

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 029272/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

zjištění ceny pozemkové parcely č. 5913/384

katastrální území Sezimovo Ústí
obec Sezimovo Ústí
okres Tábor
kraj Jihočeský

Znalec: Ing. Zdeněk Kubíška
K Hájence 1200
391 02 Sezimovo Ústí
telefon: 602403465
e-mail: zdenek.kubiska@seznam.cz
IČ: 62513737 datová schránka: 68gtrk5
Číslo posudku v evidenci znalce: 5299-09/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Tábor, IČ: 68619707, Mgr. Martina Douchová
Příběnická 961
39001 Tábor

Číslo jednací: 017 EX 828/09-155

TRŽNÍ HODNOTA

103 500 Kč

Počet stran: 20, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.03.2025

Vyhotoveno: V Sezimově Ústí 21.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovité věci vyhotovený cenou zjištěnou i tržní

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny nemovité věci v rámci exekučního řízení k nemovité věci

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

Bez dalších údajů

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.03.2025 za přítomnosti znslece - jedná se o volný pozemek.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z: katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí, databáze ČSÚ pro informace o obcích, informací od zadavatele a výsledky studia územně plánovací dokumentace

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zadání a LV 4105 vlastníka, kopie katastrální mapy, územní plán Sezimova Ústí
Údaje o inzerovaných a sjednaných cenách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat byly vyhodnoceny jako objektivní
Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny inzerované prodeje pozemků pro občanskou vybavenost v okolí posuzované nemovité věci. Z nich byly následně vybrány nemovité věci, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny inzerované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Sezimovo Ústí, k.ú. Sezimovo Ústí
Adresa nemovité věci: Zahradní, 391 02 Sezimovo Ústí

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Soukup, Havanská 2823/2, 390 05 Tábor, LV: 4105, podíl 1 / 1
viz údaje listu vlastnictví

Dokumentace a skutečnost

V souladu se stavem katastru nemovitostí, podle územně plánovací dokumentace Města Sezimovo Ústí byl pozemek č. 217/285 zařazen pro využití ke stavbě pro koncovou řadovou garáž pro osobní automobil. Ocenění je provedeno s tím, že parcela má standardní přístup po obecním pozemku z ulice Zahradní je jej možno napojit na elektroinstalaci z této ulice.

Místopis

Město Sezimovo Ústí se nachází při silnici II/603 mezi městy Tábor a Planá nad Lužnicí. Silnice II/603 prakticky rozděluje město na dvě části. Část původní - historickou nazývanou Sezimovo Ústí 1 a část novější Sezimovo Ústí 2. Občanská vybavenost Sezimova Ústí je na velmi dobré úrovni. Městský úřad, Městská policie, školky, základní školy, střední škola, zdravotní středisko, kino, sportovní kluby, supermarkety a jiné. Ze Sezimova Ústí je výborná dopravní dostupnost do středu Tábora (cca 6 km) ať už pravidelnými linkami MHD (společné pro Tábor, Sezimovo Ústí, Planá nad Lužnicí) nebo vlastním vozem. Velmi oblíbené a vhodné místo pro komfortní a klidné bydlení. V blízkosti Sezimova Ústí se nachází historické a kulturní památky - zřícenina Kozí Hrádek, Benešova vila a další.

Pozemek je situován na okraji intravilánu města, v místě podél řady přízemních garáží severní části Zahradní ulice. Jedná se o nyní nevyužitou plochu bez porostů. Pro účely ocenění nemovitost sestává ve stavu současném z pozemku ostatní plochy s charakteristikou jiná plocha, na konci lokality garáží U Hvězdárny, v místě za obytnou zástavbou, v sousedství je pak i zahrádkářská kolonie podél trati ČD č. 220. Oceněn je stávající stav. Přístupová komunikace je částečně zpevněná. Tvar pozemku je obdélníkový. Orientace pozemku je převážně na jih.

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		
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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

215/4

Město Sezimovo Ústí, Dr. E. Beneše 21/6, 39101 Sezimovo Ústí

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objednatel specifikovaný pozemek situovaný v katastrálním území Sezimovo Ústí, který v katastru nemovitostí evidován na listu vlastnictví č. 4105. Právní stav nemovitosti je takový, že se jedná o parcelu umístěnou v návaznosti na zástavbu garáží U Hvězdárny, dle ÚPD města se jedná o plochu určenou k využití pro stavbu garáže pro osobní automobil. Jako celek tak zde oceňovaný pozemek je stavebně připravenou parcelou pro toto dané využití a takto je oceněna podle jejího určení a polohy.

Potřebná dokladová dokumentace k nemovitosti byla pro ocenění k dispozici, měřické práce nebylo nutno provádět. Ocenění nemovitosti je prováděno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro exekuční řízení zadavatele ZP pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací.

Pro účely ocenění nemovitost sestává z vlastního pozemku č. 217/285 oceněného jako plocha pro účely možného výstavby koncové řadové garáže. Pozemek není zpevněn a není využit, v místě dostupné přípojky sítí ze Zahradní ulice.

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: právní stav nemovité věci je bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: umístění nemovité věci je bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: řešeno tímto znaleckým posudkem

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: ostatní rizika nezjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemku p.č. 217/285 cenou zjištěnou

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Ocenění pozemku p.č. 217/285 - komparativní metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita zjištěná cena a podružně porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 217/285
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní 391 02 Sezimovo Ústí
LV:	4105
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Sezimovo Ústí
Katastrální území:	Sezimovo Ústí
Počet obyvatel:	7 109
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 713,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,019,00\,Kč/m^2}$

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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 - pozemek pro stavbu garáže	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná poloha severně od rezidenční zástavby města	III	0,30
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,460}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,350}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,226}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

1. Ocenění pozemku p.č. 217/285 cenou zjištěnou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,350}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,840}$

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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,350 * 1,000 * 0,840 = 1,134$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	2 019,-	1,134		2 289,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ostatní plocha	217/285	22	2 289,55	50 370,10
Stavební pozemek - celkem				22	50 370,10

Ocenění pozemku p.č. 217/285 cenou zjištěnou - cena zjištěná celkem = **50 370,10 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ocenění pozemku p.č. 217/285 - komparativní metoda Porovnávací metoda

Bez zpevnění, osázeno neudržovanými listnatými dřevinami, téměř rovinatý charakter

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej komerčního pozemku 1162 m²
Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Sezimovo Ústí
Popis: Nabízen je k prodeji pozemek pro komerční výstavbu. Pozemek o výměře 1162 m² se nachází v rozvíjející se oblasti Sezimova Ústí, která je ideální pro komerční aktivity a nachází se v blízkosti významné silnice E55, která je hlavní spojnici mezi Prahou a Českými Budějovicemi. Pozemek má vynikající viditelnost pro projíždějící vozidla denně, což zajišťuje atraktivitu pro budoucí výstavbu. Dle územního plánu je pozemek určen zejména pro výstavbu staveb a zařízení pro obchodní prodej, komerční služby, administrativu, ubytování, stravování, obchod, tržnice, soukromá víceúčelová kulturní centra, soukromá sportovní zařízení (fitcentra, tělocvičny, hřiště), ubytování majitele, správce. V blízkosti pozemku jsou dostupné inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn), což zjednoduší a urychlí proces výstavby. Rozvíjející okolí a výhodná poloha dělají z tohoto pozemku vynikající investici s potenciálem pro zhodnocení. Sezimovo Ústí je rozvíjející se město s rostoucím počtem obyvatel a podniků. Investice do této lokality slibuje potenciál návratnosti díky stálé poptávce po komerčních prostorech. Blízkost silnice E55 zajišťuje kvalitu dopravního spojení. Sjezd na dálnici D3 je vzdálen 4 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95	
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00	
poloha pozemku - okraj města	1,05	
dopravní dostupnost - mírně horší	1,05	
možnost zastavění poz. - pro obchod, komerční využití	1,10	
intenzita využití poz. - volný pozemek	1,00	
vybavenost pozemku - přípojky v dosahu	1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - cena odpovídá	1,00	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 589 900	1 162	3 950,00	1,21	4 779,50

Název: Prodej stavebního pozemku 735 m2

Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Sezimovo Ústí

Popis: Nabízen je prodej pozemku o výměře 735 m2, určeného územním plánem pro bydlení. Pozemek se nachází ve městě Sezimovo Ústí, lokalitě Nechyba. Na pozemku je přípojka na elektrický proud, vodovod, gravitační splaškovou kanalizaci a dešťovou kanalizaci. Pozemek je připojen sjezdem na nově vybudovanou pozemní komunikaci. Ve městě Sezimovo Ústí se nachází veškerá občanská vybavenost. Nechyba je pak velice žádanou lokalitou pro rezidenční bydlení a to nejen vzhledem k dostupnosti všech potřebných služeb (školka, škola, lékař, obchody), ale také pro okolní přírodu. V blízkosti lokality se nachází lesopark a zřícenina hradu Koží Hrádek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - pro RD	0,90
intenzita využití poz. - volný pozemek	1,00
vybavenost pozemku - vyšší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - cenu řeší majitel	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 696 650	735	6 390,00	0,73	4 664,70

Název: Prodej stavebního pozemku 623 m2

Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Klokoty

Popis: Řešen je prodej stavebního pozemku o rozloze 623 m2 v lokalitě Klokoty. Nedaleko Klokotského kláštera v Táboře. Podle územního plánu je pozemek vyhrazen pro výstavbu rodinného domu s maximálně 2 nadzemními podlažími a 25% zastavitelnost. Voda se dá zajistit napojení vodovodního řádu, který je vzdálen od pozemku a je třeba napojení zajistit. Bez připojení vodovodu není možné stavební povolení. To znamená, že se musí přivést vodovod k pozemku, tudíž je to vhodná investice do budoucna. Lokalita je situována na okraji obce se zástavbou rodinných domů a nabízí výhled na město Tábor. Přístup k pozemku je zajištěn z několika stran přes obecní komunikaci. Pozemek nelze financovat hypotékou a ani výstavbu domu z důvodu příjezdové cesty. Zájemce musí mít hotovost. Elektřina - Ano Kanalizace - Ano Vodovod - Ne Veškerá občanská vybavenost, včetně škol, školek, obchodů, restaurací a pohodlné veřejné dopravy, je dosažitelná pěšky na Pražském sídlišti. Tato lokalita poskytuje ideální kombinaci klidu venkovského prostředí a pohodlí městského života. Nezmeškejte příležitost vytvořit si svůj domov na tomto unikátním pozemku. Petr Kopačka realitní makléř

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - přístup zde nezajištěn	1,10
možnost zastavění poz. - pro RD	0,90
intenzita využití poz. - nutnost terénních úprav	1,10
vybavenost pozemku - bez vodovodu	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - takto upravená cena odpovídá	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 600 000	623	4 173,35	1,14	4 757,62

Název: Prodej stavebního pozemku 1036 m²

Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Náchod

Popis: Nabízen je k prodeji stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu v ulici Pětímostí, v příměstské části Náchod u Tábora, místní část Tábora. Dobře umístěný slunný a rovný pozemek o celkové výměře 1036 m² v řešeném komplexu nových rodinných domů, leží v klidné lokalitě s minimálním provozem, výhledem na město a v kontaktu s přírodou. V dosahu přírodního koupání a relaxace na břehu Malého Jordánu, ale i v dobré dojezdové vzdálenosti do centra města. Pozemek má vybudovaný vjezd a je kompletně zasíťovaný. Je zde přípojka elektřiny, vodovodní šachta s vodoměrem a přípojka pro gravitační kanalizaci. Je proto připravený k výstavbě a čeká jen stavební povolení. Dle regulativ obce je možná výstavba dvoupodlažního domu, ale i přízemního bungalovu. Zastavitelnost pozemku je 30%. Povoleny jsou doplňkové stavby jako je bazén, skleník a garáž. Na požádání obratem pošlu územně plánovací informace. Náchod se nachází v klidné okrajové části Tábora, tato lokalita nabízí bydlení ve spojení s přírodou a zároveň komfortem kompletní občanské vybavenosti v Táboře, propojené MHD. V dojezdové vzdálenosti se tak nachází MŠ/ZŠ, obchody, restaurace či sportoviště a zdravotní zázemí. Evidenční číslo 60011768.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - pro RD	0,90
intenzita využití poz. - volný pozemek	1,00
vybavenost pozemku - vyšší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - cena odpovídá	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 995 030	1 036	5 786,71	0,81	4 687,24

Minimální jednotková porovnávací cena	4 664,70 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 722,26 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 779,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena pozemku pro stavbu garáže je odvozena od ceny pozemku pro rezidenční účely, s úpravou pro daný účel budoucího využití, když volné pozemky v místě a čase řešeny nejsou. Touto úpravou se v místě a čase u obdobných lokalit pohybuje cena v průměrné výši 4 700,- Kč za m² viz uvedený přehled původně nabídkových a postupně realizovaných převodů stavebních parcel v okolí oceňované nemovité věci. V daném případě se jedná o samostatnou připravenou stavební parcelu, s nutností přeložky jen skříňky elektro na stavbě navazující stávající garáže.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	217/285	22	4 700,00		103 400
Celková výměra pozemků		22	Hodnota pozemků celkem		103 400

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemku p.č. 217/285 cenou zjištěnou	50 370,10 Kč
Zjištěná cena - celkem:	50 370,10 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	50 370,- Kč
slovy: Padesát tisíc tři sta sedmdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	50 370 Kč
slovy: Padesát tisíc tři sta sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Ocenění pozemku p.č. 217/285 - komparativní metoda	103 400,- Kč

Hodnota pozemku	103 400 Kč
------------------------	-------------------

Tržní hodnota	103 500 Kč
slovy: Jedno sto tři tisíc pět set Kč	

Silné stránky

poloha na okraji intravilánu města, přístup ze Zahradní ulice, kde jsou k dispozici inženýrské sítě, pro stavbu garáže

Slabé stránky

pozemek není využit

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištěna byla tržní cena pozemku ostatní plochy s charakteristikou jiná plocha č. 217/285 v k.ú. Sezimovo Ústí. Jeho cena byla znalcem stanovena s vědomím polohy, tvaru, přístupu, dosahu sítí a charakteru.

Pozemek je předurčen pro své další využití pro stavbu garáže, doložena je platná územně plánovací dokumentace, majitel přímo pozemek nevyužívá, jeho hodnota je dána i sousední zástavbou garáží a infrastrukturou lokality U Hvězdárny.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Petr Soukup, Havanská 2823/2, 390 05 Tábor, LV: 4105, podíl 1 / 1	103 500,- Kč
---	--------------

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní aspekty pro porovnání a parametry, které mají svůj podíl na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé,

že s obdobnými nemovitými věcmi je však obchodováno minimálně, nabídkové ceny dle komparativní metodou mají velký rozptyl.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovité věci vyhotovený cenou tržní a pomocně i cenou zjištěnou

Tržní hodnota	103 500 Kč
slovy: Jedno sto tři tisíc pět set Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost bez podmínek

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění. Znalečné účtuji dokladem č. 2025/09.

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. 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.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor zeměměřičství, odvětví geodézie a kartografie.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 029272/2025.

V Sezimově Ústí 21.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Kubíska
K Hájence 1200
391 02 Sezimovo Ústí

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

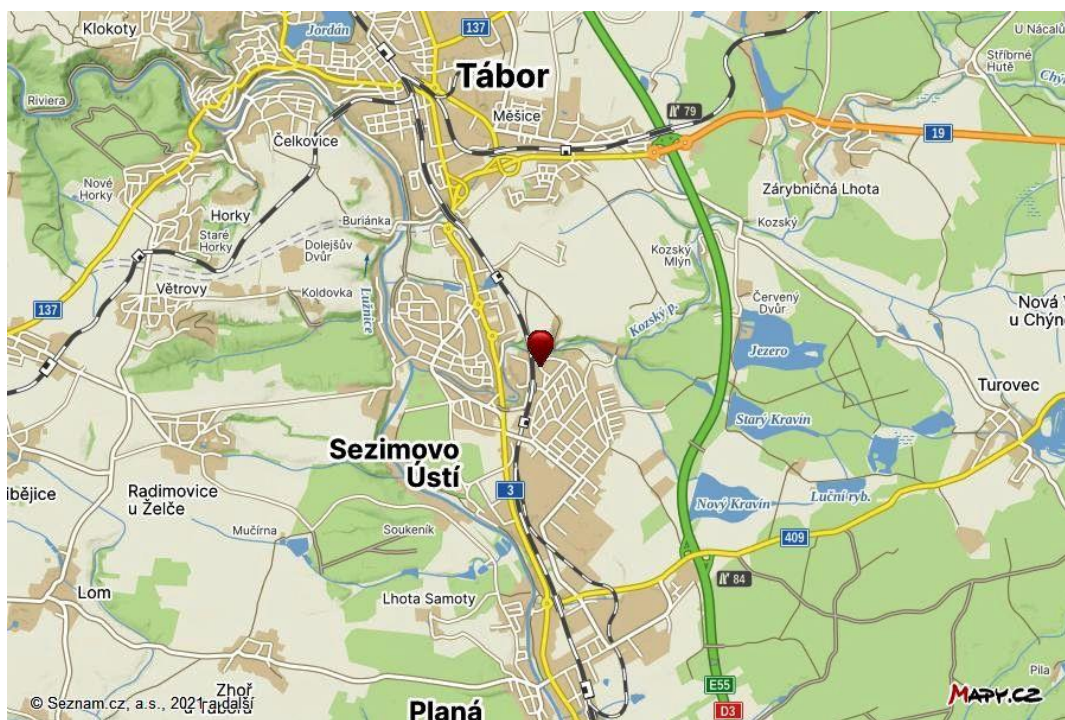
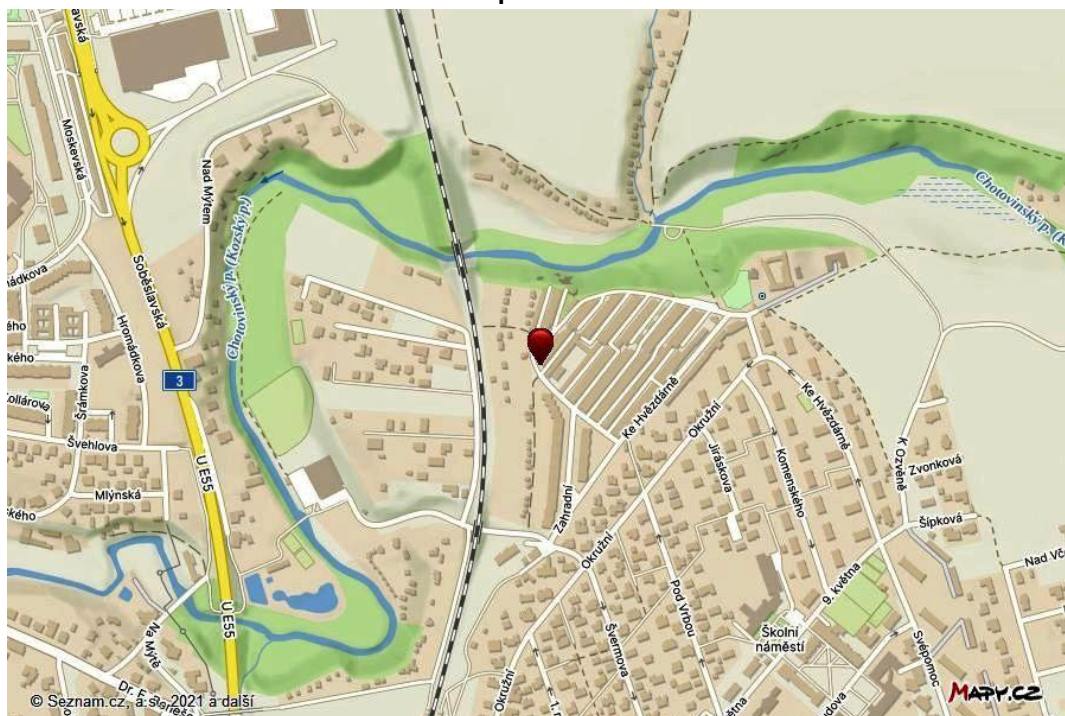
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 029272/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4105	5
Mapové doklady	1
Kopie katastrální mapy, ortofotomapa	2
Územně plánovací informace	1

Mapa oblasti



Okres: **CZ0317 Tábor** Obec: **553069 Sezimovo Ústí**
 Kat.území: **747688 Sezimovo Ústí** List vlastnictví: **4105**
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- 14 -

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553069 Sezimovo Ústí
Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí List vlastnictví: 4105
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- 15 -

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553069 Sezimovo Ústí
Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí List vlastnictví: 4105
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

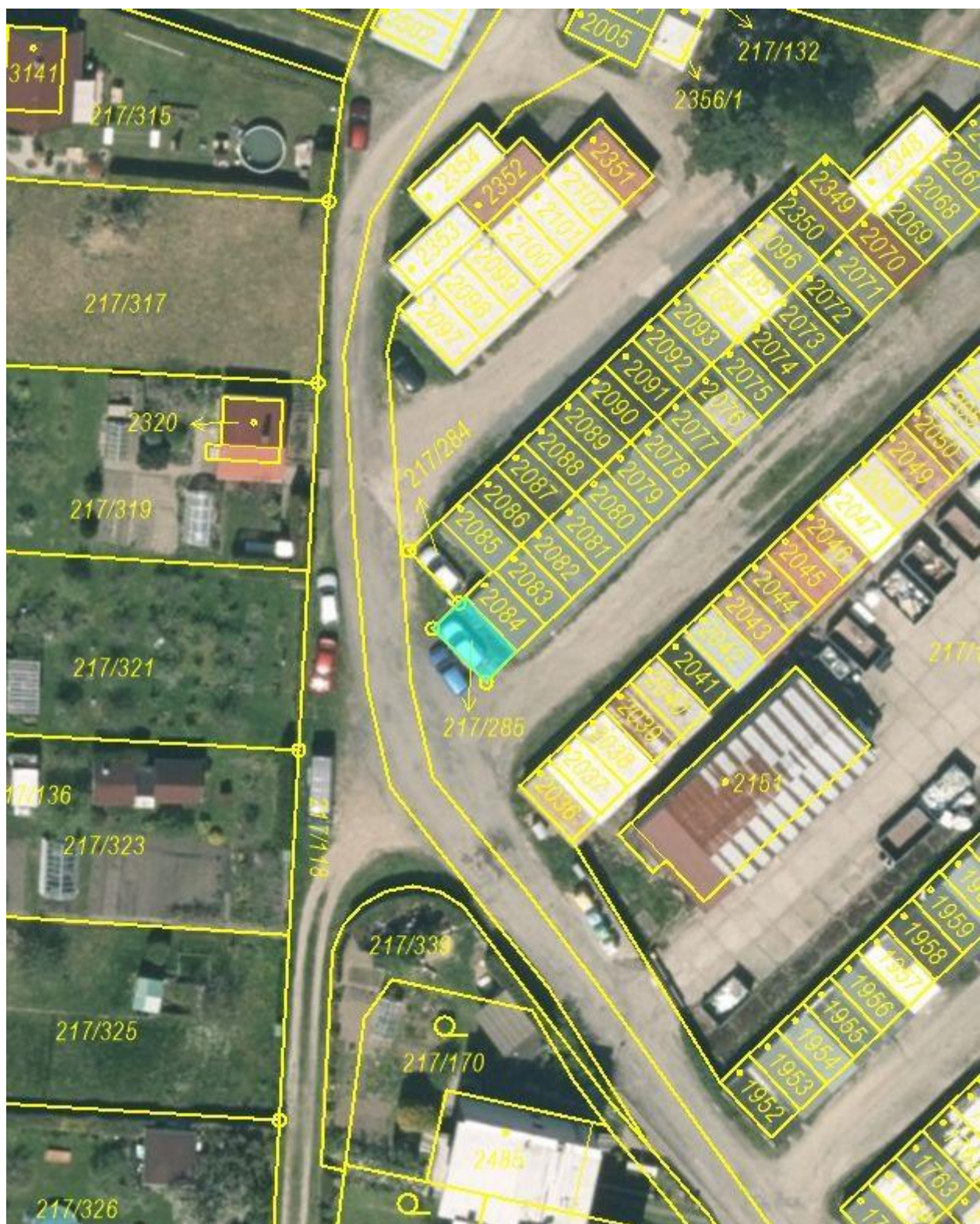
- 16 -

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553069 Sezimovo Ústí
Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí List vlastnictví: 4105
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 19.02.2025 14:37:44

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 5



Ortofotomapa

