

# **ZNALECKÝ POSUDEK A OCENĚNÍ**

**zhodnocení stavebních pozemků možností napojení na veřejný  
vodovod a kanalizaci v kat. území Libnič**

**obec: Libnič**

**okres: České Budějovice**

**Vyhotovení: 2**

## Znalecký posudek

o ceně zhodnocení stavebních pozemků možností napojení na veřejný vodovod a kanalizaci v kat. území Libnič, obec Libnič, okres České Budějovice (aktualizace).

Posudek vyžádal: Obec Libnič, Libnič 85, 373 71 Rudolfov, p. Jiří Fencel.

Účel posudku: Zjištění ceny zhodnocení stavebních pozemků možností napojení na veřejný vodovod a kanalizaci – stanovení výše poplatku za připojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci v souladu se zákonem č. 565/1990 Sb. v platném znění – místní poplatky.

Podklady pro vypracování posudku:

- Zadání Obce
- Katastrální mapa území s vyznačením lokalit
- Pohledové identifikace pozemků.

Oceňované (dotčené) pozemky prohlédnuty osobně znalcem:

březen 2011.

### Popis

Jedná se o pozemky v katastrálním území Libnič, obec Libnič, okres České Budějovice.

Pozemky se nalézají v obci situované nedaleko krajského města, s rozvojem výstavby rodinných domů a dobrým dopravním napojením do Českých Budějovic.

Charakterem pozemků se dle dostupných informací a sdělení objednatele jedná o parcely určené územním plánem k zastavění (rodinné domy).

Místní veřejné sítě jsou v místě - obci provedeny – vodovod, kanalizace, elektřina a zemní plyn.

Z hlediska polohy se jedná o dobré pozemky s možností napojení na místní veřejné sítě včetně rozvodu plynu, v obci s rozvojem výstavby, umístěné nedaleko krajského města a vzrůstající oblibou této lokality.

Ocenění je provedeno podle vyhl. MF č. 364/2010 Sb. ze dne 6.12. 2010, kterou se mění vyhl. č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, za účelem zjištění ceny zhodnocení stavebních pozemků možností jejich napojení na veřejný vodovod a kanalizaci.

Ocenění je provedeno k datu 31.12. 2011.

**Pozemky** – stanoví se cena podle vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb. a vyhl. č. 364/2010 Sb. § 32 odst. 1 a § 28 odst. „1k“ a odst. 2

Pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona nejsou stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 7 a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m<sup>2</sup>.

obec Libnič – poslední sčítání obyvatel = 435

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného – v ostatních obcích se vypočte podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 1,00$$

$$C_p = 35 + (\underline{a} - 1\,000) \times 0,007\,414$$

$$C_p = \text{cena pozemku v Kč/ m}^2$$

$\underline{a}$  = počet obyvatel v obci

v případě, že počet obyvatel je nižší než 1 000, použije se  $\underline{a} = 1\,000$ ,

$$C_p = 35 + (1\,000 - 1\,000) \times 0,007\,414 = 35,00 \text{ Kč}$$

$$ZC = 35,00 \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč}$$

$$1 \text{ m}^2 = 35,00 \text{ Kč}$$

## **1. Pozemky bez možnosti napojení na veřejný vodovod**

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 20
2.2	V místě není možnost napojení na veřejný vodovod	- 5
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 20 \% = 42,00 \text{ Kč}$$

$$42,00 + 5 \% = 44,10 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty  $K_i$  a  $K_p$ .

$K_i$  – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

$$44,10 \text{ Kč} \times 2,169 = 95,70 \text{ Kč}$$

$K_p$  – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$$95,70 \text{ Kč} \times 1,380 = 132,10 \text{ Kč}$$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$$132,10 \times 0,30 = 39,60 \text{ Kč}$$

Cena pozemku za  $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{39,60 \text{ Kč}}}$

## **2. Pozemky s možností napojení na veřejný vodovod**

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 50
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 50 \% = 52,50 \text{ Kč}$$

$$52,50 + 10 \% = 57,80 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty  $K_i$  a  $K_p$ .

$K_i$  – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

$$57,80 \text{ Kč} \times 2,169 = 125,40 \text{ Kč}$$

$K_p$  – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$$125,40 \text{ Kč} \times 1,380 = 173,10 \text{ Kč}$$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$$173,10 \times 0,30 = 51,90 \text{ Kč}$$

Cena pozemku za  $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{51,90 \text{ Kč}}}$

### A. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejný vodovod

$$51,90 \text{ Kč} - 39,60 \text{ Kč} = 12,30 \text{ Kč}$$

Cena pozemku za  $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{12,30 \text{ Kč}}}$

### 3. Pozemky bez možnosti napojení na veřejnou kanalizaci

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 20
2.3	V místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 20 \% = 42,00 \text{ Kč}$$

$$42,00 + 3 \% = 43,30 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty  $K_i$  a  $K_p$ .

$K_i$  – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

$$43,30 \text{ Kč} \times 2,169 = 93,90 \text{ Kč}$$

$K_p$  – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$$93,90 \text{ Kč} \times 1,380 = 129,60 \text{ Kč}$$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$$129,60 \times 0,30 = 38,90 \text{ Kč}$$

Cena pozemku za  $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{38,90 \text{ Kč}}}$

#### 4. Pozemky s možností napojení na veřejnou kanalizaci

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 70
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 70 \% = 59,50 \text{ Kč}$$

$$59,50 + 10 \% = 65,50 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty  $K_i$  a  $K_p$ .

$K_i$  – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994

(1994 = 1,00)

$65,50 \text{ Kč} \times 2,169 = 142,10 \text{ Kč}$

$K_p$  – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$142,10 \text{ Kč} \times 1,380 = 196,10 \text{ Kč}$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$196,10 \times 0,30 = 58,80 \text{ Kč}$

Cena pozemku za  $1 \text{ m}^2 =$  **58,80 Kč**

**B. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejnou kanalizaci**

$58,80 \text{ Kč} - 38,90 \text{ Kč} = 19,90 \text{ Kč}$

Cena pozemku za  $1 \text{ m}^2 =$  **19,90 Kč**

## Rekapitulace

A. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejný vodovod -

cena pozemku za 1 m<sup>2</sup> = 12,30 Kč

B. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejnou kanalizaci -

cena pozemku za 1 m<sup>2</sup> = 19,90 Kč

-----  
C. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejný vodovod a kanalizaci -

Cena pozemku za 1 m<sup>2</sup> = **32,20 Kč**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 26.10. 1994, č.j. 1766/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 34/726/12 znaleckého deníku.

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, 2 vyhotovení obdrží žadatel, 1 vyhotovení zůstává soudnímu znalci jako archivní.

České Budějovice, 12. října 2012



n. 464

Vypracoval: Radek Kofroň  
Puklicova 52/A  
370 04 České Budějovice  
tel. 387425846  
974224504  
608168374

Přílohy: -