



Město Kaplice  
Náměstí 70  
382 41 Kaplice  
IČ: 00245941

Městský úřad Kaplice		Číslo příjmu
Č. j.	NAVE 2681/2016	1/0
Doslořas:	08. 11. 2016	Právní jednání
R:	HF 19/2016	Stat. znak úřadu
Zpracovatel:		

V Kaplici, dne 07.11.2016

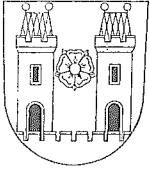
Věc: žádost o poskytnutí kopie písemností

Tímto Vás ve smyslu ustanovení § 4a, zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o svobodném přístupu k informacím),  
ž á d á m o poskytnutí fotokopií následujících písemností:

- vyúčtování znalce ke znaleckému posudku č. 102/6281/2016 o ceně bytu č. 526/2 v domě Na Vyhlídce 526, 527, 528 v obci a k. ú. Kaplice, okres Český Krumlov, vypracovaný panem Josefem Janem,
- zda si Město Kaplice v souvislosti s prodejem bytových jednotek v Kaplici, Na Vyhlídce 526, 527, 528 nechalo vypracovat kromě shora uvedeného (znalecký posudek č. 102/6281/2016 o ceně bytu č. 526/2 v domě Na Vyhlídce 526, 527, 528 v obci a k. ú. Kaplice, okres Český Krumlov, vypracovaný panem Josefem Janem) ještě další znalecký posudek. Pokud ano, žádám Vás o zaslání jeho fotokopie,
- dále Vás žádám o sdělení, který konkrétní znalecký posudek (zda pana Jana, či v úvahu přicházející „druhý“ znalecký posudek, který jsem si vyžádal výše) byl při rozhodování o prodeji bytových jednotek v Kaplici, Na Vyhlídce čp. 526, 527 a 528 včetně pozemku podkladem pro určení ceny 14.476,- Kč/m<sup>2</sup>.

Požadované zašlete ve smyslu § 14, odst. 5, písm. d) zákona o svobodném přístupu k informacím ve lhůtě do 15-ti dnů na adresu mého bydliště.

Děkuji za spolupráci a s pozdravem



## MĚSTO KAPLICE

Odbor správy majetku, ekonomiky a školství

Náměstí 70, 382 41 Kaplice, IČ 00245941, DIČ CZ00245941

fax 380 303 110, telefon 380 303 161, e-mail [strbackova@mestokaplice.cz](mailto:strbackova@mestokaplice.cz), [www.mestokaplice.cz](http://www.mestokaplice.cz)

---

V Kaplici dne 22.11.2016

### Poskytnutí informací dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Na základě Vaší žádosti o poskytnutí kopie písemností sdělujeme:

ad 1) vyúčtování soudního znalce znaleckého posudku č. 102/6281/2016 o ceně bytu v č.p. 526, 527, a 528 v Kaplici – přikládáme kopii faktury č. 64/2016

ad 2) znalecký posudek č. 9/2419/2016 vypracovaný soudním znalcem Václavem Tupým – přikládáme kopii znaleckého posudku

ad 3) pro určení ceny za m<sup>2</sup> v bytových domech č.p. 526, 527, 528 se vycházelo dle znaleckého posudku soudního znalce pana Josefa Jana

Mgr. Štrbačková Dagmar  
vedoucí odboru

**Město Kaplice**

Náměstí 70, 382 41 Kaplice

IČ: 002 45 941

© DIČ: CZ00245941

**FAKTURA - daňový doklad - 1 - 08 - 2016**

20699

<b>Dodavatel</b> IČ <u>6257046022</u> <b>JOSEF JAN</b> 373 23 Svatý Jan n./M. 19 DIČ <u>CZ570406022</u>		<b>Faktura číslo</b> <u>64/2016</u>	
Peněžní ústav <u>MONETA MONEY BANK</u>		<b>Konstantní symbol</b> HS - objednávka číslo	
Číslo účtu <u>657535544/0600</u>		<b>Obdržitel</b> <u>Město KAPLICE</u> <u>Náměstí 70</u> <u>38241 Kaplice</u> IČ <u>00245941</u> DIČ <u>CZ00245941</u>	
<b>Způsob dopravy</b> <input checked="" type="checkbox"/> vlastní <input type="checkbox"/> nákladní <input type="checkbox"/> poštou		<b>Den splatnosti</b> <u>14 dnů</u>	
<b>Místo vyskladnění</b>		<b>Forma úhrady</b> <u> převodem</u>	
<b>Místo určení</b>		Datum vystavení faktury <u>11.7.2016</u>	
Dodací list č. <u>1</u>		Datum uskuteč. zdan. plnění <u>11.7.2016</u>	
Označení dodávky	MJ Množství	Cena za MJ Bez DPH celkem	DPH % DPH Kč
Celkem Kč s DPH			
Za vypracování znaleckého posudku č. 102/6281/2016 včetně příloh a malované částky ve výši 4210,-			
Zapsáno v knize HČ str. .... řádka <u>20699</u> Formální kontrola: <u>11.8.2016</u> Zaúčtoval: <u>11.8.2016</u>			
Převzal <u>Mgr. D. Štrbačková</u>			
DPH %	Bez daně Kč	DPH Kč	K úhradě Kč
	<u>4210,-</u>		<u>4210,-</u>
telefon	Telefax	Fakturoval	
<u>60249570</u>	<u>akt</u>	<u>Jan</u>	
Při opožděné úhradě účtujeme za každý den úrok z prodáváči %.			
Razítka podpis			

POŘADOVÉ ČÍSLO  
F 20699

UHRAZENO

úplní/limitovaný

Mgr. D. ŠTRBAČKOVÁ

IcoTr 00000000 Částka 4 210,00 Podpis

KATEŘINA

Podpis: [Signature]

[Signature]

Den 01.08.2016 č. dokladu 20699

Tr | DPH | MD | DAL

| | 0,00 | 4210,00 |

| | 4210,00 | 0,00 |

| | | |

| | | |

| | | |

| | | |

| | 4210,00 | 4210,00 |

Schvalovací postup je v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb. (včetně prováděcích předpisů) v platném znění.

Datum a čas tisku: 8.8.2016 8:27:12

P R Ů V O D N Í D O K L A D

Organizace: 00245941 Město Kaplice

SPRÁVCE ROZPOČTU: 40 - Odbor spr.majetku, ekonomiky a školství

DODAVATEL  
Josef Jan, 373 23 Svatý Jan nad Malší

Č. FAKTURY DODAVATELE  
642016

POŘADOVÉ ČÍSLO  
F 20699

DOŠLO DNE  
01.08.2016

SPLATNOST  
15.08.2016

FAKTUROVANÁ ČÁSTKA  
4 210,00

UHRAZENO

PŘEDMĚT PLNĚNÍ:  
Na Vyhlídce 526-528-znalecký posudek

Věcně číselně správně zapsáno	K úhradě Kč 4 210,00
v evidenci pod č.: .....	Příslib: individuální/limitovaný
Účel platby	4/30/4/2016
Datum:	Podpis:
	Příkazce operace: Mgr. D. ŠTRBAČKOVÁ

Rozpočtová skladba

Uz	Np	Orj	Od	Pa	Sp	Po	OrgC	Zj	Ka	AuPAP	TZ	IcoAP	IcoTr	Částka	Podpis
00000	0000	0000	00	00	00	00	0000	000	00	00000	000	00000000	00000000	4 210,00	.....

Správce rozpočtu:  
Datum:

Podpis:

Hlavní účetní: MALCÁTOVÁ KATEŘINA  
Datum: - 8 -08- 2016

Podpis:

Likvidátor FA

														Den	01.08.2016	č. dokladu	20699	
Su	Au	Uz	Np	Orj	Od	Pa	Sp	Po	OrgC	Zj	Ka	AuPAP	TZ	IcoAP	IcoTr	DPH	MD	DAL
1	0060												751	45046255			0,00	4210,00
518	0012			0222									00099				4210,00	0,00
																	4210,00	4210,00

Schvalovací postup je v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb. (včetně prováděcích předpisů) v platném znění.

Datum a čas tisku: 8.8.2016 8:27:12

Objednatel posudku:

Město Kaplice  
Náměstí 70  
382 41 Kaplice  
IČ: 00245941

V y ú č t o v a n í

-----  
znal. pos. č.102/6281/2016

o ceně bytu č. 526/2  
v domě „Na Vyhlídce 526, 527, 528)  
v obci a k. ú. Kaplice  
okres Český Krumlov

C e n a je stanovena dle vyhl. 526/90 Sb. včetně nákladů a náhrad

z a c e n u

4.210,- Kč

-----  
C E L K E M

4.210,- Kč  
=====

Slovy: čtyřtisícedvěšedeset Kč.

Svatý Jan nad Malší 11. 7. 2016



Vypracoval: Josef Jan

Svatý Jan nad Malší 19, 373 23

IČ 45046255

Č. ú. 657535544/0600

# Znalecký posudek č. 9/2419/2016

o ceně bytu č. 526/2  
v domě Na Vyhlídce 526, 527, 528  
k. ú. Kaplice, obec Kaplice  
okres Český Krumlov

**Objednatel posudku:**

Město Kaplice  
Náměstí 70  
382 41 Kaplice  
IČ: 00245941

**Účel posudku:**

Stanovení ceny bytu č. 526/2 s podílem na  
společných částech domu a pozemku pro další  
využití objednatele

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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., a dále za použití porovnávací metody stanovení obvyklé ceny, podle stavu ke dni 12. 8. 2016 posudek vypracoval:

Václav Tupý  
Panská 179/17  
370 01 České Budějovice

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

České Budějovice, 21. 8. 2016

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí ve smyslu bytu č. 526/2 v domě č. p. 526.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12. 8. 2016 za přítomnosti jednoho z nájemníků, který při místním šetření vyšel ven a poskytl informace.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- 1 x údaje z nahlížení do KN.
- 1 x informace z realitních kanceláří.
- 1 x informace získané při místním šetření.

### 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

Ze strany objednatele bylo předloženo „Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ (podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákon, v platném znění).

### 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je jednotka v typovém bytovém domě, který byl vybudovaný v roce 1975. Situován je na sídlišti „Na Vyhlídce“ vedle provozní budovy, v blízkosti obchodu Penny market, nedaleko silnice E55. Bytový dům je nezateplený, v blízkosti, proti domu je parkovací stání. Nejedná se o vyhrazená stání. Podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 6114/294738.

## 7. Obsah posudku

### I. Pozemky

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 10001

### II. Byt

- a) Byt
  - 1) Jednotka 562/2
- b) Ocenění porovnávací metodou



## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
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)	I. Vlivy snižující cenu	-0,05
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

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

Byty v majetku města.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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. Přejezd 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	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$

## Popisy objektů

### I. Pozemky

#### a) Pozemky

##### 1) Pozemky na LV číslo 10001

### II. Byt

#### a) Byt

##### 1) Jednotka 562/2

Bytová jednotka o velikosti 2 + 1 ve druhém nadzemním podlaží. Bytová jednotka v bytovém domě č. p. 526. Celkem je zde 18 bytových jednotek. Celkem 7 nadzemních podlaží. Byt je přístupný po schodišti a výtahem. Bytová jednotka obsahuje halu, koupelnu, WC, kuchyni, obývací pokoj, ložnici. Sklepní kóje o velikosti 2,15 m<sup>2</sup> patří výhradně k bytu a spolu s balkonem není do celkové plochy započítána.

Okna plastová, dveře hladké, podlahy PVC, voda studená a teplá, ústřední topení včetně termo ventilů. Kolárna v prvním nadzemním podlaží. bytový dům není zateplen. Teplo a teplá voda dodávána Technickými službami Kaplice s. r. o. Na bytovém domě nejsou žádná omezení ve smyslu služebností, věcných břemen či zástavního práva. V návaznosti na uvedené skutečnosti zde nejsou žádná omezení právních vztahů převodu. Vyhrazené parkovací stání není, bytový dům bez rekonstrukce. Podíl na společných částech domu o velikosti 6114/294738.

## Ocenění

### I. Pozemky

#### a) Pozemky

##### a.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### a.1.1) Pozemky na LV číslo 10001 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kaplice

Název okresu: Český Krumlov

Úprava 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	0,85
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. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
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:  $ZC_v = 1\,330,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 865,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,950$

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:  $I_P = 1,060$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,007$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 871,0550 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1234/35	zastavěná plocha a nádvoří	211	183 792,60
1234/36	zastavěná plocha a nádvoří	211	183 792,60
1234/37	zastavěná plocha a nádvoří	211	183 792,60
	Součet:	633	551 377,80

Pozemky na LV číslo 10001 – zjištěná cena:

551 377,80 Kč

## II. Byt

### a) Byt

#### a.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### a.1.1) Jednotka 562/2 – § 38

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

Podlahová plocha

61,14 m<sup>2</sup>

#### Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský  
 Obec: Kaplice  
 Počet obyvatel: 7 067  
 Základní cena (ZC): 11 619,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Bytový dům nezateplený, neproběhly žádné stavební úpravy ve smyslu rekonstrukce. Pouze nástavba.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kritérium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0,10
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1975	
Stáří stavby (y):	41	
Koeficient pro úpravu (s):	0,795	

Index konstrukce a vybavení  $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10})$ : 0,541

Základní cena upravená  $(ZCU = ZC \times I_v)$ : 6 285,88 Kč/m<sup>2</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,950

Index polohy (I<sub>P</sub>): 1,060

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 61,14 \times 6 285,88 \times 0,950 \times 1,060 = 387 008,93 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 551 377,80 Kč

Spoluvlastnický podíl:	$\times 6\,114 / 294\,738$		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	$= 11\,437,70 \text{ Kč}$		
		+	11 437,70 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>		=	<b>398 446,63 Kč</b>
<b>Jednotka 562/2 – zjištěná cena:</b>			<b>398 446,63 Kč</b>

### b) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací způsob ocenění v návaznosti na přesnost ocenění je obvyklé závislé na skutečnosti, kolik vhodných nemovitostí znalec nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby se oceňovaný subjekt nacházel uvnitř pomyslného intervalu. Ve většině se používá jako jednotka porovnání Kč/m<sup>2</sup> plochy, resp. nemovitost jako celek.

#### Byt 3+1, Kaplice

Realitní server: Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: N51019  
MoniT-ID: 13969

Nabídková cena: 950 000,- Kč vč. DPH  
15 573,77 Kč/m<sup>2</sup>

Adresa: Kaplice  
Obec: Kaplice  
Počet obyvatel: 7 067  
Okres: Český Krumlov

Číslo obce: 545562  
Kraj: Jihočeský

#### Popis:

Celková plocha: 61 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 61 m<sup>2</sup>  
Dispozice bytu: 3+1  
Umístění nemovitosti: sídliště  
Druh konstrukce: panelová  
Stav objektu: velmi dobrý  
Číslo podlaží: 3  
Počet nadzemních podlaží: 6  
Druh vlastnictví: osobní  
Příslušenství: balkón, sklep

#### Byt 2+1, Kaplice

Realitní server: Reality.cz  
<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: CPY-N61120  
MoniT-ID: 22EEDB

Nabídková cena: 860 000,- Kč vč. DPH  
14 333,33 Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Omlenická, Kaplice, Kaplice, Jihočeský kraj  
**Obec:** Kaplice **Číslo obce:** 545562  
**Počet obyvatel:** 7 067  
**Okres:** Český Krumlov **Kraj:** Jihočeský

**Popis:**

Byt 2+1, 60m<sup>2</sup>, Kaplice. Byt 2+1 s balkónem v osobním vlastnictví ve městě Kaplice, nacházející se kousek od jeho centra, kde veškerá občanská vybavenost je v blízkosti. Byt ve zděném domě, umístěný v prvním podlaží ze dvou. Střecha domu je po rekonstrukci. V bytě o ploše 60 m<sup>2</sup> jsou nová plastová okna, v obývacích místnostech jako podlahová krytina použity parkety, v kuchyni lino a na chodbě dlažba. Byt je v původním stavu. Vytápění lokální elektrické, lze pořídit i krbová kamna, možnost připojení na plyn. K bytu náleží tři sklepy (jeden velký a dva malé). Parkovat lze před domem.

**Celková plocha:** 60 m<sup>2</sup>  
**Dispozice bytu:** 2+1  
**Stav objektu:** velmi dobrý  
**Číslo podlaží:** 1  
**Druh vlastnictví:** osobní  
**Příslušenství:** sklep



### Byt 3+1, Kaplice

Realitní server: Reality.cz  
<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: W81-398228  
MoniT-ID: 24DEEB

Nabídková cena: 990 000,- Kč vč. DPH  
15 468,75 Kč/m<sup>2</sup>

Adresa: Na Vyhlídce, Kaplice, Kaplice, Jihočeský kraj  
Obec: Kaplice Číslo obce: 545562  
Počet obyvatel: 7 067  
Okres: Český Krumlov Kraj: Jihočeský

#### Popis:

Byt 3+1, 64 m<sup>2</sup>, Kaplice, ul. Na Vyhlídce Bytu 3+1 s balkonem ve 3. p. bez výtahu v osobním vlastnictví. Jednotka v původním udržovaném stavu, světlý, orientována na JZ, J, V. Nízké náklady. Nová plastová okna, stoupačky, balkon. Dům zateplen, zrenovované společné prostory. K bytu náleží sklepní kóje. Klidná část sídliště. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost. Bezproblémové parkování.

Celková plocha: 64 m<sup>2</sup>  
Dispozice bytu: 3+1  
Umístění nemovitosti: okraj obce  
Druh konstrukce: panelová  
Stav objektu: velmi dobrý  
Číslo podlaží: 3  
Počet nadzemních podlaží: 5  
Druh vlastnictví: osobní  
Voda: dálkový vodovod  
Elektrina: 230V, 400V  
Kanalizace: veřejná kanalizace  
Příslušenství: sklep



### Byt 3+1, Kaplice

Realitní server: Reality.cz  
<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: W81-346467  
MoniT-ID: 54AE8

Nabídková cena: 775 000,- Kč vč. DPH  
11 923,08 Kč/m<sup>2</sup>

Adresa: Na Vyhlídce, Kaplice, Kaplice, Jihočeský kraj  
Obec: Kaplice Číslo obce: 545562  
Počet obyvatel: 7 067  
Okres: Český Krumlov Kraj: Jihočeský

**Popis:**

Byt 3+1, 65 m<sup>2</sup>, Kaplice, ul. Na Vyhlídce Prodej bytu 3+1 v přízemí panelového domu, v klidné části Kaplice. Nová plastová okna, jádro původní. Vybavení - kuchyňská linka s el. sporákem. Dům má tepelnou izolaci.

Celková plocha: 65 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 65 m<sup>2</sup>  
Dispozice bytu: 3+1  
Umístění nemovitosti: klidná část obce  
Druh konstrukce: panelová  
Stav objektu: před rekonstrukcí  
Počet nadzemních podlaží: 4  
Druh vlastnictví: osobní



**Seznam porovnávaných objektů:**

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 3+1, Kaplice	950 000,- Kč	1,00
	950 000,- Kč	1,0
Byt 2+1, Kaplice	860 000,- Kč	1,00
	860 000,- Kč	1,0
Byt 3+1, Kaplice	990 000,- Kč	1,00
	990 000,- Kč	1,0
Byt 3+1, Kaplice	775 000,- Kč	1,00
	775 000,- Kč	0,8



kde  $JC = (VC / M)$

Minimální jednotková cena:	775 000,- Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	900 000,- Kč
Maximální jednotková cena:	990 000,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	900 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	900 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 900 000,- Kč**

## C. Rekapitulace

### Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je tzv. cena obvyklá definována následujícím způsobem“

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Na základě výše uvedené definice je nutno pro stanovení obvyklé ceny použít přednostně porovnávací způsob. Podmínkou pro aplikaci porovnávacího způsobu ocenění je však dostatečně aktivní trh se srovnatelnými nemovitými věcmi. Tato podmínka nemusí být vždy splněna, proto znalec při ocenění vychází rovněž z definice obvyklé ceny v souladu s ustanovením § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Stanovení výše obvyklé ceny závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná pouze o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

#### Pozemky

Cena pozemků podle cenového předpisu	551 377,80 Kč
--------------------------------------	---------------

#### Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	398 450,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	900 000,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
900. 000,- Kč

Cena slovy: devětsettisíc Kč

České Budějovice, 21. 8. 2016

Václav Tupý  
Panská 179/17  
370 01 České Budějovice

