



Ing. Pavel Hušek

Horní 24, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice
mobil 775 260 150, ssnhusek@seznam.cz

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4693- 067/18

**o tržní ceně pozemku p.č.1564 a p.č.1739/3 LV č.287 v k.ú. Dvorec u Třebče, obec Borovany,
okr. České Budějovice**

Objednavatel znaleckého posudku:

**Statutární město České Budějovice IČ 244 732
Nám. Přemysla Otakar a II. 1
370 01 České Budějovice**

Účel znaleckého posudku:

převod vlastnického práva- prodej nemovitosti

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

**Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: +42 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz**

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Starých Hodějovicích 12.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení tržní ceny pozemků p.č.1564 a p.č.1739/3 v k.ú. Dvorec u Třebče, obec Borovany.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky p.č.1564 a p.č.1739/3

Adresa předmětu ocenění: Dvorec u Borovan
398 43 Borovany

LV: 287

Kraj: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Obec: Borovany

Katastrální území: Dvorec u Třebče

Počet obyvatel: 4 133

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 195,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $^*ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 993,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2018 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie informačního výpisu z KN katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj KP České Budějovice LV č.287 pro k.ú. Dvorec u Třebče, obec Borovany, okr. České Budějovice
- snímek z katastrální mapy pro k.ú. Třebče
- aktuální internetová realitní nabídka www.sreality.cz
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v osadě Třebeč, je přístupná ze zpevněné komunikace, je napojena na elektrickou síť, zásobování vodou je z vlastní studny, odkanalizování je provedeno do septiku. Nemovitost tvoří budova rodinného domu, stodola a hospodářské budovy. Stáří objektů nebylo doloženo, a je odhadnuto na 130 let.

8. Obsah znaleckého posudku

1. pozemky dle LV č.287

B. ZNALECKÝ POSUDEK**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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky dle LV č.287

Oceňované pozemky jsou užívány v souladu s evidencí v KN. Ocenění je provedeno podle ustanovení § 6 a § 9 odst.6.

Ocenění**Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1739/3	75211	332	4,43	40,00	6,20	2 058,40
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							2 058,40
Celkem:			332 m ²				

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						39,72
§ 9 odst. 6	993,-	0,04				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	lesní pozemek	1564	3 708	39,72		147 281,76
Jiný pozemek - celkem			3 708			147 281,76
Pozemky dle LV č.287 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	149 340,16 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 1
Pozemky dle LV č.287 - zjištěná cena					=	149 340,16 Kč

REKAPITULACE

1. pozemky dle LV č.287

149 340,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

149 340,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

149 340,- Kč

slovy: Jednostočtyřicetdevět tisíc tři sta čtyřicet Kč

C. Celková reálná tržní cena- v místě a čase obvyklá

pozemků p.č.1564- lesní pozemek bez porostu a p.č.1739/3- orná půda
k.ú. Dvorec u Třebče, obec Borovany, okr. České Budějovice

149.340,- Kč

slovy- jedno sto čtyřicet devět tisíc tři sta čtyřicet korun českých

Zdůvodnění:

Výsledná tržní hodnota pozemků je především určována poptávkou po pozemcích v dané lokalitě a všeobecné situaci na trhu s nemovitostmi, kdy ceny nemovitostí je v podstatě stabilizovaná. V této oblasti obchodování s nemovitostmi v době ocenění nebyly znalcem nalezeny žádné relevantní informace o obchodování s pozemky s obdobným užíváním, tedy pozemky evidované jako lesní a zemědělské, ale k této činnosti nevyužívané, navíc ležící v těsné blízkosti komunikace III. třídy.

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě získaných informací dle cenového předpisu zák. 151/1997 Sb. Ve znění pozdějších předpisů.

Ve Starých Hodějovicích 12.4.2018

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: +42 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Ing. Pavel Hušek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 07.03.2018

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544281 Borovany
 Kat. území: 769371 Dvorec u Třebče List vlastnictví: 287
 V kat. území jsou pozemky vedené ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	00244732	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B	Nemovitosti				
	Pozemky				
	Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	1564	3708	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Oprávnění pro
 1 Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1564

Z-6631/2004-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady

Listina

1 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991

POLVZ:14/1993

Z-6000014/1993-301

Pro: Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara RČ/IČO: 00244732
 II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

F Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ) - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 07.03.2018

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544281 Borovany
 Kat. území: 769371 Dvorec u Třebče List vlastnictví: 287
 V kat. území jsou pozemky vedené ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	00244732	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B	Nemovitosti			
	Pozemky			
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
	1739/3	332	orná půda	Způsob ochrany zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1 Změna číslování parcel

Parcela: 1739/3

Z-15932/2004-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady

Listina

1 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991

POLVZ:14/1993

Z-6000014/1993-301

Pro: Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara RČ/IČO: 00244732
 II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

F Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Parcela	BPEJ	Výměra (m ²)
1739/3	75211	332
Pokud je výměra bonitovních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		



