

46/13

Znalecký posudek

č. 7808-013/25 – obvyklé ceny pozemku č. 612/1, vedeného na LV 5146 v k.ú. a obci Soběslav v okr. Tábor



Objednatel posudku : Milan Křiklán, Tyršova 300/20, Soběslav

Účel posudku : zjištění ceny pozemku pro převod a odhad ceny obvyklé pro účely exekučního řízení

Cenový předpis : zák. 151/97 Sb. a vyhl. MFČR č. 441/13 ve zn. 370/2024 Sb.

Den místního šetření: 20.5.2025

Účastníci šetření : znalec dle předložených podkladů

Den vypracování posudku : 25. května 2025

Posudek vypracoval : Ing. Fiala Bohumír, Ostrčilovo nábr. 271/10,
392 01 Soběslav

Znalecký posudek obsahuje 4 strany textu a vydává se ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednatel a jedno si ponechává znalec.

1. N Á L E Z

1.1. Bližší údaje o nemovitosti:

Předmětem ocenění je pozemek KN č. 612/1 v k.ú. Soběslav. Pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr se nachází v jižní části zastavěného území města Soběslav v areálu bývalého s.p. LADA a slouží jako společná přístupová cesta k jednotlivým budovám v areálu ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek se ocení podle skutečného způsobu užívání jako komunikace. Účelem tohoto posudku je stanovení obvyklé ceny podílu 300/15159 na pozemku č. 612/1 ve vlastnictví fyzické osoby Štefana Vadásze pro exekuční účely.

V části 2 je proveden posudek ceny zjištěné podle cenového předpisu jako podklad pro stanovení ceny obvyklé jako stavební pozemek dle § 4 odst. 3 cenového předpisu.

V části 3 je proveden odhad obvyklé ceny a prodejnosti pozemku v příslušném místě a čase ve smyslu § 1a cenového předpisu.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- informace o parcele KN k.ú. Soběslav ze dne 20.5.2025
- snímek katastrální mapy předmětného území obce
- vlastní šetření znalce a informace objednatele

2. P O S U D E K

2.1. § 4 Stavební pozemek - cena zjištěná

Základní údaje:

Obec nad 5 tis. obyvatel vzdálená od vyjmenovaného města Tábor nad 10 km. V obci jsou veškeré inž. sítě. V obci je železniční a autobusová zastávka. V obci je komplexní občanská vybavenost.

Úprava ceny dle příl. 3 tab. 5:

Pozemek účelové komunikace v katastrálním území sídelní části obce. Komunikace se zpevněným povrchem. Pozemek ve spoluvlastnictví více subjektů samostatně neobchodovatelný na volném trhu neprodejný – vliv snižující cenu. Pozemek bez možnosti komerčního využití.

Výpočet ZCU pozemku komunikace

Obec: Soběslav nad 5 tis
Okres: Tábor obyv.

$$\begin{aligned} ZC &= ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 \\ ZCv &= 2\,713 \text{ Kč} \\ ZCU &= ZC \times I \end{aligned}$$

Výpočet základní ceny stavebního pozemku:

Znak č.	Název	Číslo	Hodnota
O1	Velikost obce	I	0,85
O2	Hosp. správní význam obce	III	0,85
O3	Poloha obce	V	1,00
O4	Technická infrastruktura	I	1,00
O5	Dopravní obslužnost	II	0,95
O6	Občanská vybavenost	I	1,00

$$\text{Základní cena } ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 = 1862,00$$

P1 - kategorie komunikace	III	=	-0,25
P2 - charakter a zastavěnost území	I	=	0,05
P3 - povrchy	I	=	0,00

P4 - ostatní vlivy	III	=	-0,30
P5 - komerční využití	I	=	0,30
Základní cena 1 m2 pozemku	ZCU = ZC_xI	=	279,30 Kč

3. Odhad ceny obvyklé

Pozemek účelové komunikace sloužící jako společná přístupová cesta k budovám průmyslového areálu ve vlastnictví různých podnikatelských subjektů. Pozemek samostatně na volném trhu neprodejný, možnost prodeje je pouze společně s převodem některé z budov areálu k podnikatelským účelům.

Porovnatelné obchody:

1. Prakticky jediný dohledatelný samostatný prodej pozemku 612/1 Soběslav o výměře 7.517 m2. Prodej podílu 740/14159 firmě Godim s.r.o. v 08/2020 za 68.200,- Kč. Jedná se o společné nádvoří podniků vzniklých v areálu bývalého s.p. LADA Soběslav užívané jako přístupové komunikace.

Prodej 08/20 – KC 68.200,- Kč – V 2571/2020, pr. úč. 31.8.2020

jednotková cena 186,- Kč/m2



2. Pozemek 3618/2 Soběslav 5.962 m2 v průmyslové zóně lokalita Ke Chlebovu určený ÚP pro průmyslovou zástavbu. Pozemek určený ke zřízení komunikace a odstavné plochy.

Prodej 08/21 – KC 1,788.600,- Kč – V 5980/2021, pr. úč. 22.7.2021

jedn. cena 300,- Kč/m2



Vyhodnocení a závěr

S podobnými pozemky se v místě prakticky v tržním prostředí neobchoduje. Výše uvedené realizované prodeje jsou již staršího data. V lokalitě Soběslavi nebyly v poslední době zobchodovány žádné podobné pozemky a nejsou ani v nabídkách RK. Prodeje pozemků v poslední době stagnují a ceny se po výrazném růstu v období 2022 - 2023 spíše snižují. Cena zjištěná podle cenového předpisu vychází přes snižující vlivy poměrně vysoká. Možnou prodejní cenu odhaduji na **250,- Kč/m²**

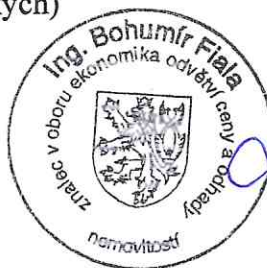
Ocenění – cena obvyklá:

p.č. 612/1 – společný dvůr 7517 m² á 250,- = **1,879.250,- Kč**

z toho podíl Štefana Vadásze - 300/15159 (zaokr.) = 37.190,- Kč

(slovy: třicet sedm tisíc stodevadesát korun českých)

V Soběslavi 25. května 2025



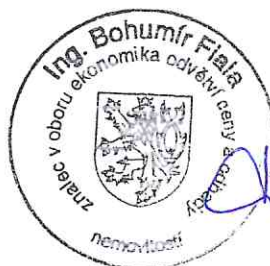
Bohumír Fiala

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. Spr. 2449/91 dne 20.11.1991 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 7808-013/25 znaleckého deníku.

V Soběslavi 25.5.2025



Bohumír Fiala