

# MĚSTSKÝ ÚŘAD KAPLICE

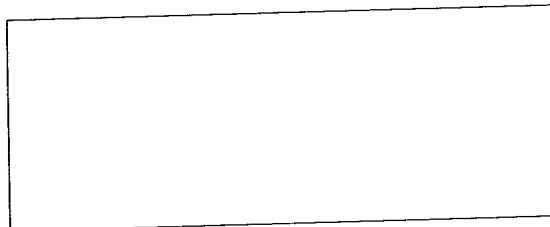
Kancelář starosty a tajemníka

Náměstí 70, 382 41 Kaplice

fax: 380 303 110, telefon: 380 303 117, e-mail: [michaela.vavrova@mestokaplice.cz](mailto:michaela.vavrova@mestokaplice.cz), [www.mestokaplice.cz](http://www.mestokaplice.cz)

---

V Kaplici dne 1. 10. 2015



Dobrý den,

na základě žádosti o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů ze dne 22. 9. 2015 zasíláme v příloze informace.

S pozdravem

Ing. Michaela Vávrová  
referent kanceláře starosty a tajemníka

# Znalecký posudek č. 114/6093/2015

a stanovení ceny obvyklé  
p. č. 1226/10 a p. č. 1233/9  
v obci a k. ú. Kaplice  
okres Český Krumlov

**Objednatel posudku:**

Město Kaplice  
Náměstí 70  
382 41 Kaplice  
IČ: 00245941

**Účel posudku:**

**Stanovení obvyklé ceny pozemku pro převod v  
roce 2015**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni právní moci v roce 2015 posudek vypracoval:**

Josef Jan  
373 23 Svatý Jan nad Malší 19  
602/491540

Posudek obsahuje 6 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Svatý Jan nad Malší, 11. 7. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovit obvyklou cenu pozemku k roku 2015.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 6. 2015 za přítomnosti Mgr. Dagmar Štrbačkové

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- 1 x údaje z nahlížení do KN.
- 1 x údaje z MěÚ Kaplice.
- 1 x údaje z prohlídky a průzkumu, kde se pozemky nachází.

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Jihočeský  
**Okres:** Český Krumlov  
**Obec:** Kaplice  
**Katastrální území:** Kaplice (663069)

**List vlastnictví číslo:** 10001

**Vlastník:**

Město Kaplice  
Náměstí 70, 38241 Kaplice

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Žádný jiný doklad ani dokumentace nebyly předloženy, mimo doklady uvedené v odst. 2 a 3 znaleckého posudku. Znalec dále čerpal informace z realitních kanceláří a portálu „Sreality“.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou pozemky určené k zastavění v okrajové části města Kaplice mezi Penny marketem, komunikací E55, vyhlídkou, parkem s řekou a zdravotním střediskem. Poloha pozemku jedna z nejlepších, ne-li nejlepší ve městě. Dle informací z MěÚ Kaplice stavební pozemek.

### **7. Obsah posudku**

- a) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Pozemek pro výstavbu bytových domů./komerční výstavba.

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	II. Pozemek s právem stavby	-0,02
3	Změny v okolí	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III. Vlivy zvyšující cenu	0,15
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,140$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Samostatně stojící komerční bytové domy.

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,140$$

### a) Pozemky – § 4

Pozemek, který je stavebním dle platného ÚP města Kaplice.

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kaplice  
Název okresu: Český Krumlov

#### Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1.330,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 773,26$  Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu:**  $I_T = 1,140$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:**  $I_P = 1,140$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,300$

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,005,2380$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1233/9	ost.pl	902	906.724,68
1226/10	ost.pl.	902	906.724,68
	Součet:	1.804	1.813.449,36

**Pozemky – určená cena:**

**1.813.449,36 Kč**

## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

a) Pozemky	1.813.449,36 Kč
Výsledná cena činí celkem:	1.813.449,36 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1.813.450,- Kč

**Zjištěná cena: 1.813.450,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionosmsetřinácttisícčtyřistapadesát Kč

### CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění dle § 2 odst. 1 a určí se porovnáním.

Je to cena, která byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku. Při dlouhodobém sledování trhu a porovnáním cen realitních kanceláří, archivu znalce a dosažených cen se cena stanovuje s ohledem na polohu pozemku - klidné místo s možností napojení na inženýrské sítě. V bezprostřední blízkosti komunikace E55, obchody a služby, zdravotní středisko, lékárna, škola, školka, oddechový park, možnost využití ke komerční činnosti.

- Český Krumlov - Horní Brána - stejná velikost	-	2400,- Kč/m <sup>2</sup>
- Kovářov - Frymburk - stejná velikost	-	1700,- Kč/m <sup>2</sup>
- Kovářov - Frymburk - stejná velikost	-	2150,- Kč/m <sup>2</sup>
- Lipno nad Vltavou - 670 m <sup>2</sup>	-	2910,- Kč/m <sup>2</sup>
- Rožmitál na Šumavě	-	1246,- Kč/m <sup>2</sup>
- Mirkovice, Svachova Lhotka	-	1096,- Kč/m <sup>2</sup>
- Pořešín - stavební pozemek	-	1000,- Kč/m <sup>2</sup>


Vzhledem k místu a poloze pozemků (nadstandard) je cena stanovena pro zamýšlené komerční využití ve výši

**2.000,- Kč/m<sup>2</sup>.**

=====

Svatý Jan nad Malší, 11. 7. 2015

Josef Jan  
373 23 Svátý Jan nad Malší 19  
602/491540

  
JOSEF JAN  
373 23 Svátý Jan n./M. 19

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. 11. 1984 č. j. spr. 1835/84 pro základní obor EKONOMIKA – odvětví CENY a ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 114/6093/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 114/6093/2015 podle připojené likvidace.

