

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 11/183/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku k.ú. Hašlovice

**Znalec:** Ing. Robert Bártů  
Na Staré cestě 789/29  
373 71 Rudolfov

**Zadavatel:** JIP-Papírny Větrní, a.s., RČ/IČO: 45022526  
Papírenská 2  
382 11 Větrní

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>420 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 15.6.2021

**Vyhotoveno:** V Rudolfově 14.07.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí:

1) Hodnotu pozemku p.č. 1981/1 k.ú. Hašlovice

Uvedený pozemek je zapsán v Katastru nemovitostí na LV č. 3 pro k.ú. Hašlovice obec Větrná u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty

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

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.6.2021 za přítomnosti Ing. Mejzlík.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vstupní data byla převzata z internetových nabídek, dtb ČÚZK, vlastní databáze, územního plánu města Větrní a Katastru nemovitostí, dále byl objednatelem poskytnut evidenční list majetku a fotodokumentace interiéru stavby na pozemku. Znalec nepředpokládá, že by některé z uvedených zdrojů byly záměrně ovlivněny vzhledem k výstupu tohoto znaleckého posudku

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření dne 15.6.2021

Výpis z KN - LV č. 3 k.ú. Hašlovice a obec Větrní

Kopie KM - k.ú. Hašlovice

Informace poskytnuté zástupcem vlastníka nemovité věci

Vlastní databáze a veřejně přístupné registry

Územní plán obce Větrní

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Informace byly získány na místním šetření, z katastru nemovitostí, z územního plánu města Větrní a dále od zástupce objednatele.

### **3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Větrní, k.ú. Hašlovice

Adresa nemovité věci: Hašlovice, 382 11 Větrní

### **Vlastnické a evidenční údaje**

JIP-Papírny Větrní, a.s., RČ/IČO: 45022526, Papírenská 2, 382 11 Větrní, podíl 1 / 1

JIP - Papírny Větrní, a. s., Papírenská 2, 38211 Větrní

### **Dokumentace a skutečnost**

V souladu

## Místopis

Obec Větrní leží cca 6 km jižně od Českého Krumlova a cca 30 km od statutárního města České Budějovice.

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Hašlovice cca 1 km severně od intravilánu obce.

Občanská vybavenost ve Větrní - mateřská školka, základní škola, zubař, praktický lékař, obchody, restaurace, sportoviště, bazén - vše ve Větrní.

Kompletní občanská vybavenost je v Českém Krumlově - cca 6 km.

## 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  
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 - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2995/1

Město Větrní, Na Žofině 191, 38211 Větrní

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o mírně svažité pozemek směrem k východu přibližně obdélníkového tvaru s krčkem zajišťujícím právní přístup z veřejné komunikace. Na pozemku se nachází stavba nezapsaná a nezakreslená v KN - vodojem Svěráz. Jedná se o inženýrské dílo zděné nadzemní části s cca 500 m<sup>3</sup> nádrží z železobetonu. dílo pochází z r. 1929 dle inventární karty. Dílo je nevyužívané bez rekonstrukcí a oprav. Znalec neměl umožněn přístup ale byla poskytnuta fotodokumentace interiérů díla. Dle uvedené dokumentace, náletových dřevin a roku výstavby se lze domnívat, že dílo již je za hranici své technické životnosti a nelze jej pro původní určení využívat. Pozemek je v územním plánu veden v plochách technické infrastruktury:

### PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití :

- zejména pozemky inženýrských sítí, vedení, staveb a s nimi souvisejících zařízení technického vybavení.

Přípustné využití :

- vodovody a vodohospodářské objekty, vodojemy, kanalizace a kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační sítě a objekty, elektronická komunikační zařízení a objekty, produktovody a objekty na nich.

Podmíněně přípustné využití :

- pozemky dopravní infrastruktury, souvisejí-li s hlavním nebo přípustným využitím.

Nepřípustné využití :

- vše ostatní, než je uvedeno.

Prostorové uspořádání :

- respektovat urbanistickou koncepci dle územního plánu.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba na pozemku není zapsána a zakreslena v KN	

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Nařízení exekuce - JIP - Papírny Větrník, a. s.	
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva	
Zahájení exekuce - JIP - Papírny Větrník, a.	

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

Výše uvedené záznamy nejsou zohledněny v ceně nemovitosti, cena je stanovena pro stav, že výše uvedené záznamy týkající se exekučního řízení budou vymazány z KN.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.3. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek k.ú. Hašlovice
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Vodojem Svěráz

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Vodojem Svěráz
2. Hodnota pozemků
  - 2.1. Pozemek

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika byla standardně vyhodnocena.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky na pravém břehu Vltavy - Pozemky k.ú. Spolí a pozemek p.č. 1867/13 oddělený GP č. 1145-4/2020 doposud nezapsaný v KN
Adresa předmětu ocenění:	Hašlovice 382 11 Větrní
LV:	3
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Větrní
Katastrální území:	Hašlovice
Počet obyvatel:	3 866
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 214,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{985,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Pozemek k.ú. Hašlovice

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	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) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00



7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Vlivy snižující cenu - Dle ÚP pouze pro technickou infrastrukturu	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,700 * 1,060 = \mathbf{0,742}$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	985,-	0,742	0,300	219,26	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	1981/1	1 463	219,26	320 777,38
Stavební pozemek - celkem			1 463		<b>320 777,38</b>

### 1.2. Vodojem Svéráz

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy  
 Objekt Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)  
 Konstruktivní charakteristika (druh vodorovné monolitická betonová plošná  
 nosné konstrukce):  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252  
 Množství: 500,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 137,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 108,44</b>
<b>Plná cena:</b> 500,00 m <sup>3</sup> * 7 108,44 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 554 220,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 94 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 92 / 94 = 97,9 %  
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
 Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>533 133,- Kč</b>
Koeficient pp	*	1,031
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>549 660,12 Kč</b>

**Vodojem Svéráz - zjištěná cena** = 549 660,12 Kč

### Pozemek k.ú. Hašlovice - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** 320 777,38 Kč

**Pozemek k.ú. Hašlovice - zjištěná cena celkem** = 870 437,50 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Vodojem Svéráz

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy  
 Objekt Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)  
 Konstruktivní charakteristika (druh vodorovné monolitická betonová plošná  
 nosné konstrukce):  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252  
 Množství: 500,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 137,-
----------------------------------	---	---------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 108,44</b>
<b>Plná cena:</b> 500,00 m <sup>3</sup> * 7 108,44 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 554 220,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 94 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 92 / 94 = 97,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 97,9 % / 100)

\* 0,021

**Vodojem Svéráz - zjištěná cena** = **74 638,62 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek


#### Porovnávací metoda


#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Všeměry</b>				
<b>Lokalita:</b>	Hašlovice ev.47, Větrní, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38101, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Pozemek Všeměry, část městyse Přídolí v okrese Český Krumlov, která se nachází asi 5 km na jih od Přídolí - prodeji pozemek o celkové výměře 1 493 m <sup>2</sup> . Dle katastru nemovitostí je pozemek evidován jako ostatní plocha. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti řeky Vltavy.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - Valuo			1,00		
velikost pozemku - .			1,00		
poloha pozemku - .			1,00		
dopravní dostupnost - .			1,02		
možnost zastavění poz. - .			1,02		
intenzita využití poz. - .			1,00		
vybavenost pozemku - .			1,03		
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00		
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
	149 300	1 493	100,00	1,07	<b>107,00</b>



<b>Název:</b>	<b>Pozemek Zátés</b>				
<b>Lokalita:</b>	Práčov ev.17, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38101, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Pozemek v jihočeské vesničce Zátés, která se nachází zhruba 3,5 km jihozápadně od městyse Přídolí v okrese Český Krumlov, -pozemek o celkové výměře 1 352 m <sup>2</sup> . Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše přírodě blízké porosty. Na pozemku není možná výstavba. Zátés je též názvem katastrálního území.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - Valuo			1,00		
velikost pozemku - .			1,00		

poloha pozemku - .		1,00			
dopravní dostupnost - .		1,02			
možnost zastavění poz. - .		1,02			
intenzita využití poz. - .		1,00			
vybavenost pozemku - .		1,03			
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
162 000	1 352	119,82	1,07	<b>128,21</b>	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Bohdalovice</b>				
<b>Lokalita:</b>	1605, Bohdalovice u Větrní, Bohdalovice, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38211, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Zahrada Bohdalovice u Větrní. Zahrada je o výměře 663m <sup>2</sup> . Jedná se o zahrádkářsko-rekreační kolonii. Bez zavedených sítí. Přístup k pozemku je po nezpevněné cestě, kterou vlastní ideálním podílem všichni majitelé zahrad				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - Valuo		1,00			
velikost pozemku - menší		0,95			
poloha pozemku - .		1,00			
dopravní dostupnost - .		1,00			
možnost zastavění poz. - .		1,00			
intenzita využití poz. - .		1,00			
vybavenost pozemku - mírně horší		1,03			
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
336 000	663	506,79	0,98	<b>496,65</b>	

Minimální jednotková porovnávací cena	107 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	244 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	497 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklou cenu pozemku p.č.1981/1 k.ú. Hašlovice odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 240 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - jiná plocha	1981/1	1 463	240,00		351 120
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 463</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>351 120</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek k.ú. Hašlovice	870 437,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	320 777,38 Kč
1.2. Vodojem Svéráz	549 660,10 Kč
	<hr/>
	= 870 437,50 Kč

**Výsledná cena - celkem: 870 437,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 870 440,- Kč**

slovy: Osmsetsedmdesáttisícčtyřistačtyřicet Kč

#### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**870 440 Kč**

slovy: Osmsetsedmdesáttisícčtyřistačtyřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vodojem Svéráz 74 638,60 Kč

##### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek 351 120,- Kč

Věcná hodnota	425 759 Kč
z toho hodnota pozemku	351 120 Kč

#### **Obvyklá cena**

**420 000 Kč**

slovy: Čtyřistadvacettisíc Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Tržní hodnotu pozemku p.č. 1981/1 k.ú. Hašlovice vedených na LV č. 3 k.ú. Hašlovice stanovují na základě výsledků porovnávací metody na 350 tis. Kč.

Tržní hodnotu stavby nelze stanovit z důvodu neexistence trhu s obdobným typem a technickým stavem nemovitostí. Vzhledem k výše uvedenému stanovují hodnotu stavby na základě výpočtu věcné hodnoty na 70 tis. Kč. Dle mého názoru by jiná metoda přinesla zkreslené a neobjektivní výsledky. Věcná hodnota vychází z reálných jednotkových nákladů daného typu stavby stanovené oceňovací vyhláškou pro daný typ stavby, snížené o reálné opotřebení.

**Celkem za shora uvedené nemovitosti po zaokrouhlení 420 tis. Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Stanovení tržní hodnoty pozemku bylo stanoveno na základě porovnávací metody na podkladě vzorků získaných z realitních serverů a databáze Valuo - jedná se s velkou pravděpodobností o finální ceny za které byly nemovitosti převedeny. Vzhledem k jisté míře nejistoty byl koeficient zdroje ceny zvolen 0,9 v případě realitních nabídek.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí:

1) Hodnotu pozemku p.č. 1981/1 k.ú. Hašlovice

Uvedený pozemek je zapsán v Katastru nemovitostí na LV č. 3 pro k.ú. Hašlovice obec Větrná u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**420 000 Kč**

slovy: Čtyřistadvacet tisíc Kč

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí vycházel znalec z analýzy trhu, tj. ze znalosti místního trhu s obdobnými objekty, internetových nabídek a z vlastní databáze či databáze ČÚZK. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci se v lokalitě nenacházejí a se stejnými nemovitými věcmi nebylo v poslední době obchodováno. V lokalitě je běžně obchodováno s pozemky, které jsou v některých charakteristikách odlišné např. velikost, technický stav či způsob využití objektu. Pro potřebné porovnání provedl znalec vyhledání obdobných nemovitostí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách více odlišují. Není možné vybrat např. srovnávací pozemek s úplně totožným využitím, úplně stejným stavem či velikostí. Z tohoto důvodu mohou být a jsou, některé charakteristiky srovnávacích pozemků od oceňovaného odlišné. Pro potřebu určení obvyklé ceny porovnáním byla znalce použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ( nemovitostí ) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase. Odlišnost mezi srovnávacími objekty a objektem oceňovaným je vyjádřena ve vybraných kategoriích ( K1 až K8 ) na základě indexů. Hodnota indexu je znalce odhadnuta na základě odborného odhadu, či objektivní skutečnosti. Výnosová metoda nebyla použita z důvodu omezeného komerčního potenciálu nemovitosti.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení porovnávací metody a odhad výsledné obvyklé ceny :

Poloha je vzhledem ke způsobu využívání nemovitosti průměrná. O obdobné nemovité věci je v místě průměrný zájem, v případě „rozumně“ zvolené nabídkové ceny bývá prodej obdobných nemovitostí realizován v řádu několika měsíců. Na druhou stranu je nutno poznamenat, že za inzerované ceny nejsou mnohdy nabízené nemovitosti prodejné. Součástí ocenění jsou i nemovitosti běžně na trhu neobchodované, proto byl vzat do úvahy mix parametrů, který se co nejvíce přibližuje obvyklé ceně při využití porovnávací metody a to pomocí jednotlivých indexů. Nabídkové ceny jsou cenami maximálními a zároveň mnohdy i výrazně nad možnostmi trhu. Skutečné kupní ceny budou výrazně níže než ceny nabídkové ( v rámci porovnávací metody jsou nabídkové ceny srovnávacích objektů redukovány koeficientem 0,8 - 0,9 ). Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny stanovené na základě porovnávací metody. V současné době je vzhledem k vývoji na trhu realit a nedostatku volných stavebních pozemků tlak na jejich cenový růst, což je zohledněno v porovnávací metodě výběrem porovnávaných vzorků.

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále zmarginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti  $K_p$ , dnes index  $pp$ , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2
Výřez z územního plánu	1



## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 66/2021.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23.6.2015 pod č.j. Spr 635/2015, pro obor Ekonomika, odvětví: ceny a odhady, specializace: oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 11/183/2021 evidence posudků.

V Rudolfově 14.07.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Robert Bártů.  
Na Staré cestě 789/29  
373 71 Rudolfov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 11/183/2021**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2
Výřez z územního plánu	1

## Výpis z katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 3  
Katastrální území: [Hašlovice \[781193\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
JIP - Papírný Větrník, a. s., Papírenská 2, 38211 Větrník	

### Pozemky

Parcelní číslo

[st. 231/1; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 231/2; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 240; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 241; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 243; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 245; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 247; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 249; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 270; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 271; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 272; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 279; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 284; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 285; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 292; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 293; součástí pozemku je stavba](#)

[499](#)

[683/2](#)

[683/5](#)

[1981/1](#)

[2452/2](#)

[2452/3](#)

[2452/4](#)

[2466](#)

[2675/1](#)

[2675/2](#)

[3202](#)

## Výpis z katastru nemovitostí

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

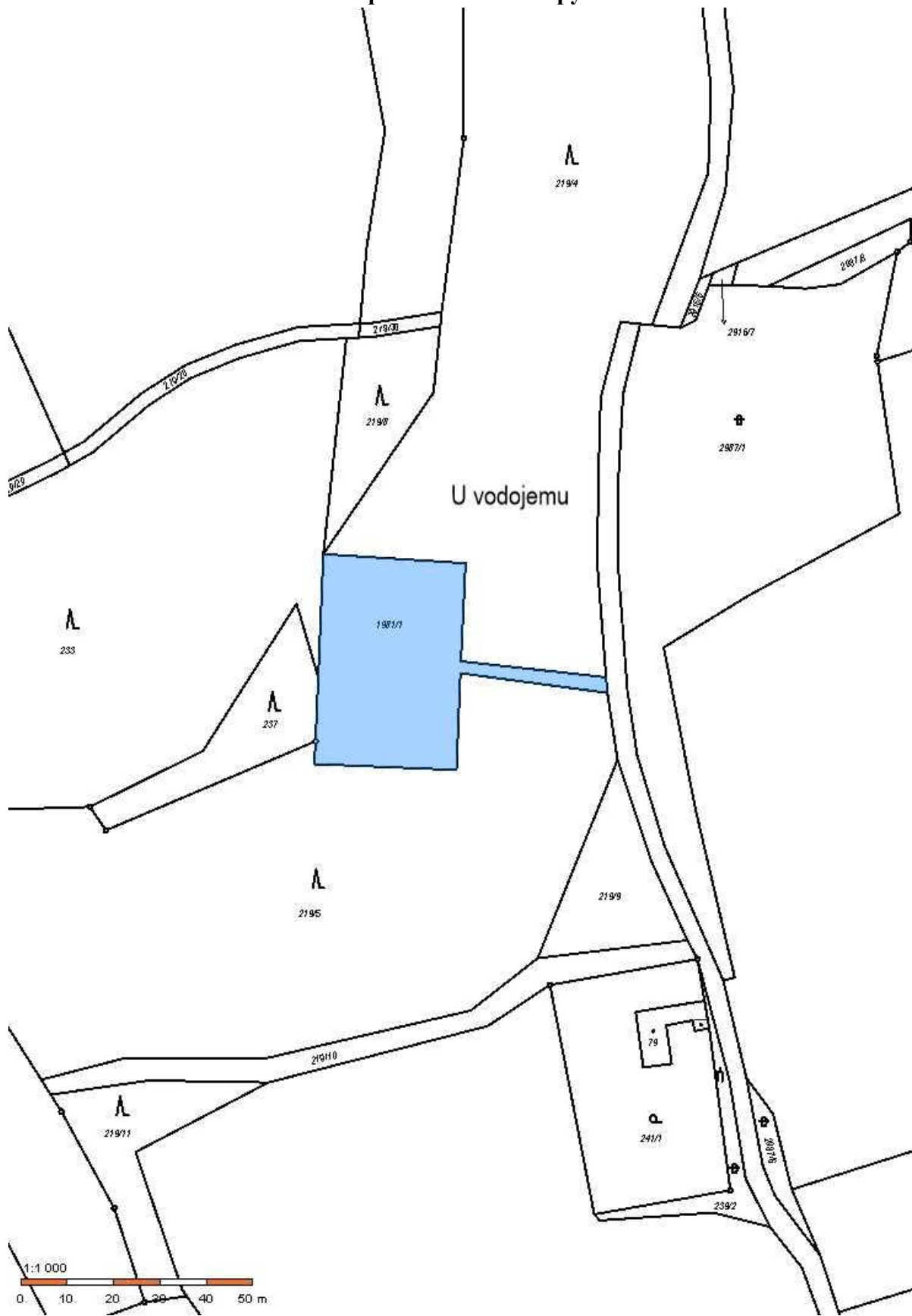
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov](#)

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2021 23:00.

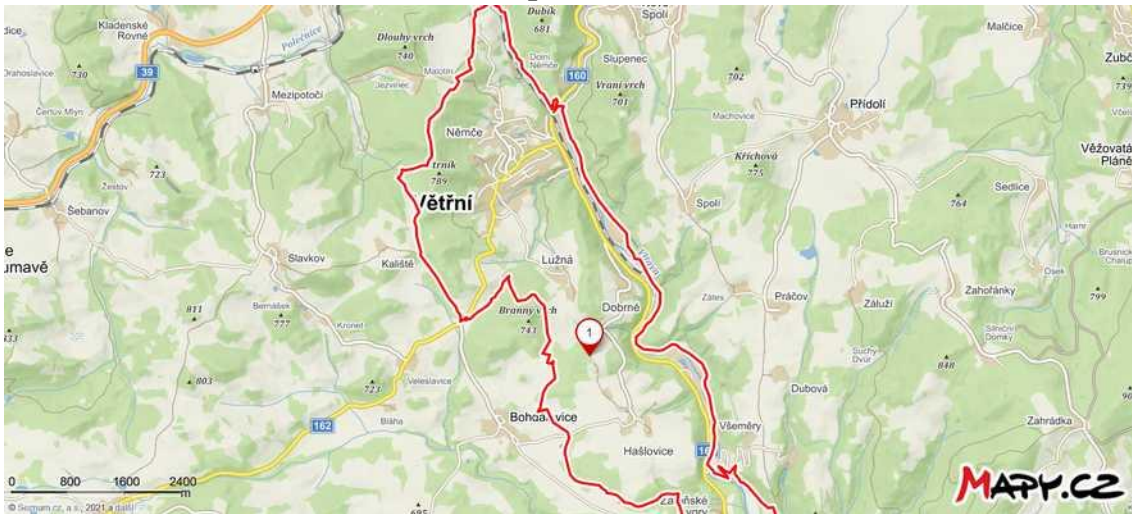
# Kopie katastrální mapy



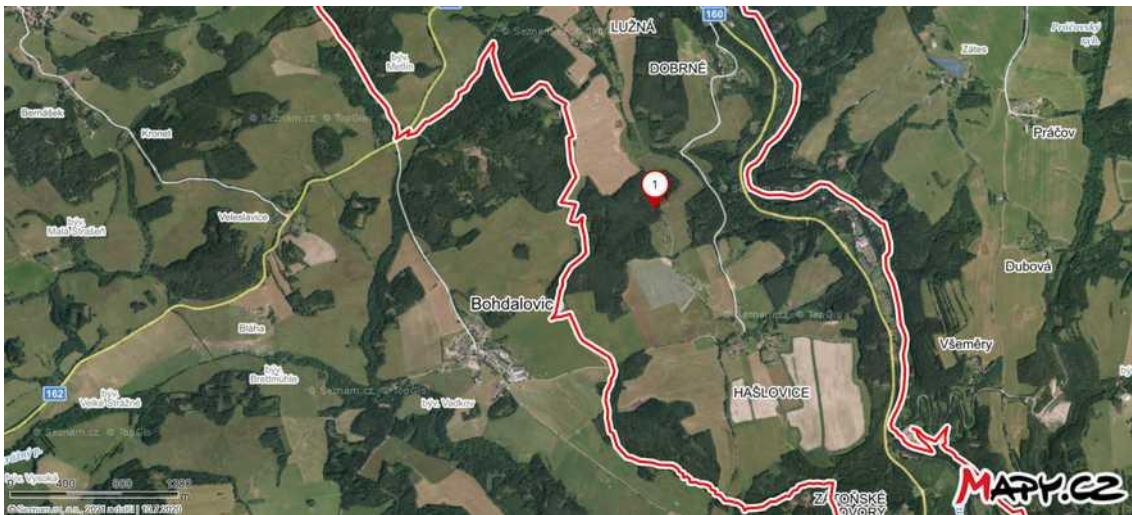
# Kopie katastrální mapy



## Mapa oblasti



k.ú. Hašlovice - umístění nemovitosti



umístění nemovitosti k.ú. Hašlovice

## Fotodokumentace



pohled na objekt



pohled na objekt



c



interiéry



pohled na objekt



pohled na objekt



## Fotodokumentace



pohled na objekt



pohled na objekt

**Výřez z územního plánu**

