



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2862/51/2017

o ceně částí pozemků parc.č. 1799/1, 1799/29, 1799/40 a 1879/2, LV č. 1 pro obec a katastrální území Týn nad Vltavou, okres České Budějovice

Objednatel znaleckého posudku:

Město Týn nad Vltavou
Náměstí Míru 2
375 01 Týn nad Vltavou

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod 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. 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 29.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Zahradník
Bechyňská 570
37501 Týn nad Vltavou
telefon: 723 439 977
e-mail: zahradnikjiri@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Týně nad Vltavou 29.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem ocenění je stanovit úřední cenu pozemků v katastrálním území Týn nad Vltavou, městská část Malá Strana.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky Týn n. Vlt. - Malá Strana
Adresa předmětu ocenění: Orlická
375 01 Týn nad Vltavou
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Týn nad Vltavou
Katastrální území: Týn nad Vltavou
Počet obyvatel: 8 034

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 166,00 Kč/m²

Koeficienty obce

| <u>Název koeficientu</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|--|-----------|----------------------|
| 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 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 408,00\ Kč/m^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.5.2017 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1 pro k.ú. Týn nad Vltavou.

Mapové podklady.

Informace poskytnuté objednatelem.

Údaje a skutečnosti zjištěné znalcem na místě ocenění.

Využití pozemku z hlediska územního plánu.

5. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace je dostačující pro vypravování znaleckého posudku o ceně pozemků.

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc.č. 1799/1, ostatní plocha / jiná plocha o celkové výměře 12982 m², předpokládaná výměra pro prodej 178 m².

Pozemek parc.č. 1799/29, ostatní plocha / ostatní komunikace o celkové výměře 21 m², předpokládaná výměra pro prodej 1 m².

Pozemek parc.č. 1799/40, ostatní plocha / ostatní komunikace o celkové výměře 170 m², předpokládaná výměra pro prodej 35 m².

Pozemek parc.č. 1879/2, ostatní plocha / zeleň o celkové výměře 17095 m², předpokládaná výměra pro prodej 1177 m².

Uvedené pozemky se nalézají v zastavěném území města Týn nad Vltavou, městská část Malá Strana a jsou určeny pro výstavbu parkovací plochy u prodejny Jednota.

Prodej uvedených pozemků a následná výstavba parkovacích ploch je ve prospěch obyvatel Týna nad Vltavou a okolí (veřejný zájem).

7. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno pro potřebu objednatele, podle zadané výměry a možného způsobu využívání pozemku ke dni ocenění a podle cenové vyhlášky platné ke dni ocenění, t.j. podle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek parc.č. 1799/1 (178 m²)
2. Pozemek parc.č. 1799/29 (1 m²)
3. Pozemek parc.č. 1799/40 (35 m²)
4. Pozemek parc.č. 1879/2 (1177 m²)

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.

1. Pozemek parc.č. 1799/1 (178 m2)

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství) | -0,10 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu | -0,30 |
| P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití | 1,00 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,650$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace | | | |
| § 4 odst. 3 | 1 408,- | 0,650 1,000 | 915,20 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1799/1 | 178,00 | 915,20 | 162 905,60 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 178,00 | | 162 905,60 |

Pozemek parc.č. 1799/1 (178 m2) - zjištěná cena

= 162 905,60 Kč

2. Pozemek parc.č. 1799/29 (1 m2)

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m | -0,20 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu | -0,30 |
| P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití | 1,00 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,550$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace | | | |
| § 4 odst. 3 | 1 408,- | 0,550 1,000 | 774,40 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|--|----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 1799/29 | 1,00 | 774,40 | 774,40 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 1,00 | | 774,40 |

Pozemek parc.č. 1799/29 (1 m2) - zjištěná cena

=

774,40 Kč

3. Pozemek parc.č. 1799/40 (35 m2)

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m | -0,20 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu | -0,30 |
| P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití | 1,00 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,550$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace | | | |
| § 4 odst. 3 | 1 408,- | 0,550 1,000 | 774,40 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|--|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 1799/40 | 35,00 | 774,40 | 27 104,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 35,00 | | 27 104,- |

Pozemek parc.č. 1799/40 (35 m2) - zjištěná cena

= 27 104,- Kč

4. Pozemek parc.č. 1879/2 (1177 m2)

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství) | -0,10 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu | -0,30 |
| P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití | 1,00 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,650}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace | | | |
| § 4 odst. 3 | 1 408,- | 0,650 1,000 | 915,20 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1879/2 | 1 177,00 | 915,20 | 1 077 190,40 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 1 177,00 | | 1 077 190,40 |

Pozemek parc.č. 1879/2 (1177 m2) - zjištěná cena

= 1 077 190,40 Kč

C. REKAPITULACE

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1. Pozemek parc.č. 1799/1 (178 m2) | 162 905,60 Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 1799/29 (1 m2) | 774,40 Kč |
| 3. Pozemek parc.č. 1799/40 (35 m2) | 27 104,- Kč |
| 4. Pozemek parc.č. 1879/2 (1177 m2) | 1 077 190,40 Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 267 974,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 267 970,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesátsedmtisícdevětsetsedmdesát Kč

Týně nad Vltavou 29.5.2017



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Českých Budějovicích rozhodnutím č. 1841/84-spr. ze dne 30.11.1984, základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace ceny nemovitostí. Odhadce certifikovaný Bankovním Institutem VŠ, číslo certifikátu 1559/06.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2862/51/2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------------------------|---------------------------|
| LV č. 1, k.ú. Týn nad Vltavou | 4 |
| Situační výkres budoucího parkoviště | 1 |

Informace o pozemku

| | |
|--------------------------|--|
| Parcelní číslo | 12982 |
| Obec | Týn nad Vltavou (593403) |
| Katastrální území | Týn nad Vltavou (721327) |
| Číslo LV | 1 |
| Výměra [m ²] | 12982 |
| Typ parcely | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list | DKM |
| Určení výměry | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití | jiná plocha |
| Druh pozemku | ostatní plocha |

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo

Podíl

Město Týn nad Vltavou, náměstí Míru 2. 37501 Týn nad Vltavou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno vedení

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Buzeni, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán obnovový úběh

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad ústežský ústežský kraj, katastrální pracoviště Čáslav-Božehovice](#).

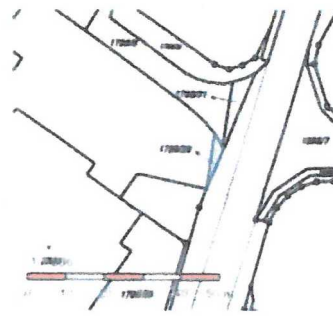
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 07:00:03

© 2004 - 2017 [Město Týn nad Vltavou, katastrální úřad ústežský ústežský kraj, katastrální pracoviště Čáslav-Božehovice](#). Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [www.mestatyin.cz](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 17724/21 |
| Obec: | Týn nad Vltavou [143,011] |
| Katastrální území: | Týn nad Vltavou [272127] |
| Číslo LV | 1 |
| Výměra [m ²]: | 21 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitosti |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Týn nad Vltavou, náměstí Míru 2, 37501 Týn nad Vltavou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Pozn.: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště České Budějovice](#).

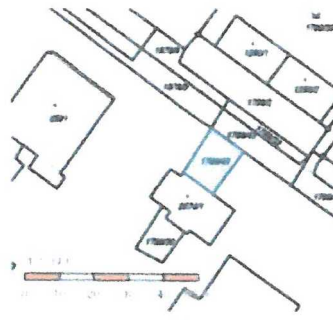
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 07:00:03

© 2004 - 2017 [Geoportal zeměměřičský úřad ČR](#). [Pro další informace klikněte na odkaz](#). Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [aplikaci internet](#).

Verze aplikace 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 170/14/2 |
| Obec: | Týn nad Vltavou (0452014) |
| Katastrální území: | Týn nad Vltavou (1702142) |
| Číslo LV: | 1 |
| Výměra (m ²): | 170 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Poměr

Město Týn nad Vltavou, náměstí Miru 2, 37501 Týn nad Vltavou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Riziko: v části kterých byl k nemovitosti zapsán cenový úkol

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, katastrální úřad území České Budějovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 07:00:03

© 2004 - 2017 [poskytovatel dat a služeb a.s.](#) [poskytovatel dat a služeb, územní úřad katastru](#)
 Podání: určena katastrálními úřady a pracovním zasíláte přímo na [poskytovatel dat a služeb](#)

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 187942 |
| Obec: | Týn nad Vltavou |
| Katastrální území: | Týn nad Vltavou |
| Číslo LV: | 1 |
| Výměra [m ²]: | 17095 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | zeleň |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Týn nad Vltavou, náměstí Míru 2, 37501 Týn nad Vltavou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno vedení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Buženi v rámci kterých byl k nemovitosti zápsán obnovový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální úřad se sídlem České Budějovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 07:00:03

© 2004 - 2017 [Cuzk, s.p.a. - poskytovatel údajů z katastru nemovitostí ČR](#) - [Podpora nemovitosti](#) - [Podpora katastru nemovitostí ČR](#)
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovním zasílejte přímo na [adresu e-mailové pošty](#)

Verze aplikace 5.5.0 build 0

