celkový popis nemovitých věcí

### 4.1. Popis lokality

#### 4.1. Popis lokality



Obecní znak

## Kaplice

### Základní informace

Kraj: Jihočeský  
Okres: Český Krumlov  
Správní obvod: Kaplice  
GPS souřadnice: 48.738487N, 14.496276E  
Nadmořská výška: 537 m n. m.  
První pís. zmínka: rok 1257 (767 let)

Katastrální výměra: 4 087 ha  
Počet obyvatel: 6 279  
PSČ: 382 41  
Adresa URL: [www.mestokaplice.cz](http://www.mestokaplice.cz)

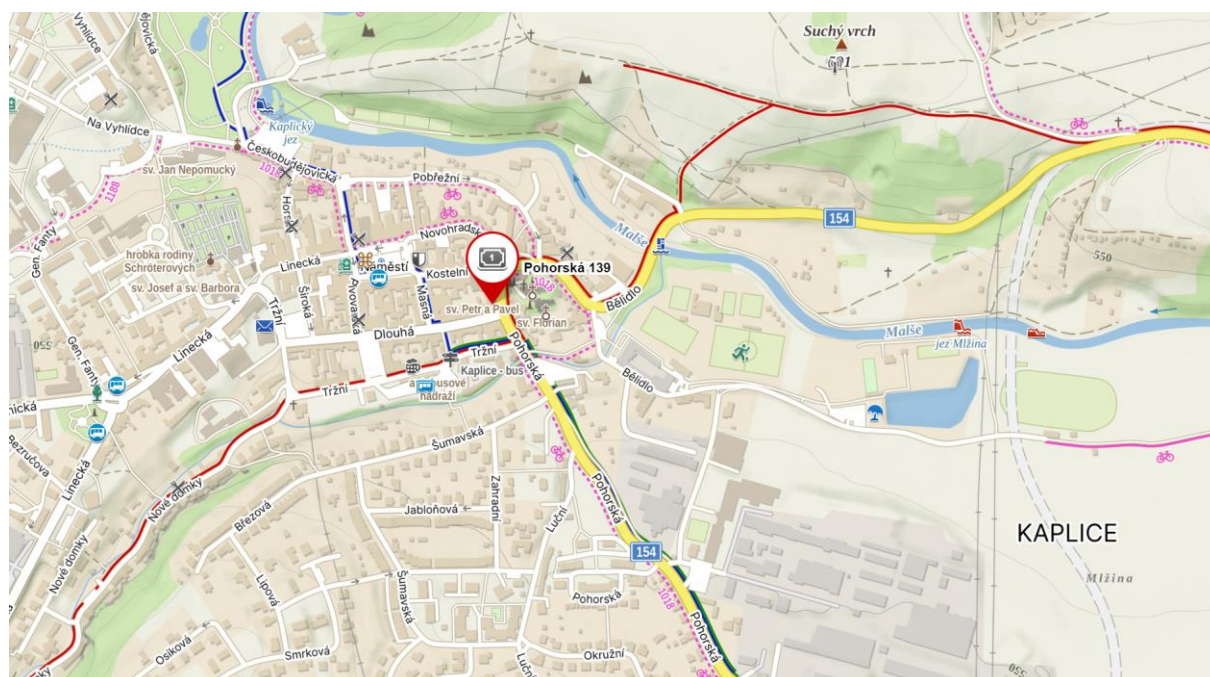


Kaplice je město ležící převážně na levém břehu řeky Malše, ve východní části okresu Český Krumlov. Části obce Kaplice jsou: Blansko, Dobečov, Hradiště, Hubenov, Květoňov, Mostky, Pořešín, Pořešinec, Rozpoutí, Žďár.

Občanská vybavenost ve městě Kaplice je na velmi dobré úrovni. Ve městě se nachází hotely, penziony, restaurační zařízení a hostince. Občané mohou využívat školy různých typů a stupňů, zdravotnická zařízení, lékárny, obchody a služby, dále kulturní dům, Slovanský dům, kino, tři knihovny, středisko pro děti a mládež, několik hřišť a tělocvičen a další zařízení. Ve městě je také muzeum s historickou expozicí Kaplicka.

Historické jádro města Kaplice je městskou památkovou zónou. Nachází se zde kostel sv. Petra a Pavla, kostel sv. Floriána, kaple sv. Josefa a sv. Barbory, historická radnice a kašna, památkově chráněné domy na náměstí, panský pivovar, kaplička, most a socha sv. Jana Nepomuckého. Lokality prochází několik cyklistických stezek a červená turistická trasa. Ke sportovnímu vyžití lze využít tenisové kurty, fotbalový stadion, sportovní tělocvičny, koupaliště, squash a fitness či motokrosový areál.

### 4.2. Umístění nemovitosti



Oceňované nemovitost se nacházejí v ulci Pohorská. Jedná se o polohu v historickém centru obce, naproti kostele sv. Petra a Pavla. V okolí se nachází původní rodinné domy v uliční zástavbě. Parkovací možnosti jsou omezené. Autobusové nádraží je v docházkové vzdálenosti, stejně tak i obchody a služby.

#### 4.3. Popis

Oceňovány jsou dvě nemovitosti

1) jednotka 139/3, včetně podílu 200/2544 na pozemku p.č. 30, k.ú. Kaplice

Objekt č.p. 139 je bytový dům, v němž jsou evidovány bytové a nebytové jednotky. Oceňovaná jednotka je č. 139/3 a má podobu garáže na pozemku č.p. 30.

##### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">30</a>
Obec:	<a href="#">Kaplice [545562]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kaplice [663069]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1875</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 139</a>



Poloha garáže je vyznačena ve výše přiloženém snímku z ortofoto mapy.

Garáž má příjezd přes pozemku p.č. 30, vrata situovaná směrem k ulici. Stavba je zděná z cihel, vrata jsou dřevěná, bez pohonu, objekt je vybaven elektřinou, bez vlastního odečtu, střecha je pultová, s velmi nízkým sklonem. Střešní krytina je osinkocementová. Vnitřní



vybavení nebylo při prohlídce zřejmé, jelikož je garáž zastavěna skladovanými věcmi. Je zřejmé, že má podhled z dřevotřískových panelů, které jsou však v několika místech poškozeny.



## 2) podíl 1710/2544 na pozemku p.č. 31, k.ú. Kaplice

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">31</a>
Obec:	<a href="#">Kaplice [545562]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kaplice [663069]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1873</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	78
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Pozemek j v KN veden jako zahrada. V ulici je umístěn jako předzahrádka, je zvýšený nad terén ulice, neoplocený a zatravněný. V současné době je využíván jako skladovací prostor.





## D. Posudek

### Obsah

1. Porovnávací metoda garáž
2. Porovnávací metoda pozemek
3. Ocenění dle cenového předpisu
  - 3.1. Pozemky
    - 3.1.1. Podíl na pozemku p.č. 30 – § 4
    - 3.1.2. podíl na pozemku p.č. 31 – § 4
  - 3.2. Jednotka v budově garáž – § 21

### 1. Porovnávací metoda garáž

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 možnosti 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. garáž Luční

Garáž v osobním vlastnictví v Kaplici, ulice Luční.

Nachází se hned u cesty jako desátá v řadě. Velikost garáže je 19 m<sup>2</sup> a je v bezvadném technickém stavu.

Celková cena: 380 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 18.04.2024

ID: 1718420812

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Užitná plocha: 19 m<sup>2</sup>

### 2. garáž SNP

Řadová garáž Kaplice - východní část města, za ulicí SNP, velikost 2 m<sup>2</sup>



### 3. garáž u školního statku

Garáž v Kaplici u školního statku. Plocha 18 m<sup>2</sup> v dobrém stavu. Nabídka 28.2.2024

## Stanovení porovnávací hodnoty

<b>1. garáž Luční</b>	
Cena nemovité věci (CN)	380 000,- Kč
Plocha (P)	19,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	0,90
$K_{časový}$	1,00
$K_{technický stav}$	0,85
$K_{nabídka}$	0,85
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	13 005,- Kč
Váha (W)	2,0

<b>2. garáž SNP</b>	
Cena nemovité věci (CN)	370 000,- Kč
Plocha (P)	20,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,00
$K_{časový}$	1,00
$K_{technický stav}$	0,85
$K_{nabídka}$	0,85
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	13 366,25 Kč
Váha (W)	2,0

<b>3. garáž u školního statku</b>	
Cena nemovité věci (CN)	470 000,- Kč
Plocha (P)	18,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,05
$K_{časový}$	0,90
$K_{technický stav}$	0,85
$K_{nabídka}$	0,85
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	17 827,69 Kč
Váha (W)	1,0

kde  $JC = (CN / P) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{technický stav} \times K_{nabídka})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		13 005,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum (JC \times W) / \sum W$	14 114,04 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		17 827,69 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	14 114,04 Kč
Plocha	P	20,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC $\times$ P	282 280,80 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>282 280,80 Kč</b>

## 2. Porovnávací metoda 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. Pozemek \_ - 441/2 - k.ú. Kaplice

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">441/2</a>
Obec:	<a href="#">Kaplice [545562]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kaplice [663069]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2033</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



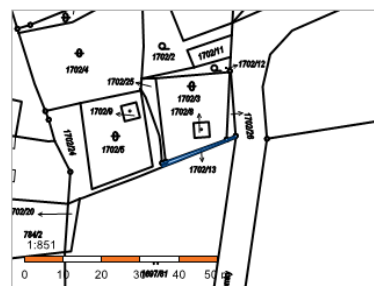
Prodej pozemku p.č. 441/2 o výměře 34 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, zapsaného na LV č. 10001 pro katastrální území Kaplice, obec Kaplice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, xxx xxxx, bytem xxxxx, Kaplice, za cenu 185,00 Kč/m<sup>2</sup> + náklady spojené s prodejem



## 2. Pozemek \_- 1702/13 - k.ú. Kaplice

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1702/13</a>
Obec:	<a href="#">Kaplice [545562]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kaplice [663069]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3820</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

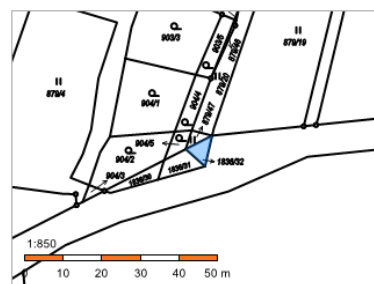


Prodej pozemku p.č. 1702/13 o výměře 15 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, zapsaného na LV č. 10001 pro katastrální území Kaplice, obec Kaplice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, xxx xxxx a xxx xxxx, xxxx, xxxx, za cenu 205,00 Kč/m<sup>2</sup> + náklady spojené s prodejem. Zastupitelstvo města pověřuje starostu města Kaplice podepsáním kupní smlouvy.

## 3. Pozemek \_- 1836/32 - k.ú. Kaplice

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1836/32</a>
Obec:	<a href="#">Kaplice [545562]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kaplice [663069]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4365</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Prodej pozemku p.č. 1836/32 o výměře 24 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 10001, pro katastrální území Kaplice, obec Kaplice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, xxx xxxx, bytem xxxx, za cenu 198,00 Kč/m<sup>2</sup> + náklady spojené s prodejem. Zastupitelstvo města pověřuje starostu města Kaplice podepsáním kupní smlouvy.

### Stanovení porovnávací hodnoty

<b>1. Pozemek _ - 441/2 - k.ú. Kaplice</b>	
Cena nemovité věci (CN)	6 290,- Kč
Výměra (V)	34,00 m <sup>2</sup>
<i>K<sub>mista</sub></i>	1,00
<i>K<sub>časový</sub></i>	1,05
<i>K<sub>vybav.</sub></i>	1,10
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	213,68 Kč

<b>2. Pozemek _ - 1702/13 - k.ú. Kaplice</b>	
Cena nemovité věci (CN)	3 075,- Kč
Výměra (V)	15,00 m <sup>2</sup>
<i>K<sub>mista</sub></i>	1,00
<i>K<sub>časový</sub></i>	1,05
<i>K<sub>vybav.</sub></i>	1,14
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	245,38 Kč

<b>3. Pozemek _ - 1836/32 - k.ú. Kaplice</b>	
Cena nemovité věci (CN)	4 752,- Kč
Výměra (V)	24,00 m <sup>2</sup>
<i>K<sub>mista</sub></i>	1,00
<i>K<sub>časový</sub></i>	1,05
<i>K<sub>vybav.</sub></i>	1,15
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	239,09 Kč

kde  $JC = (CN / V) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		213,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	232,72 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		245,38 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	232,- Kč
Výměra	V	78,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	18 096,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 710 / 2 544
Cena po úpravě	$=$	12 163,58 Kč

**Porovnávací hodnota 12 163,58 Kč**

### 3. Ocenění dle cenového předpisu

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulanti zařízení a základní škola)	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, Garáže)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
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)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00

5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	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	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,848$		

### 3.1 Pozemky

#### 3.1.1 Podíl na pozemku p.č. 30 – § 4

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

Název obce	Kaplice		
Název okresu	Český Krumlov		
Základní cena výchozí	ZC <sub>V</sub>	=	3 075,- 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	I. Nad 5000 obyvatel		0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D		0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka		0,90
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	$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 =$		1 960,- Kč/m <sup>2</sup>
(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	$I_P$	= 0,848
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,848

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

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 1\,662,0800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
30	zastavěná plocha a nádvoří	310	515 244,80

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	200 / 2 544
Cena po úpravě	=	40 506,67 Kč
<b>Podíl na pozemku p.č. 30 – zjištěná cena</b>		<b>40 506,67 Kč</b>

## 3.1.2 podíl na pozemku p.č. 31 – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Kaplice	
Název okresu	Český Krumlov	
Základní cena výchozí	$ZC_V$	= 3 075,- Kč/m <sup>2</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000	1,00

	obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn 1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka 0,90
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  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,960,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(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  $I_P = 0,848$

Index cenového porovnání  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,848$

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

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 1\,662,0800$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
31	zahrada v jednotném funkčním celku	78	129 642,24

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl  $\times \frac{1\,710}{2\,544}$

Cena po úpravě  $= 87\,141,60$  Kč

**podíl na pozemku p.č. 31 – zjištěná cena 87 141,60 Kč**

## 3.2 Jednotka v budově garáž – § 21

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ jednotky	Jednotka v budově
Typ budovy	K <sub>1</sub> . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1122 Budovy tří a vícebytové
Kód SKP	46.21.12.2 domy vícebytové netypové
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	2,771

### Podlahové plochy jednotky PP

Název garáž	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započtená
	25,00	1,00	25,00

### Vybavení

Název, popis	Obj.	podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,00 %		Standardní
2. Svislé konstrukce	18,80 %		Standardní
3. Stropy	8,20 %		Standardní
4. Krov, střecha	5,30 %		Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %		Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %		Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %		Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %		Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %		Nevyskytuje se
10. Schody	3,00 %		Nevyskytuje se
11. Dveře	3,20 %		Standardní
12. Vrata	0,00 %		Neuvažuje se
13. Okna	5,40 %		Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %		Standardní
15. Vytápění	4,70 %		Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	5,20 %		Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %		Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %		Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %		Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %		Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %		Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %		Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %		Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %		Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,60 %		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>	

9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	–	0,0210
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	–	0,0300
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,70 \%$	–	0,0470
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \%$	–	0,0330
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	–	0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	–	0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	–	0,0380
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	–	0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	–	0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$		=	0,6870
Koeficient $K_4$ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.			
Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$			0,8000

## Ocenění

Základní cena ZC		4 210,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$	×	0,8000
Polohový koeficient $K_5$	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	2,7710
Základní cena upravená $ZC_U$	=	8 763,43 Kč

Cena jednotky základní PP ×  $ZC_U$  = 219 085,75 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	63 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	37 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	100 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	63,000 %
Odpčet opotřebení	$219 085,75 \text{ Kč} \times 63,000 \%$	–	138 024,02 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	81 061,73 Kč

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	$I_T$	=	1,000
Index polohy	$I_P$	=	0,848
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=	81 061,73 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,848
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	68 740,35 Kč

**Jednotka v budově garáž – zjištěná cena 68 740,35 Kč**

**Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena 68 740,35 Kč**



## E. Rekapitulace

1. Porovnávací metoda garáž	280 000 Kč
2. Porovnávací metoda pozemek	12 000 Kč
3. Ocenění dle cenového předpisu	68 740 Kč

## F. Odůvodnění

Tržní hodnota byla stanovena porovnáním s obdobnými prodeji. Zjištěná cena je povinnou součástí posudku, nemá k tržní hodnotě žádný relevantní vztah.

## G. Závěr

### 1. Citace zadané odborné otázky

Stanovte cenu obvyklou vyjmenovaných nemovitostí:

- 1) jednotky 139/3, včetně podílu 200/2544 na pozemku p.č. 30, k.ú. Kaplice
- 2) podílu 1710/2544 na pozemku p.č. 31, k.ú. Kaplice.

### 2. Odpověď

Tržní hodnota jednotky 139/3, včetně podílu 200/2544 na pozemku p.č. 30, k.ú. Kaplice

**280 000.-**

Tržní hodnota podílu 1710/2544 na pozemku p.č. 31, k.ú. Kaplice.

**12 000.-**

**Tržní hodnota celkem: 292 000 Kč**

Cena slovy: dvěšestědevadesátdvatisíce Kč

### 3. Podmínky správnosti závěru

Tržní hodnota je platná do změny podmínek

## 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. 2154–65/2024.

V Českých Budějovicích, 23. 4. 2024

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