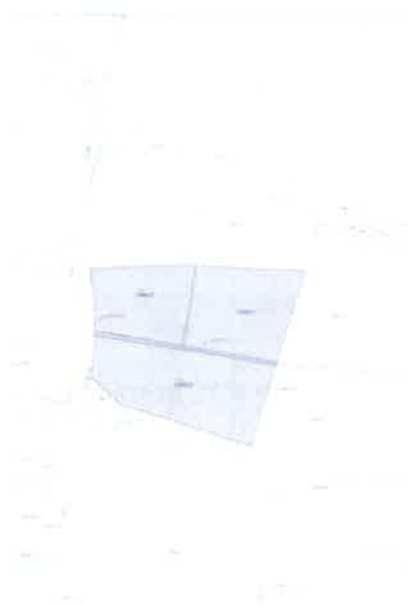


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1341 - 28 / 2017

O ceně dle oceňovacího předpisu pozemků p.č. 1064/1, 1064/3, 1064/5 a 1064/11 k.ú. Blatná zapsaných na LV č. 1.



Objednatel znaleckého posudku:

Město Blatná,
T.G. Masaryka 322
38801 Blatná

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 19.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Robert Flandera
Dukelské nábřeží 446
388 01 Blatná
telefon: 724229262
e-mail: robertflandera@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Blatné 19.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o ceně dle oceňovacího předpisu pozemků p.č. 1064/1, 1064/3, 1064/5 a 1064/11 k.ú. Blatná zapsaných na LV č. 1.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Blatná

Adresa předmětu ocenění: Blatná

388 01 Blatná

LV: 1

Kraj: Jihočeský

Okres: Strakonice

Obec: Blatná

Katastrální území: Blatná

Počet obyvatel: 6 700

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **880,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{604,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2017 za přítomnosti Ing. Václava Cheníčka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 1 k.ú. Blatná
- kopie mapy katastru nemovitostí k.ú. Blatná
- skutečnosti sdělené objednatelem posudku
- prohlídka na místě nemovitosti
- ÚP Města Blatná

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Město Blatná,, RČ/IČO: 250996, T.G. Masaryka 322, 38801 Blatná,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Město Blatná,, RČ/IČO: 250996, T.G. Masaryka 322, 38801 Blatná,
vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceněny jsou zemědělské pozemky zařazené do ÚP Blatná jako plocha pro výrobu, průmysl, skladování a zřízení sběrného dvora.

7. 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.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Část pozemků na LV č. 1 k.ú. Blatná

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,08
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výhodná poloha pro různé druhy podnikání s možností napojení na sítě, případně pro zřízení vlečky.	III	0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,621}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,652}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,621}$$

1. Část pozemků na LV č. 1 k.ú. Blatná

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,621}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,621 = 0,621$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do úz. plánu, movitá komerční stavba					
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	604,-	0,621		375,08	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	orná půda	1064/1	2 134,00	375,08	800 420,72
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	trvalý travní porost	1064/3	1 660,00	375,08	622 632,80
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	trvalý travní porost	1064/5	2 981,00	375,08	1 118 113,48
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	trvalý travní porost	1064/11	146,00	375,08	54 761,68
Stavební pozemky - celkem			6 921,00		2 595 928,68
Část pozemků na LV č. 1 k.ú. Blatná - zjištěná cena				=	2 595 928,68 Kč

C. REKAPITULACE

1. Část pozemků na LV č. 1 k.ú. Blatná

2 595 928,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 595 928,70 Kč

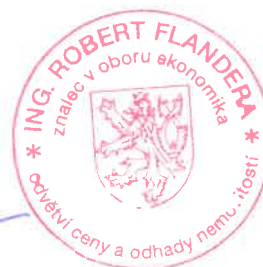
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 595 930,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetdevadesátpěttisícdevěttřicet Kč

V Blatné 19.5.2017

Ing. Robert Flandera
Dukelské nábřeží 446
388 01 Blatná
telefon: 724229262
e-mail: robertflandera@seznam.cz



Robert Flandera

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 3.9.2001 č.j. Spr 904/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1341 - 28 / 2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Částečný výpis LV č. 1 k.ú. Blatná
Mapa katastru nemovitostí
Územná plán Blatná

2
1
3

Částečný výpis LV č. 1 k.ú. Blatná

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2017 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: OMIR/030/2017 pro Město Blatná

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550850 Blatná
at.území: 605247 Blatná List vlastnictví: I
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Město Blatná, tř. T. G. Masaryka 322, 38801 Blatná 00250996

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1064/1	2134	orná půda		zemědělský půdní fond
1064/3	1660	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1064/5	2981	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1064/11	146	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Opravaňní pro

Povinnost k

- Věcné břemeno zřízení a provozování vedení umístění kabelového vedení NN dle rozsahu GP č. 2215-128/2010 E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 1064/3 V-4649/2010-307 Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Licence Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2010.

V-4649/2010-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Věcné břemeno zřízení a provozování vedení spočívající v umístění kabelového vedení NN, vymezeno v geom. plánu č. 2224-174/2010 E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 1064/3 V-4644/2010-307 Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Licence Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2010.

V-4644/2010-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisů - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 1

Mapa katastru nemovitostí



Územní plán Blatná

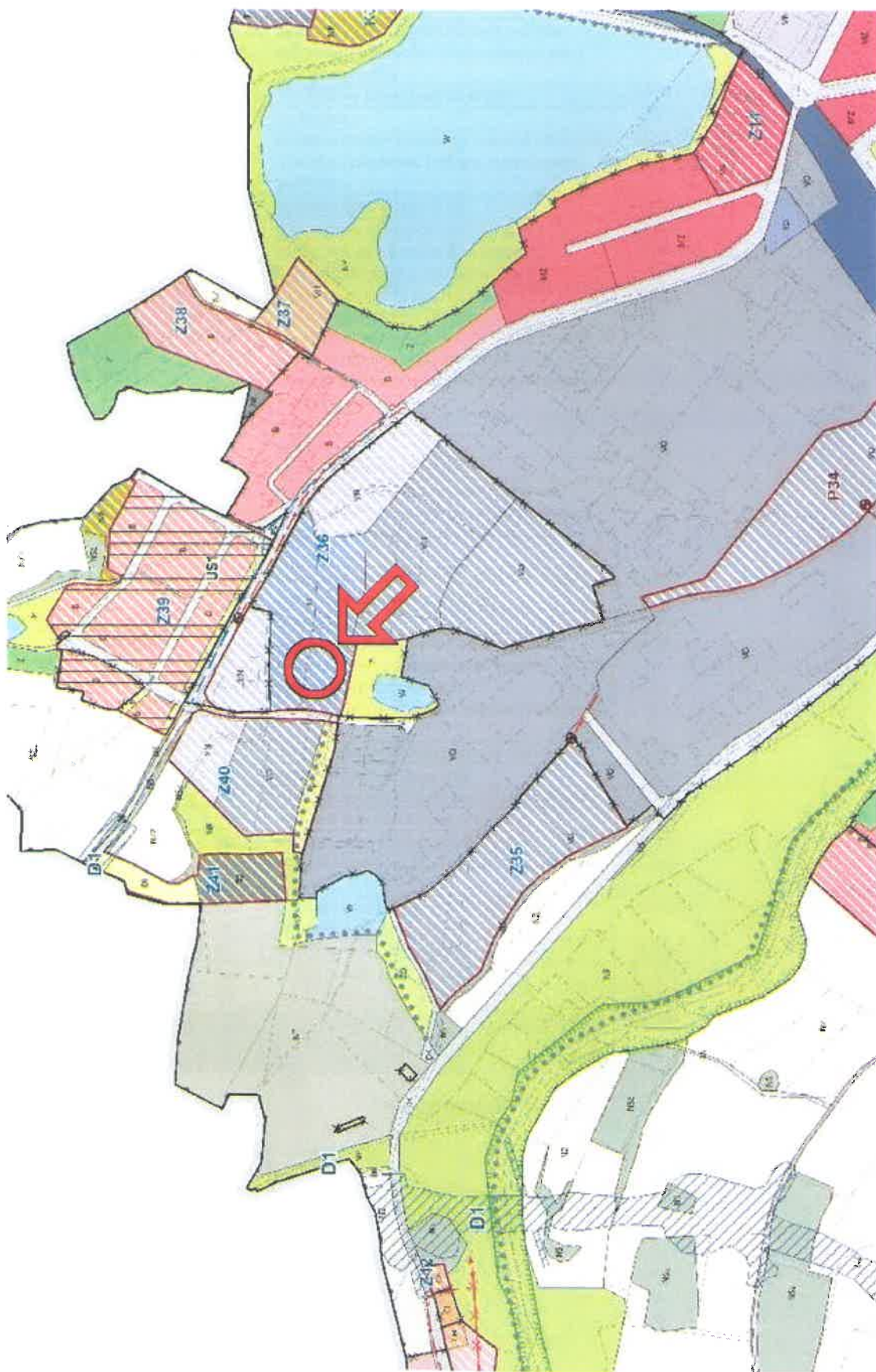
Lokální biokoridory



Plochy s rozdílným způsobem využití

	STAV	NÁVRH
bydlení	B	B
bydlení venkovské	BV	BV
venkovské hospodářství	VH	VH
městské jádro	MJ	
městská zástavba	MZ	MZ
veřejná vybavenost	VV	VV
hřbitovy	OH	
rodinná rekreace	CH	CH
sport	S	S
zemědělská výroba	VZ	VZ
výroba a obchod	VO	VO
nerušící výroba a podnikání	VN	VN
výroba specifická - fotovoltaika	VX	VX
veřejná prostranství	PV	PV
doprava v klidu	DI	DI
silnice	DS	DS

Legenda



výkres

Z11	Skaličany	BV, Z, PV,P	výstavba individuálních RD venkovského charakteru a vytvoření přechodového pásu zahrad do krajiny	16 112
Z12	Skaličany	Z, PV	přechodový pás zahrad do krajiny	5 772
Z13	Blatná	TI	trafostanice	6 616
Z14	Blatná	MZ	dokomponování významné městské křižovatky městskou zástavbou (veřejná vybavenost, bydlení)	8 523
Z15	Blatná	B	výstavba individuálních RD	3 943
Z16	Blatná	Z	přechodový pás zahrad do krajiny	2 481
Z17	Blatná	B, Z, ZO	výstavba individuálních RD a vytvoření přechodového pásu zahrad do krajiny	18 606
Z18	Blatná	B, MZ, VV, S, PV, VN, P, Z, ZO	hlavní zastavitelné území (veřejná vybavenost a plochy pro sport, městská zástavba s komerčním parterem, nerušící výroba, uvnitř území zástavba individuálních či řadových RD; přechod do krajiny tvoří průběžný pruh zahrad a veřejné zeleně	202 934
Z19	Blatná	Z	zahrady	6 984
Z20	Blatná	Z	zahrady	3 229
Z21	Blatná	B, PV	výstavba individuálních RD	10 412
Z22	Blatná	B, VV, PV, NR, Z, P	doplnění veřejné vybavenosti; výstavba individuálních RD a vytvoření přechodového pásu přírodní rekreace směrem do krajiny	54 162
Z23	Blatná	B, S, PV, NR	výstavba individuálních RD, plocha rekreace přírodního charakteru a hřiště	11 760
Z24	Blatná	VO, ZO	plocha výroby	6 701
Z25	Blatná	B, VV, VN, Z, P, CH, PV, MZ	výstavba individuálních RD a vytvoření přechodového pásu zahrad do krajiny, výstavba rekreačních chat nerušící výroba, doplnění veřejné vybavenosti	124 169
Z26	Blatná	P	veřejný prostor - nástup do nivy Lomnice	609
Z27	Blatná	DS	narovnáni komunikace I/20	2 167
Z28	Blatná	VV	výstavba speciálního zdravotnického zařízení	16 617
Z29	Blatná	VO	rozšíření stávajících výrobních ploch	121 862
Z30	Blatná	VO	rozšíření stávajících výrobních ploch	97 845
Z31	Blatná	MZ, ZO	veřejná vybavenost komerčního charakteru	5 342
Z32	Blatná	B, Z, PV	výstavba individuálních RD a vytvoření přechodového pásu zahrad do krajiny	4 220
Z33	Blatná	B	výstavba individuálních RD	11 825
Z34	Blatná	B, P	výstavba individuálních RD	17 691
Z35	Blatná	VO	rozšíření stávajících výrobních ploch	23 840
Z36	Blatná	VO, TO, VN, P	rozšíření stávajících výrobních ploch; nerušící výroba podél Regrovy ulice; sběrný dvůr	69 794

textová část

