

## ZNALECKÝ POSUDEK

**Číslo položky:** 4604 / 125 / 23

**Znalec:** Ing. Zdeňka Hrochová  
Emy Destinnové 1 200  
399 01 Milevsko  
tel. 382 525 474, 607 521 826  
e-mail: hrochova@znalec.biz



**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitostí

**Zadavatel:**

**Číslo jednací:** Objednávka písemná ze dne 14.09.2023

**Předmět:** Cena obvyklá nemovitých věcí ke dni 20.09.2023:  
-poz. parc. čís. 431/2 – orná půda, pozemek vznikl oddělením z poz. parc. čís.  
431 – orná půda, 428/23 – ostatní plocha (jiná plocha), pozemek vznikl  
oddělením z poz. parc. čís. 428/19 – ostatní plocha (ostatní komunikace),  
katastrální území Zálší u Sepekova, obec Sepekov, okres Písek

**Účel posudku:** Pro převod nemovitých věcí

**Číslo vyhotovení:** 2/3

**Počet stran / příloh:** 8 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojitým vyhotovení

**Datum:** V Milevsku, dne 20.09.2023



### **3 NÁLEZ:**

#### **3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:**

Oceňované nově vzniklé pozemky parc. čís. 431/2 (oddělený z poz. parc. čís. 431) o výměře 18 m<sup>2</sup> a poz. parc. čís. 428/23 (oddělený z poz. parc. čís. 428/19) o výměře 130 m<sup>2</sup> jsou umístěné v katastrálním území Zálší u Sepekova mimo sídelní část městyse Sepekov.

Na nově vzniklých pozemcích nejsou postavené stavby, jsou zde provedené venkovní úpravy (oplocení pozemku), které nejsou ve vlastnictví městyse Sepekov a nejsou předmětem ocenění. Dle skutečného stavu, zjištěném při místním šetření, tvoří pozemky funkční celek se stavbou rodinného domu čp. 10 na poz. parc. čís. st. 10/1 (LV 420).

Okolní zástavbu tvoří rezidenční a rekreační objekty.

Na poz. parc. čís. 431 a 428/19 je zřízené Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, které leží mimo plánovanou oddělenou část pozemku. Toto věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu nemovitých věcí.

### **4 POSUDEK:**

4.1 Stavební pozemek, kú. Zálší u Sepekova ( § 3 vyhl. 337/2022 Sb. )

#### **4.1 Stavební pozemek, kú. Zálší u Sepekova ( § 3 ):**

Ocení se podle § 3, odst. 1

Sepekov je městys pět kilometrů jihovýchodně od Milevska v okrese Písek v Jihočeském kraji. Žije v něm 1350 obyvatel. Patří k nejstarším obcím píseckého okresu. Okolí bylo již v době bronzové a železné osídleno, o čemž svědčí mohyly v lese Chlumu.

Nově vzniklé poz. parc. čís. 431/2 a 428/23 mají nepravidelný tvar.

Příjezd a přístup k poz. parc. čís. 431/2 je po poz. parc. čís. 434/11 – ostatní plocha (ostatní komunikace), který je ve vlastnictví:

Vlastníci, jiní oprávnění

#### **Vlastnické právo**

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

#### **Hospodaření se svěřeným majetkem kraje**

Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice

Příjezd a přístup k poz. parc. čís. 428/23 je po poz. parc. čís. 428/19 – ostatní plocha (ostatní komunikace), který je ve vlastnictví:

Vlastníci, jiní oprávnění

#### **Vlastnické právo**

Městys Sepekov, č. p. 174, 39851 Sepekov

a po poz. parc. čís. 428/18 – ostatní plocha (silnice), který je ve vlastnictví:

Vlastníci, jiní oprávnění

#### **Vlastnické právo**

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

#### **Hospodaření se svěřeným majetkem kraje**

Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice

Přístup a příjezd k nemovitým věcem je bezproblémový.

4.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:  
 $ZC_v = 1\,487 \text{ Kč}$

4.1.2 Popis a výměry:

*LV 1, kú. Zálší u Sepekova*

431/2	orná půda	18 m <sup>2</sup>
428/23	ostatní plocha (jiná plocha)	130 m <sup>2</sup>
Výměra celkem:		148 m <sup>2</sup>

Pozemek tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu čp. 10 na st. 10/1 (LV 420).

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 487
<i>Sepekov</i>				
Úprava základní ceny stavebního pozemku				Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	Velikost obce			
Velikost obce podle počtu obyvatel:				0,70
III.	1 350			
O <sub>2</sub>	Hospodářsko – správní význam obce			
IV.	Ostatní obce	0,60		
O <sub>3</sub>	Poloha obce			
V.	Obec, jejíž katastrální území sousedí s obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	1,00		
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci			
V obci je:				1,00
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, zemní plyn			
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce			
V obci je:				0,95
II.	Železniční a autobusová zastávka			
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost obce			
Občanská vybavenost obce:				1,00
I.	Komplexní vybavení			
Základní cena stavebního pozemku – obec <i>Sepekov</i>		ZC	Kč/m <sup>2</sup>	593

4.1.4 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T <sub>I</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka s poptávkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek bez stavby	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Nizká ekonomická návratnost	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,30)$				0,70

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar pozemku	-0,01
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,01$				<b>0,99</b>

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích do 2 000 ob.	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV.	Části obce nesrostlé s obcí	-0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí není dostupná občanská vybavenost obce	-0,05
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na veřejné komunikaci	-0,02
7	Hromadná doprava	I.	Zastávka autobusu nad 1000 m	-0,07
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $I_p = 1,01 \times (1 - 0,23)$				<b>0,778</b>

4.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )
431/2	Orná půda	18	593
428/23	Ostatní plocha (jiná plocha)	130	
<b>Úprava základní ceny pozemku</b>			
Index trhu		$I_T$	0,700
Index omezujících vlivů na pozemek		$I_o$	0,990
Index polohy		$I_p$	0,778
Index cenového porovnání		$I_T \times I_o \times I_p$	0,539
Cena pozemku (zaokrouhleno):		Kč/m <sup>2</sup>	320
Cena poz. 431/2, 428/23, kú. Zálší u Sepekova		$C_N$	Kč 47 360

## 5 CENA DLE vyhl. 337/2022 Sb.:

LV		1
Katastrální území		Sepekov
Vlastnický podíl		1/1
		Kč
5.1 Stavební pozemek		47 360
Cena celkem (zaokrouhleno):		47 360

## 6 OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ:

V § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** – (tzv. „administrativní cena“) – jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 337/2022 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

**Porovnávací hodnota** – (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) – v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2022, 2023 – informace z katastru nemovitosti – dálkový přístup).

## 7 ODŮVODNĚNÍ:

<b>Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:</b>
<b>Kladný vliv:</b>
- vyhledávaná rezidenční a rekreační oblast
<b>Záporný vliv:</b>
-nevhodný tvar a velikost pozemků
-pozemky v územním plánu vedený jako plochy dopravní infrastruktury

### **Hodnocení:**

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV 1 pro kú. Sepekov – neovlivňují obvyklou cenu nemovitých věcí
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

## 8 ZÁVĚR:

### 8.1 Citace zadané odborné otázky:

Cena obvyklá nemovitých věcí ke dni 20.09.2023:

-poz. parc. čís. 431/2 – orná půda, pozemek vznikl oddělením z poz. parc. čís. 431 – orná půda, 428/23 – ostatní plocha (jiná plocha), pozemek vznikl oddělením z poz. parc. čís. 428/19 – ostatní plocha (ostatní komunikace), katastrální území Zálší u Sepekova, obec Sepekov, okres Písek

**8.2 Odpověď:**

Na základě uvedených výpočtů je obvyklá cena pozemku parc. čís. 431/2 a 428/23 v kú. Zálší u Sepekova stanovená na hodnotu 320 Kč/m<sup>2</sup>. Při celkové výměře pozemků 148 m<sup>2</sup> činí celková cena 47 360 Kč. Obvyklá cena je stanovená ke dni 20.09.2023, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

**Obvyklá cena pozemku parc. čís. 431/2 a 428/23 v kú. Zálší u Sepekova  
ke dni 20.09.2023 činí: 47 360,00 Kč**

---

Slovy: čtyřicetsedmtisíctřistašedesátkorunčeských


---

*Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.  
Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.*

**8.3 Otisk znalecké pečeti:**

**8.4 Datum a podpis:**

V Milevsku dne 20.09.2023

  
Ing. Zdeňka Hrochová  
E. Destinové 1 200  
399 01 Milevsko

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví Ceny a odhady, specializaci Oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055311/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 125 / 23.

**Prohlášení znalce:**

*„Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku“.*

