

## Znalecký posudek

3707-194/2023

**Posudek vypracoval :** ing. Jiří Cihlář , znalec , bytem Sepekov č.p.19  
PŠČ : 398 51 Sepekov

**Obor, odvětví ocenění :** obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

**Zadavatel znaleckého posudku :**

**Číslo jednací :**

**Předmět znaleckého posudku :**  
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí – pozemku č.1563/1 v k.ú.Lišnice u Sepekova a obci Sepekov, okres Písek, dle zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku v aktuálním znění

**Číslo vyhotovení :** 1

**Datum zpracování znaleckého posudku :** 1.8.2023

**Počet stran včetně příloh :** 16

**Seznam příloh :** Žádost o odkoupení – 3 strany  
LV č. 1 – 1 strana  
GP – 2 strany

### 1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele : stanovení obvyklé ceny

Účel znaleckého posudku : převod pozemku

Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na závěr posudku : nejsou

### 2. Podklady pro vypracování posudku

Informace o pozemku, LV 1 - k.ú.Lišnice u Sepekova

A : Vlastník - Městys Sepekov, Sepekov 174, 39851 Sepekov

B : pozemky KN :

Pozemek č. 1563/1 – ostatní plocha ostatní komunikace – 10924 m<sup>2</sup>

Žádost o odkoupení pozemku

Fotodokumentace

Místní šetření : místní šetření bylo provedeno dne 1.8.2023

Vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění novely č. 488/2020 Sb.

Územní plán obce

[Územně plánovací dokumentace Jihočeského kraje \(gov.cz\)](#)

### 3. Nález

**Situace a popis oceňované nemovitosti**

**Pozemek č. 1563/1 díl a – ostatní plocha ostatní komunikace – 199 m<sup>2</sup>**

Pozemek vzniknul oddělení od p.č. 1563/1 o celkové výměře 10924 m<sup>2</sup> dle přiloženého GP.

Pozemek se nachází v severní okrajové části osady Líšnice.

Dle územního plánu je v ploše dopravní infrastruktury.

IS – v dosahu elektro, kanal., plyn.

Skutečný stav – jižní část pozemku je zaplocena a je ve funkčním celku se stavbou na St.6/1 ve vlastnictví žadatele. Severní větší část pozemku je situována mezi komunikací a přilehlým pozemkem, jako kamenný taras.

Z důvodu funkčního celku a dle § 9, odst.3 zákona č.151/1997 Sb. bude pozemek oceněn dle § 9, odst 4a vyhlášky.

p.č. 1563/1





“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 kalami. 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 se určí porovnáním sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnota se určí způsobem – buď porovnávacím, výnosovým, nebo nákladovým.

Spolu s určením obvyklé cen, nebo tržní hodnoty se určí také cena zjištěná. Případné rozdíly se náležitě zdůvodní.

### Postup při zjišťování obvyklé ceny pozemků na základě závazných úrovní

#### Dle skutečně realizovaných a nabídkových prodejů

Pozemek oceněn porovnávacím způsobem

#### Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku k.ú. Líšnice u Sepekova porovnávacím způsobem

Porovnávací objekty

##### Porovnávací objekt č.1

Prodej pozemku č.217/5, 217/24, 1557/8, 1557/9, 528 m<sup>2</sup>, k.ú.Líšnice u Sepekova, funkční celek

V – 4229/2019, 5.8.2019

50 Kč za m<sup>2</sup>

Přepočítání ceny na zdroj ..... 50 x 1 = 50 Kč/m<sup>2</sup>

Přepočítání na stáří vzorku dle vývoje cen stavebních pozemků

50 x 1,72 ..... 86 Kč

K1 - koeficient místa - lokalita ( občanská vybavenost, ) ..... 1,0

K2 – koeficient příslušenství ( vedlejší stavby, .... ) ..... 1,0

K3 – koeficient vybavení ( IS, územní plán obce ) ..... 1,0

K4 – koeficient charakteru (polovina oceňovaného pozemku je kamenný taras )... ..... 0,8

Jednotková cena za m<sup>2</sup> po úpravě ..... 69 Kč/m<sup>2</sup>

##### Porovnávací objekt č.2

Prodej pozemku č. 44/3 (1541/1, díl „e“ a díl „h“, 275 m<sup>2</sup>), k.ú. Líšnice u Sepekova, funkční celek

V – 4940/2017, Kupní smlouva ze dne 7.8.2017

50 Kč za m<sup>2</sup>

Přepočítání ceny na zdroj ..... 50 x 1 = 50 Kč/m<sup>2</sup>

Přepočítání na stáří vzorku dle vývoje cen stavebních pozemků

50 x 2,03 ..... 102 Kč

K1 - koeficient místa - lokalita ( občanská vybavenost, ) ..... 1,0

K2 – koeficient příslušenství ( vedlejší stavby, .... ) ..... 1,0

K3 – koeficient vybavení ( IS, územní plán obce ) ..... 1,0

K4 – koeficient charakteru (polovina oceňovaného pozemku je kamenný taras )... ..... 0,8

Jednotková cena za m<sup>2</sup> po úpravě ..... 82 Kč/m<sup>2</sup>

##### Porovnávací objekt č.3

Prodej pozemku č. 217/22, 217/23, 1601/2, 126 m<sup>2</sup>, k.ú. Líšnice u Sepekova, funkční celek

V – 1491/2016, Kupní smlouva ze dne 2.3.2016

50 Kč za m<sup>2</sup>

Přepočítání ceny na zdroj ..... 50 x 1 = 50 Kč/m<sup>2</sup>

Přepočítání na stáří vzorku dle vývoje cen stavebních pozemků

50 x 2,21 ..... 111 Kč

K1 - koeficient místa - lokalita ( občanská vybavenost, ) ..... 1,0

K2 – koeficient příslušenství ( vedlejší stavby, .... ) .....	1,0
K3 – koeficient vybavení ( IS, územní plán obce ) .....	1,0
K4 – koeficient charakteru (polovina oceňovaného pozemku je kamenný taras )... ..	0,8
Jednotková cena za m2 po úpravě .....	89 Kč/m2

**HB index k 1 Q**

<b>2023</b>	<b>289,4</b>	
3/2022	266,8	1,08
2/2022	254,6	1,14
1/2022	240,9	1,20
4/2021	228,2	1,27
3/2021	215,9	1,34
1/2021	205,5	1,41
3/2020	194,8	1,49
1/2020	179,5	1,61
3/2019	168,2	1,72
1/2019	160,5	1,80
3/2018	153,9	1,88
1/2018	147,5	1,96
3/2017	142,5	2,03
1/2017	139,8	2,07
3/2016	137,8	2,10
1/2016	131,2	2,21
3/2015	125,9	2,30
1/2015	123	2,35
3/2014	120,3	2,41
1/2014	118,4	2,44

**Výpočet obvyklé ceny porovnávacím způsobem**

- K1 – koeficient místa - lokalita ( občanská vybavenost, )  
 K2 – koeficient příslušenství ( vedlejší stavby, .... )  
 K3 – koeficient vybavení ( IS, ... )  
 K4 – koeficient charakteru ( velikosti pozemku, svažitost, terénní nerovnost )

<u>Seznam porovnávacích objektů</u>	<u>Kč/m2 UP</u>
1 .....	69 Kč
2. ....	82 Kč
3 .....	89 Kč

Jednotková cena se bude pohybovat v rozmezí od 69 do 89 Kč /m2

Průměrná jednotková cena ..... **80 Kč**

4.2. Stanovení zjištěné ceny - 4.2.1. Ocenění stavebních pozemků (dle § 3 a 4 vyhl. 441/2013 Sb.) 6.

ZC = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6

Příloha č. 2, tab. č. 2

Písek

ZCv	tab. č. 1	Kč/m <sup>2</sup>	1487	
č.	Znak (název znaku)	č.	Kvalitativní pásmo (popis pásma)	Hodnota Pi
O1	Velikost obce	3	1378 obyv	0,70
O2	Hospodářsko správní význam obce	4	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	6	v ost. případech	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	1	elektro, voda, kanal., plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost v obci	2	autobus, vlak	0,95
O6	Občanská vybavenost v obci	2	rozšířená	0,98

ZC =	Kč/m <sup>2</sup>	465,00	465,16
------	-------------------	--------	--------

ZCU = ZC x I

I = It x Io x Ip

It : index trhu

It = P5 x (1 + Σ Pi)

Příloha č. 3, tab. č. 1

č.	Znak	č.	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	1	poptávka nižší než nabídka	-0,01
2.	Vlastnické vztahy	2	bez vlivu	0
3.	Změny v okolí	3	bez vlivu	0
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	2	bez vlivu	0
5	Ostatní	2	bez dalších vlivů	0
Σ Pi				-0,01
6.	Povodňové riziko	4	zanedbatelné	1

Index trhu It	0,990	0,990
---------------	-------	-------

Io : index omezujících vlivů

Io = 1 + Σ Pi

Příloha č. 3, tab. č. 2

č.	Znak	č.	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
1.	Geometrický tvar pozemku	1	úzká parcela	-0,03
2.	Svažitost pozemku a expozice	4	do 15 %	0
3.	Ztížené základové podmínky	3	neztížené	0
4.	Chráněná území	1	mimo chráněné oblasti	0

5.	Omezení užívání pozemku	1	bez vlivu na využití	0
6.	Ostatní neuvedené	2	bez vlivu na využití	0,00
<b>Index omezujících práv lo</b>				<b>0,970</b>

**Ip : index polohy pro pozemky zastavěné, nebo určené pro stavby rezidenční, rodinná rekreace, obchod, administrativu**

$$Ip = P1 \times (1 + \sum Pi)$$

Příloha č. 3, tab.č.3

č.	Znak	č.	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
1.	Druh a účel užití stavby	1	bydlení do 2000	1,01
2.	Převažující zástavba v okolí poz. a životní prostředí	1	rezidence	0,03
3.	Poloha pozemku v obci	4	část obce nesrostlá s obcí	-0,02
4.	Možnost napojení na IS které má obec	2	některé	-0,10
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	žádná	-0,05
6.	Dopravní dostupnost	5	příjezd po nezpevněném kom	-0,05
7.	Hromadná doprava	2	200 - 1000 m	-0,01
8.	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	1	bez možnosti	-0,01
9.	Obyvatelstvo	2	bezproblémové okolí	0
10.	Nezaměstnanost	2	průměr	0
11.	Vlivy ostatní neuvedené	1	polovina parcely je kamenný taras	-0,2
$\sum Pi$				-0,41
<b>Index polohy Ip</b>				<b>0,596</b>
<b>I =</b>				<b>0,572</b>
<b>ZCU = ZC x I</b>			<b>Kč/m2</b>	<b>265,98</b>

**Ocenění pozemků - dle § 9, odst 4 a**

Ocenění pozemků - dle § 4, odst 1 x 0,30

0,3

79,79

Parcela č.	druh	výměra	redukční koeficient	cena
1563/1 dle a	ostatní plocha	199	1,000	<b>15879,01</b>
		199		
<b>Celkem pozemky</b>				<b>15879,01</b>

**5. Odůvodnění umožňující přezkoumatelnost znaleckého posudku****Stanovení obvyklé ceny**

Oceňovaný pozemek ve funkčním celku se stavbou.

V územním plánu obce je v ploše dopravní infrastruktury

Pozemek oceněn jako stavební porovnávací metodou z realizovaných cen.

**Stanovení zjištěné ceny**

Pozemek oceněn dle § 9 ods.4a.

6. Závěr

9.

Odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků k.ú.Lišnice u Sepekova

Odpověď

Zjištěná cena nemovitostí činí ke dni ocenění :

Kč

zaokrouhleno

		Kč	zaokrouhleno
1563/1 díl a		15879,01	<b>15880,00</b>

Obvyklá cena nemovitostí činí ke dni ocenění :

m2

Kč/m2

Kč

zaokrouhleno

	m2	Kč/m2	Kč	zaokrouhleno
1563/1 díl a	199	80	15920,00	<b>15920,00</b>

Platnost obvyklé ceny stanovena na 6 měsíců

Použité podklady a metoda zpracování posudku umožňují vyslovit jednoznační závěr

**Smluvní odměna za zpracování ZP**

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127a, zákona č.99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že ve věci řešeného případu jsem osobou nezávislou a nejsem vůči žádné ze zúčastněných stran podjatý.

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23.05.2005,č.j.SPR 803/2005 pro obor - ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitostí

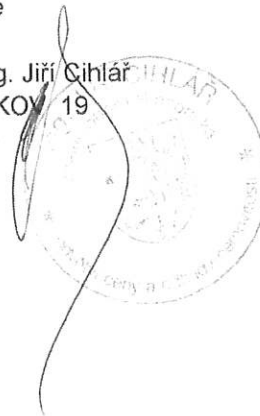
Znalecký posudek je zapsán pod číslem **3707-194/2023** znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle připojené likvidace.

Datum : 01.08.2023

Podpis znalce

Vyhotovil: ing. Jiří Cihlár  
39851 SEPEKOV 19  
777660462



Městys Sepekov  
Sepekov 174  
39851 Sepekov

URAD MĚSTYSĚ SEPEKOV okres Písek	Zpracuje:
Došlo dne: 12.5.2023	
Číslo zápisu: 630/2023	Přílohy:

## Žádost o odkoupení pozemku

Žadatel:

### Označení předmětné nemovitosti

Parcelní číslo: odměřená část pozemku parc.č. 1563/1 dle geometrického plánu č. 213-55/2020

Katastrální území: Líšnice u Sepekova

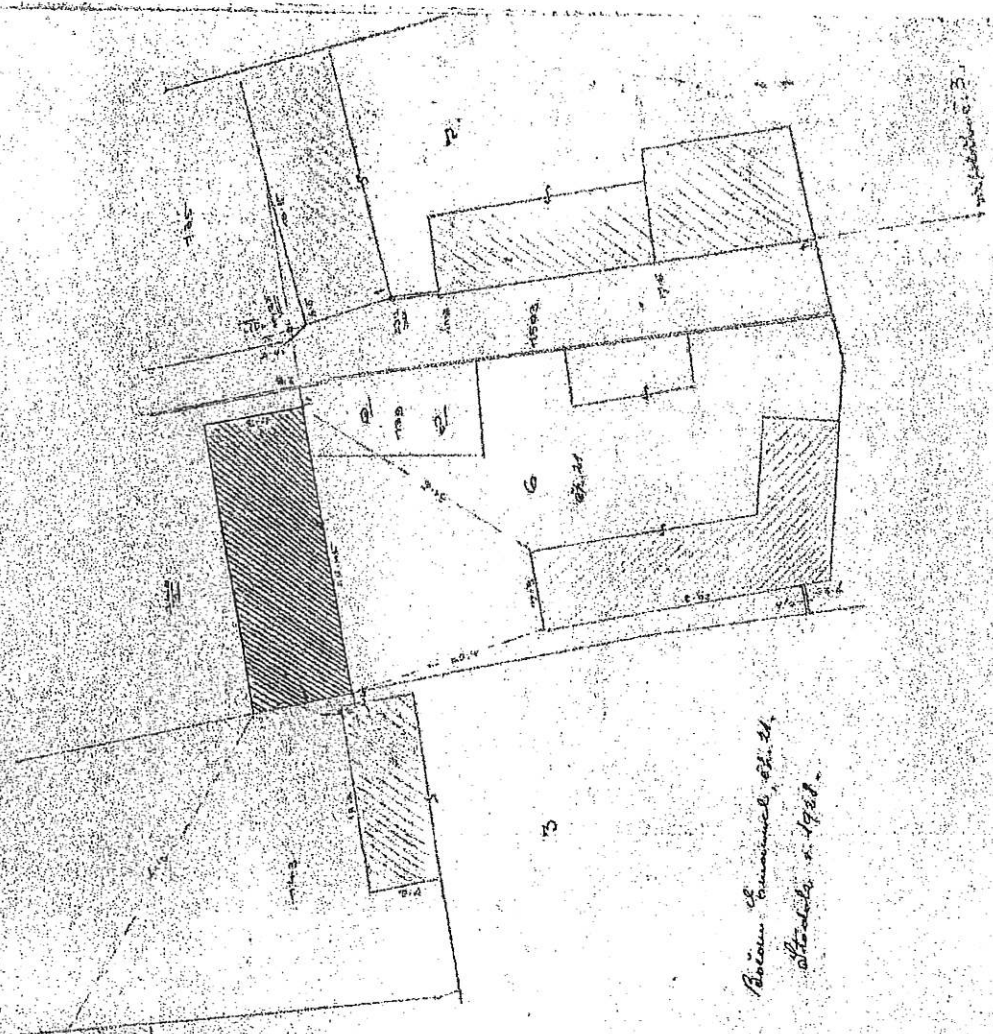
Výměra: 199 m<sup>2</sup>

Důvod odkoupení: narovnání vlastnického práva, tato část pozemku je historicky užívána a zaplocena, stávající plot byl zakreslen již na mapě v roce 1928 (viz příloha) – hranice pozemku byla vyměřena dle starého kamenného plotu.

Svým vlastnoručním podpisem stvrzuji, že souhlasím s využitím poskytnutých osobních údajů v souvislosti s vyřízením prodeje výše specifikované nemovitosti.

V Sepekově dne 18.5.2023

Approved and signed



Below: *Continued, etc.*  
*of the ...*

3



