

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 034806/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v katastrálním území Tukleky, obec Senožaty, okres Pelhřimov

Znalec: JUDr. Karel Mořna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik
Holečkova 3178/8
150 00 Praha 5, Smíchov

Číslo jednací: PVL-15242/2025/914

OBVYKLÁ CENA

21 000 Kč

Počet stran: 15 stran textu a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 12.4.2025

Vyhotoveno: V Plzni 23.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemků st.32/1 o výměře 94 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.32/2 o výměře 37 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.46 o výměře 150 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, a st.47 o výměře 157 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, zapsaných na LV č. 698 pro katastrální území Tukleky, obec Senožaty, okres Pelhřimov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny pro sjednání kupní ceny při prodeji

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na spolehlivost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel objednávku č. PVL-15242/2025/914 ze dne 6.3.2025, a výpis z katastru nemovitost pro LV č. 698 ze dne 7.3.2025. Dne 12.4.2025 provedl znalec prohlídku pozemků, v jejímž rámci pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů znalec dále opatřil snímek z katastrální mapy, údaje z platného územního plánu obce Senožaty a údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitost pro LV č. 698 ze dne 7.3.2025
2. Snímek katastrální mapy ze dne 23.4.2025
3. Územní plán obce Senožaty
4. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí ze dne 23.4.2025
5. Údaje zjištěné při prohlídce pozemku dne 12.4.2025
6. Platný cenový předpis a odborná literatura
7. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaných pozemcích z katastru nemovitostí a tato data byla ověřena při jejich prohlídce, a dále data z územního plánu obce a data o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že znaleckým úkolem je odhad hodnoty nemovitostí pro účely sjednání kupní ceny při prodeji, byla s ohledem na ustanovení §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zvolena jako kategorie hledané hodnoty obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, a vzhledem k tomu, že podle ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla v rámci tohoto ocenění určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „*cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota*“, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu použití porovnávací metody na bázi metody hrubého porovnání mezi segmenty s uplatněním koeficientu 0,04 a z důvodu použití neaktuálních statisticky zpracovaných cenových údajů z minulých let bez transformace k datu ocenění poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné pozemky v druhu zastavěná plocha, které se však nacházejí v plochách přírodních bez možnosti jejich využití k výstavbě, byla analýza trhu zaměřena na vyhledání cenových údajů o pozemcích s obdobným způsobem využití, tedy pozemků v plochách přírodních, zemědělských a v plochách veřejné zeleně na území obce Senožaty a v okolních obcích do cca 20 km, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 až 2025.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1. Odhad obvyklé ceny:

Odhad obvyklé ceny pozemků byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání. Porovnáním je zřejmě tímto předpisem míněn porovnávací přístup na bázi tzv. přímého porovnání, který vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup na bázi přímého porovnání je založen na porovnání každého porovnávaného objektu s objektem oceňovaným samostatně, dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných nemovitostí na trhu a úkolem znalce je co nejspolehlivěji zohlednit všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné hodnoty.

Vzhledem k tomu, že se oceňované pozemky nacházejí v plochách přírodních, byla pro odhad obvyklé ceny těchto pozemků použita porovnávací metoda s použitím pozemků v plochách přírodních a v plochách zemědělských, a vzhledem k tomu, že byl v rámci porovnávací analýzy použit kvantitativní způsob vyhodnocení, byly vstupní cenové údaje upraveny cenovými úpravami (koeficienty) vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován vývoj cen v čase, tedy konkrétně vývoj cen pozemků mezi datem prodeje konkrétního porovnávaného pozemku ve vztahu k datu ocenění pozemků oceňovaných s tím, že vzhledem k tomu, že cenový vývoj v segmentu zemědělských a jiných nezastavitelných pozemků není obecně sledován, a neexistuje proto žádný obecně použitelný index vyjadřující vývoj cen těchto pozemků v čase, byly provedeny cenové úpravy korespondující s obecnou inflací v daném období, a u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2024 byla použita přírážka ve výši 5%, u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2023, byla použita přírážka ve výši 10%, a u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2025 nebyla provedena žádná cenová úprava.

Jako druhý cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemků s tím, že vzhledem k tomu, že oceňované pozemky se nacházejí uprostřed zástavby, byly pozemky nacházející se mimo zastavěné území byly považovány za horší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 10%.

Dalším cenotvorným faktorem je faktor velikosti pozemků ve smyslu tzv. množstevní slevy s tím, že s ohledem na skutečnost, že se jedná o pozemek tvořící zahradu a výměra oceňovaných pozemků je menší než 500 m², byly pozemky o výměře nad 5.000 m² považovány za mírně větší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 5% a pozemky o výměře nad 10.000 m² byly považovány za větší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 10%.

Posledním cenotvorným faktorem byl pak faktor možnosti využití s tím, že s ohledem na skutečnost, že byly do porovnávací analýzy zařazeny pouze pozemky se srovnatelným způsobem využití, tedy pozemky přírodní a pozemky zemědělské, byly z hlediska možnosti jejich využití považovány všechny pozemky za srovnatelné.

2. Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že pozemky jsou sice evidovány v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, avšak podle platného územního plánu se nachází v plochách, které výstavbu neumožňují, nesplňují parametry stavebního pozemku ve smyslu §9 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., a proto bylo aplikováno ustanovení §9 odst.5 téhož zákona, podle něhož má před stavem evidovaným přednost skutečný stav, za který je v tomto případě možné považovat právě možnost skutečného využití těchto pozemků, byly tyto pozemky oceněny podle §9 odst.6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako tzv. jiné pozemky, které nejsou pozemky stavebními, zemědělskými, lesními ani pozemky vodní plochy, ale lze je hospodářsky využít.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Senožaty, k.ú. Tukleky
Adresa nemovité věci: Tukleky, 394 56 Senožaty

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika – právo hospodaření s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik,
Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, Smíchov

Místopis

Oceňované pozemky jsou situovány v centrální části samoty s názvem Závodí. Okolní zástavba je rezidenční a je tvořena výhradně bývalými zemědělskými usedlostmi, v místě je uložena pouze veřejná el. síť, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 3 km (autobus). Přístup k pozemkům z veřejné komunikace je zajištěn přes 2 pozemky veřejné komunikace ve vlastnictví ČR a v podílovém spoluvlastnictví 4 fyzických osob. Podle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí v plochách přírodních, tedy v plochách nezastavitelných.

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Pozemek parc.č. 454/5 ostatní plocha, ostatní komunikace - Česká republika, Lesy ČR s.p.
Pozemek parc.č. 494 ostatní plocha, ostatní komunikace - podílové spoluvlastnictví 4 fyzických osob

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný soubor pozemků je v katastru nemovitostí evidován v druhu zastavěná plocha a nádvoří, které se v platném územním plánu nacházejí v plochách přírodních, tedy v plochách nezastavitelných. Jedná se o 4 na sebe navazující východním směrem mírně sklonité pozemky nepravidelného tvaru, které jsou součástí oplocené zahrady. K pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě, v místě je však uloženo podzemní vedení veřejné el. sítě. Přístup k oceňovaným pozemkům je zajištěn po pozemcích ostatní komunikace ve vlastnictví ČR a v podílovém spoluvlastnictví 4 fyzických osob, pozemky se nachází mimo záplavové území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemkům je zajištěn přes pozemky ostatní komunikace parc.č. 454/5 ve vlastnictví ČR a parc.č. 494 v podílovém spoluvlastnictví 4 fyzických osob

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Mimo záplavové území

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Nájemní ani pachtovní smlouva nebyla zadavatelem předložena

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

| | |
|--|--|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v k.ú. Tukleky |
| Adresa předmětu ocenění: | Tukleky 394 56 Senožaty |
| LV: | 698 |
| Kraj: | Kraj Vysočina |
| Okres: | Pelhřimov |
| Obec: | Senožaty |
| Katastrální území: | Tukleky |
| Počet obyvatel: | 849 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 1 965,00 Kč/m ² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 849 obyvatel | IV | 0,65 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec do 5.000 obyvatel | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech - ostatní obec | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, kanalizace a vodovod | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obecní úřad, základní škola, pošta, ordinace praktického lékaře, obchody, služby, hřiště | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 460,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

1. Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v k.ú. Tukleky

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné | | | | | | |
| § 9 odst. 6 | 460,- | 0,04 | | | | 18,40 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena [Kč] |
|-----------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------|-----------------|
| § 9 odst. 6 | zastavěná plocha a nádvoří | st.32/1 | 94 | 18,40 | | 1 729,60 |
| § 9 odst. 6 | zastavěná plocha a nádvoří | st.32/2 | 37 | 18,40 | | 680,80 |
| § 9 odst. 6 | zastavěná plocha a nádvoří | st.46 | 150 | 18,40 | | 2 760,- |
| § 9 odst. 6 | zastavěná plocha a nádvoří | st.47 | 157 | 18,40 | | 2 888,80 |
| Jiné pozemky - celkem | | | 438 | | | 8 059,20 |

Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v k.ú. Tukleky - cena = 8 059,20 Kč zjištěná celkem

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v k.ú. Tukleky

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Výměra pozemku: | 438,00 m ² |
|-----------------|-----------------------|

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---------------------------------------|--|----------------------|------------------------|------------------------|
| Název: | Pozemek parc.č. 2103/19 v k.ú. Senožaty | | | |
| Lokalita: | Senožaty | | | |
| Pozemek: | 577,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Cenový vývoj - KS ze dne 26.6.2024 | | 1,05 | Zdroj: V-3407/2024-304 | |
| K2 Poloha - mimo zastavěné území | | 1,10 | | |
| K3 Velikost - srovnatelná | | 1,00 | | |
| K4 Způsob využití - plochy přírodní | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 25 000 | 577 | 43 | 1,16 | 50,00 |

| | | | | |
|---------------------------------------|--|----------------------|------------------------|------------------------|
| Název: | Pozemky parc.č. 2119/20, 1939 v k.ú. Senožaty a parc.č. 200/37 a 200/38 v k.ú. Nečice | | | |
| Lokalita: | Senožaty | | | |
| Pozemek: | 17 252,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Cenový vývoj - KS ze dne 4.12.2024 | | 1,05 | Zdroj: V-6860/2024-304 | |
| K2 Poloha - mimo zastavěné území | | 1,10 | | |
| K3 Velikost - výrazně větší výměra | | 1,10 | | |
| K4 Způsob využití - plochy zemědělské | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 655 576 | 17 252 | 38 | 1,27 | 48,00 |

| | | | | |
|--|---|----------------------|------------------------|------------------------|
| Název: | Pozemky parc.č. 656, 657, 359 a 660 v k.ú. Želiv | | | |
| Lokalita: | Želiv | | | |
| Pozemek: | 5 837,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Cenový vývoj - KS ze dne 21.11.2023 | | 1,10 | Zdroj: V-6743/2023-304 | |
| K2 Poloha - mimo zastavěné území | | 1,10 | | |
| K3 Velikost - větší výměra | | 1,05 | | |
| K4 Způsob využití - plochy zemědělské | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 310 000 | 5 837 | 53 | 1,27 | 67,00 |

| | | | | |
|---------------------------------------|---|----------------------|------------------------|------------------------|
| Název: | Pozemky parc.č. 467/2, 475/10, 523/1, 1177/15, 1177/17 a 1316/1 v k.ú. Želiv a parc.č. 608 v k.ú. Vřesník | | | |
| Lokalita: | Želiv | | | |
| Pozemek: | 18 436,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Cenový vývoj - KS ze dne 17.6.2024 | | 1,05 | Zdroj: V-3337/2024-304 | |
| K2 Poloha - mimo zastavěné území | | 1,10 | | |
| K3 Velikost - výrazně větší výměra | | 1,10 | | |
| K4 Způsob využití - plochy zemědělské | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 680 000 | 18 436 | 37 | 1,27 | 47,00 |

| | |
|---|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 47 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 53 Kč/m ² |
| Medián | 49 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 67 Kč/m ² |
| Variační koeficient výchozích jednotkových cen | 14,75 % |
| Variační koeficient upravených jednotkových cen | 15,39 % |

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Medián jednotkových cen | 49 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 438,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 21 462 Kč |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná

1. Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v k.ú. Tukleky

8 059,- Kč

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Cena zjištěná | 8 060 Kč |
| slovy: Osm tisíc šedesát Kč | |

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v k.ú. Tukleky

21 462,- Kč

| | |
|------------------------------|------------------|
| Obvyklá cena | 21 000 Kč |
| slovy: Dvacet jedna tisíc Kč | |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který se nachází v plochách přírodních, které neumožňují jakoukoliv výstavbu, byla v rámci odhadu obvyklé ceny provedena porovnávací analýza s použitím cenových údajů dosažených při prodeji srovnatelných pozemků, tedy pozemků nacházejících se v plochách přírodních a v plochách zemědělských v obci Senožaty a v sousedních obcích do cca 20 km, jako je např. Želiv apod., jejichž prodej byl uskutečněn v letech 2023 až 2025.

Trh v segmentu nezastavitelných pozemků je v dané lokalitě pasivní, s kupními cenami v poměrně širokém cenovém pásmu od 38 Kč/m² do 53 Kč/m² s tím, že výše kupní ceny je závislá především na vzdálenosti pozemku od zastavěného území a na přístupu k pozemkům z veřejné komunikace.

Výhodou oceňovaného pozemku je jeho poloha uprostřed území, které je reálně zastavěno stavbami bývalých zemědělských usedlostí, přímý přístup k pozemku z pozemků tvořících veřejnou komunikaci a možnost napojení pozemků na elektřinu, naopak nevýhodou je vzdálenost pozemku od sídelní části obce a že je nelze využít k výstavbě, ač se jedná o pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří.

Po právní stránce nejsou pozemky zatíženy žádnými právními vadami, pozemky jsou k datu ocenění užívány jako součást zahrady, nájemní ani pachtovní smlouva nebyla zadavatelem předložena, přístup k pozemkům z veřejné komunikace je zajištěn přes 2 pozemky tvořící veřejnou komunikaci, hodnota pozemku není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani pozemky samy nevykazují žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaných pozemcích z katastru nemovitostí a z územního plánu obce s údaji zjištěnými při prohlídce pozemků, dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných pozemcích, zejména údaje o možnosti jejich využití a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí, a následně byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci porovnávací analýzy. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky a kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemků st.32/1 o výměře 94 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.32/2 o výměře 37 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.46 o výměře 150 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, a st.47 o výměře 157 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, zapsaných na LV č. 698 pro katastrální území Tukleky, obec Senožaty, okres Pelhřimov.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu pozemků st.32/1, st.32/2, st.46 a st.47 v katastrálním území Tukleky, obec Senožaty, okres Pelhřimov, v souladu s jejich porovnávací hodnotou, a navrhuje vyjádřit jejich obvyklou cenu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

| | |
|------------------------------|------------------|
| Obvyklá cena | 21 000 Kč |
| slovy: Dvacet jedna tisíc Kč | |

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemků byly použity cenové údaje o prodeji nezastavitelných pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 až 2025, a variační koeficient v rámci porovnávací analýzy se pohybuje na úrovni cca 15 %, lze považovat celkovou odhadnutou obvyklou cenu pozemků za poměrně spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---------------------------|
| Fotodokumentace | 1 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 698 ze dne 7.3.2025 | 1 |
| Snímek z katastrální mapy ze dne 22.4.2025 | 1 |
| Mapa oblasti z územního plánu obce Senožaty včetně legendy a způsobu využití ploch přírodních | 2 |

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 025/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 034806/2025 evidence posudků.

V Plzni 23.4.2025

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 14:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548774 Senožaty

Kat.území: 771431 Tukleky

List vlastnictví: 698

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo Česká republika | 00000001-001 | |

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 70889953
15000 Praha 5

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

| | | | | |
|----------|-----|----------------------------|------------|--|
| St. 32/1 | 94 | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště | |
| St. 32/2 | 37 | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště | |
| St. 46 | 150 | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště | |
| St. 47 | 157 | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Vznik práva ze zákona zákon č. 305/2000 účinnost ke dni 1.1.2001.

POLVZ:6/2001

Z-20900006/2001-304

Pro: Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 70889953

o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 20.07.2004.

Z-7365/2004-304

Pro: Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 70889953

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 14:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548774 Senožaty

Kat.území: 771431 Tukleky

List vlastnictví: 698

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

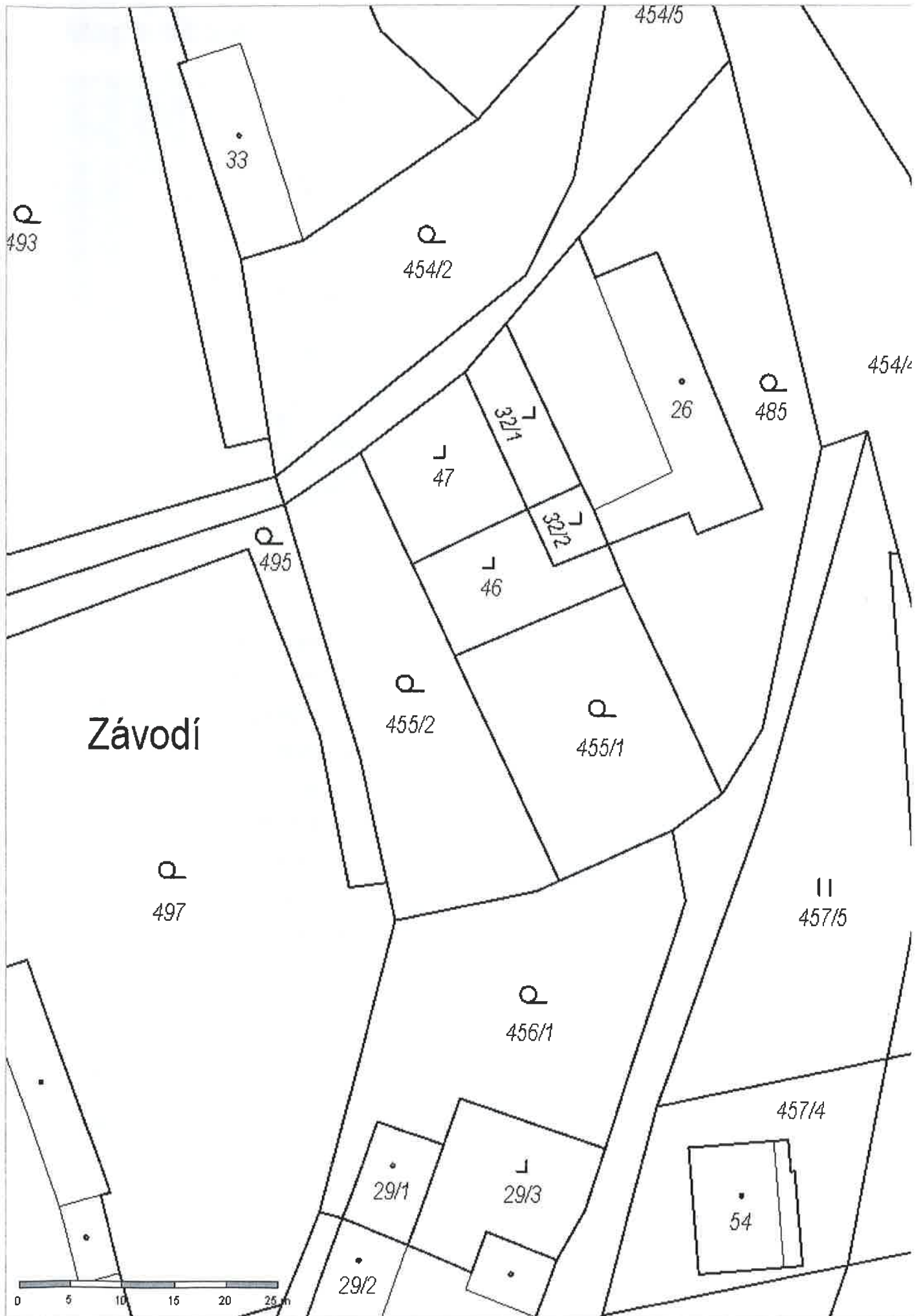
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.03.2025 14:25:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Mapa oblasti z územního plánu obce Senožaty



Legenda:

STABILIZOVANÉ PLOCHY
PLOCHY ZEMĚN

| | |
|--|---|
| | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ |
| | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ KOLEKTIVNÍ |
| | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ VYBAVENÍ |
| | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A REKREACE |
| | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA NERUŠÍCÍ |
| | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ |
| | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY ZAHRADNICTVÍ |
| | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY |
| | PLOCHY PRO OBRANU A BEZPEČNOST STÁTU |
| | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ |
| | PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ |
| | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ |
| | PLOCHY LESNÍ |
| | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ |
| | PLOCHY PŘÍRODNÍ |

