

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008977/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/24 na pozemkové parcele - zahradě číslo parcelní 1100/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Drahonice, okres Strakonice.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Číslo posudku v evidenci znalce: 2700/07/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 1, IČ: 66201501, JUDr. Ivo Luhan
Karlovo náměstí 17
120 00 Praha 2

Číslo jednací: 099 EX 9662/09

OBVYKLÁ CENA spoluvlastnického podílu 1/24 nemovitosti:	29 600,- Kč
--	------------------------

Počet stran: 18 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.1.2025

Vyhotoveno: V Třemošné - Záluží 5.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/24 na pozemkové parcele - zahradě číslo parcelní 1100/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Drahonice, okres Strakonice, za účelem exekučního řízení vedeného pod č.j. 099 EX 9662/09, k datu 30.1.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, Exekutorský úřad Praha 1, pod č.j. 099 EX 9662/09-70, k datu 30.1.2025. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.01.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, sepsané v Praze dne 13.1.2025 pod č.j. 099 EX 9662/09-70
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, LV.č. 107 pro katastrální území obce Drahonice, vyhotovený dne 9.1.2025
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Drahonice
- usnesení Okresního soudu v Příbrami sepsané dne 30.6.2009, pod č.j. 26 D 559/2008

2. Podklady zajištěné znalcem

- vyzoomění o provedení ohledání nemovitostí znalcem sepsané v Třemošné - Záluží dne 15.1.2025, zaslané na adresu povinného
- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 30.1.2025, kdy bylo provedeno zevrubné ohledání předmětné nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětných nemovitostí znalcem
- informace získané na Obecním úřadu Drahonice
- ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území obce Drahonice

- podobné srovnatelné nemovitosti získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných dostupných rodinných domů v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena zjištěná dle platných cenových předpisů - cena dle vyhlášky č.370/2024 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitého majetku dle platného oceňovacího předpisu - vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

2. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 370/2024 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

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
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- 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
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- e) výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané oblasti.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávaného objektu.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti,

se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu: V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Viz. webové stránky: <http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znaleckestandardy:start>. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat.

Aby potenciální zájemce o koupi jakéhokoliv podílu, překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle dlouholeté praxe pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s.

Výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je doporučena stanovovat následovně: **Komerční nemovité věci:** - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %.

Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20%. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým

charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávané pozemkové parcely.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Drahonice, k.ú. Drahonice

Adresa nemovité věci: Drahonice, 389 01 Drahonice

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zahrada číslo parcelní 1100/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, je zapsána na LV.č. 107 pro katastrální území obce Drahonice, okres Strakonice, jako podílové spoluvlastnictví pro:

Lubor Andrlík, nar. 5.4.1965, K Moravině 1872/5, 190 00 Praha 9 - Libeň, LV: 467, podíl: 1 / 24

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které plně odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

Místopis

Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes zaslouanou písemnou výzvu znalcem nedostavil, nebyly tudíž znalci poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti.

Znalecký posudek je tedy zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací získaných u příslušného pracoviště katastru nemovitostí, renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, informací získaných na Obecním úřadu Drahonice a zejména dle informací získaných při vlastním ohledání nemovitostí znalcem dne 30.1.2025.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		

☐ ostatní
 Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: ☐ v zastávce RD ☐ okrajová část - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zahrada číslo parcelní 1100/8, je situována v jižní okrajové části intravilánu obce Drahonice. Situování předmětné nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy zpracované v měř. 1:1000 a ortofoto snímku katastrální mapy dané části obce Drahonice v měř. 1:500, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k výše uvedené nemovitosti je umožněn zejména z jihu, přímo z přilehlé místní nezpevněné cesty, ústící na západně přímo přilehlou silnici směr Bavorov. Oceňovaná pozemková parcela a její přímé blízké okolí mají rovinatý charakter.

Obec Drahonice má, dle zjištěných informací, možnost napojení na veřejný rozvod kanalizace, vody a rozvod elektro, není zaveden veřejný rozvod zemního plynu. Dané území stejně jako oceňovaná pozemková parcela, se nachází v intravilánu obce a je řešeno platným územním plánem jako obytná plocha pro stavbu rodinných domů včetně zahrad v zastavěném území. Oceňovaná pozemková parcela není oplocena, nachází se na ni dřevěný sklad ve velmi špatném technickém stavu a dva ovocné trvalé porosty.

Životní prostředí je v dané části území obce nenarušené jakýmkoliv průmyslovým provozem. Nemovitost se nachází v klidné okrajové zóně obce.

Okolní zástavbu oceňované nemovitosti, tvoří rodinné domy původní zástavby obce.

Obec Drahonice čítající cca 400 obyvatel, nemá dostupnou veškerou potřebnou základní občanskou vybavenost, má velmi omezenou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, v dané lokalitě a blízkém okolí je poměrně rovněž omezená možnost lukrativních pracovních příležitostí. Obec má dopravní spojení autobusovou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, vyššími úřady, kulturním, sportovním a společenským vyžitím a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je třeba dojíždět do spádového města Vodňany, vzdáleného cca 10 km a zejména okresního města Strakonice, vzdáleného cca 15 km.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/24 na pozemkové parcele - zahradě číslo parcelní 1100/8 o výměře 820 m² se všemi součástmi (dřevěný sklad ve velmi špatném technickém stavu a dva ovocné trvalé porosty), v katastrálním území obce Drahonice, okres Strakonice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav nemovitosti neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Skutečné užívání nemovitosti není v rozporu s údaji uvedenými na listu vlastnictví
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dřevěný sklad.
2. Zahrada č.p. 1100/8.
3. Trvalé porosty.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Zahrada č.p. 1100/8.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Spoluvlastnický podíl 1/24 na pozemkové parcele - zahradě číslo parcelní 1100/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Drahonice, okres Strakonice.

Adresa předmětu ocenění: Drahonice
389 01 Drahonice

LV: 107
Kraj: Jihočeský
Okres: Strakonice
Obec: Drahonice
Katastrální území: Drahonice
Počet obyvatel: 401

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 962,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Bez vlivu na cenu.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90

O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – V 0,85 základní sortiment) - Bez vlivu na cenu.

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 306,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$

i = 2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,020$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,020$

1. Dřevěný sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí 2,5*5,0 =	12,50	2,10 m
	12,50 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí 2,5*5,0*2,1 =	26,25
	Obestavěný prostor - celkem:	26,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnité osinkocementové desky	P	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	P	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	udusaná zemina	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	P	1,60	100	0,46	0,74
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

39,45

Koeficient vybavení K₄:

0,3945

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 970,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,3945

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **941,66**

Plná cena: 26,25 m³ * 941,66 Kč/m³

= **24 718,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 30 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Dřevěný sklad. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,167
=	4 128,- Kč
*	1,020
=	4 210,56 Kč
=	4 210,56 Kč
*	1 / 24
=	175,44 Kč

Dřevěný sklad. - cena zjištěná

2. Zahrada č.p. 1100/8.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	306,-	1,020	0,300	93,64	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1100/8	820	93,64	76 784,80
Stavební pozemek - celkem			820		76 784,80
Zahrada č.p. 1100/8. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =					76 784,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 24
Zahrada č.p. 1100/8. - cena zjištěná celkem	=	3 199,37 Kč

3. Trvalé porosty.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen					
30	1 Ks	1 482,-	- 30 %	1 037,40	1 037,40
švestka					
30	1 Ks	503,-	- 30 %	352,10	352,10
Součet:				=	1 389,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	1 389,50

Trvalé porosty. - celkem: [Kč]		1 389,50
Trvalé porosty. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 389,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 24
Trvalé porosty.	=	57,90 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota pozemku

1.1. Zahrada č.p. 1100/8.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemková parcela - Pivkovic., p.č.: katastr nemovitostí - vklad č. V 5483/2024-307		
Lokalita:	k.ú. Pivkovic		
Popis:	Prodej pozemkové parcely - trvalého travního porostu č.p. 24/2 o výměře 1636 m ² , jejíž součástí jsou pouze trvalé porosty, v západní okrajové části intravilánu obce Pivkovic, přístupné přes pozemky jiných vlastníků.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -			1,00
velikost pozemku -			0,99
poloha pozemku -			1,50
dopravní dostupnost -			1,30
možnost zastavění poz. -			1,50
intenzita využití poz. -			1,00
vybavenost pozemku -			1,10
úvaha zpracovatele ocenění -			1,30

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
500 000	1 636	305,62	4,14	1 265,27

Název: Stavební pozemková parcela - Dunovice., p.č.: katastr nemovitostí vklad č. V-5662/2024-307				
Lokalita: k.ú. Dunovice				
Popis: Prodej stavební pozemkové parcely - zahrady č.p. 117/20 o výměře 543 ² , se všemi součástmi a příslušenstvím (vedlejší stavby, oplocení, vrata, vrátka a trvalé porosty), na severním okraji intravilánu obce Dunovice.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,01	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			0,98	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
999 000	543	1 839,78	0,89	1 637,40

Název: Stavební pozemková parcela - Cehnice., p.č.: katastr nemovitostí - vklad č. V-4241/2023-307				
Lokalita: k.ú. Cehnice				
Popis: Prodej stavební pozemkové parcely - trvalého travního porostu č.p. 4084/2 o výměře 849 m ² , bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, na jihovýchodním okraji intravilánu obce Cehnice, přístupné z přilehlé zpevněné místní účelové komunikaci, ve které jsou zavedeny veškeré dostupné inženýrské sítě obce.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 210 000	849	1 425,21	1,00	1 425,21

Minimální jednotková porovnávací cena	1 265,27 Kč/m ²
---------------------------------------	----------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	1 442,63 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 637,40 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1100/8	820	1 442,63		1 182 957
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 182 957
spoluvlastnický podíl					
				* 1,00 / 24,00 =	49 289,88
snižující koeficient prodeje pouze				* 0,60 =	29 573,93
menšinového spoluvlastnického podílu					
Celková výměra pozemků		820	Hodnota pozemků celkem		29 574,-

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Dřevěný sklad.	175,- Kč
2. Zahrada č.p. 1100/8.	3 199,- Kč
3. Trvalé porosty.	58,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 432,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 430,- Kč**

slovy: Tři tisíce čtyři sta třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 430,- Kč
slovy: Tři tisíce čtyři sta třicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota pozemku

1.1. Zahrada č.p. 1100/8.	29 574,- Kč
---------------------------	-------------

Hodnota pozemku	29 574,- Kč
------------------------	--------------------

Obvyklá cena

29 600,- Kč

slovy: Dvacet devět tisíc šest set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v dané obci.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nejvhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry plochy pozemkových parcel.

Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen vzorků srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu, spoluvlastnického podílu 1/24 na pozemkové parcele - zahradě číslo parcelní 1100/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Drahonice, okres Strakonice, určuji ve výši **29 600,- Kč**.

Obvyklá cena

29 600,- Kč

slovy: Dvacet devět tisíc šest set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily

správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Znalečné za výkon znalecké činnosti, je účtováno v souladu s vyhláškou o znalečném č. 370/2022 Sb.

Znalečné účtuji dokladem č. 7/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008977/2025.

V Třemošné - Záluží 5.2.2025

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 008977/2025

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	13
1. Fotodokumentace - dva pohledy na oceňovanou nemovitost	1 strana
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Drahonice	1 strana
3. Kopie ortofoto snímku katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území obce Drahonice	1 strana
4. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, LV.č. 107 pro katastrální území obce Drahonice	10 stran