

# Odhad tržní hodnoty nemovité věci číslo 2022012

Odhadce: Otomar Novotný Hrudkov 67 67, 382 73 Vyšší Brod, +420602534818, otomar2.novotny@gmail.com  
Datum objednání: 10.02.2022 Datum místního šetření: 16.03.2022  
Místní šetření proběhlo za účasti: Ing. Jan Kubík  
Datum převzetí kompletních podkladů: 16.03.2022  
Vlastník pozemku: Obec Loučovice, Loučovice 51, 38276 Loučovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Objednatel: Klient: Obec, Ing. Jan Kubík, Loučovice 51, 382 76 Loučovice, +420724763450, starosta@loucovice.info



## Základní údaje

Název nemovité věci: Pozemek č.374/1 a st.p.č.27, k.ú.Kapličky a obec Loučovice  
Adresa nemovité věci:  
Předmět ocenění: Pozemek pro rezidenční výstavbu, parcelní čísla 374/1, St. 27 a příslušenství v k.ú. Kapličky.  
Účel ocenění: Jiné

### Katastrální údaje

Kraj:	Jihočeský	Okres:	Český Krumlov
Obec:	Loučovice	Katastrální území:	Kapličky
Ulice:		Číslo popisné/orientační	
List vlastnictví č.:	10001	Parcelní čísla pozemků:	374/1, St. 27

**ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (současný stav)**

## Rizika

- + Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
- + Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
- + Bez reálných břemen a služebností
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 1464/2

**Vyhodnocení rizik pro Collateral management: NE**

## Současný stav

## Budoucí stav

### TRŽNÍ HODNOTA

**1 430 000 Kč**

JEDNOTKOVÁ CENA

1 173 Kč/m<sup>2</sup>

0 Kč/m<sup>2</sup>

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.82

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 8

Ve Vyšším Brodě, dne 17.03.2022

Otisk razítka

Otomar Novotný

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Pozemek - kultura ostatní plocha p.č.374/1 a pozemek st.p.č.27 - zastavěná plocha a nádvoří (zbořeniště), se nachází v katastru Kapličky a osadě Lipová. Oceňované pozemky Jsou přístupné po neudržované obecní cestě, na samotě pravého břehu Lipenského jezera. Vzdálenost ke zpevněné cestě cca 1,5km, vzdálenost k jezeru cca 1km vzdušnou čarou. Pozemky leží mezi dvěma udržovanými rekreačními chalupama. Vzdálenost od autobusové zastávky je cca 1500m, vlakové zastávka cca 3km.

Osada Lipová spadá do správního území obce Loučovice, kde je obecní úřad, pošta, zdravotní středisko, lékárna, škola, školka, drobné obchody a služby, restaurace, kino, fotbalový stadion. Obec se rozkládá v klidném prostředí přímo na levém břehu Vltavy, tři kilometry pod Lipenskou hrází. Okresní město Český Krumlov je vzdáleno 25km, krajské město České Budějovice 50km - dostupnost zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou.

### Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - samota

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňované pozemky č.374/1 a st.č.27 se nachází na pravém břehu Lipenského jezera cca 1000m od komunikace, která vede od Lipenské hráze do obce Přední Výtoň.

Na oceňovaném pozemku č.374/1 se nenachází žádná vedlejší ani hlavní stavba, na st.p.č.27 je zbořeniště (původní, venkovské stavení).

Oceňované pozemky nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě.

### Technický popis oceňované nemovité věci

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  trvalé travní por.  zahrada  jiný

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon

Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1464/2

Využití pozemků:  RD  byty  rekreační objekt  výstavba individuální garáže

## Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1464/2	ostatní plocha komunikace	Obec Loučovice, č. p. 51, 38276 Loučovice

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Stavební parcela č.27 je v KN evidována jako zastavěná plocha a nádvoří, ale stavba se již na pozemku nenachází,

jedná se pouze o zbořeniště původního stavení.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
<b>Pojištění proti povodni / záplavě:</b>	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001				
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov	
Obec:	545601 Loučovice	Katastrální území:	798916 Kapličky	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 00245984	Obec Loučovice	Loučovice 51, 38276 Loučovice	1 / 1
Pozemky				
374/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 014 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
St. 27	Stavební parcela	Parcela KN	207 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemková parcela č.374/1 - ostatní plocha, je v současné době neudržována, zarostlá křovím a náletem.  
Stavební parcela č.27 - zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku již není žádný objekt, ale nachází se tam pouze zbořeniště původního stavení.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Lipno nad Vltavou Prodej pozemku o výměře 677m2 v Lipně nad Vltavou, Kobylnice, v Katastru nemovitostí zapsáno jako Sportoviště a rekreační plocha, druh pozemku Ostatní plocha. Pozemek se nachází na jihozápadním okraji chatové osady Kobylnice. Využití, možnost zastavěnosti atd., dle schváleného Územního plánu obce a především dle vlastního záměru budoucího kupujícího, investora. Pozemek je v současné době porostlý vzrostlými stromy, svažité, bez zavedených sítí. Nutno počítat s ochranným pásmem lesa a dalšími omezeními. KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 0,80 KDD: 0,70 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00		677	2 890 000	4 268,83	0,53	2 271,02
Loučovice Pozemek v obci Loučovice vedený jako ostatní plocha, o velikosti 1454 m2. Pozemek lemuje z jedné strany železniční trať a z druhé strany zpevněná komunikace (cyklotrasa) pod kterou se nachází vodovod, odpady a plynovod. Kaplička s elektřinou stojí na hraně pozemku. Vyřízeno povolení na oplocení pozemku. Okolo jsou lesy, nedaleko pozemku je řeka Vltava. Obec Loučovice má veškerou občanskou vybavenost. Možnosti využití prodáváného pozemku jsou: drobná výroba, skladování, penzion, služby pro turisty (lodě, cyklo, pěší, houbaři, rybáři...) Za určitých podmínek je možné i bydlení. KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,10 KDD: 0,70 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,80 KUV: 1,00		1 454	1 833 000	1 260,66	0,59	737,74
Loučovice - Dvorečná Pozemek v atraktivní a vyhledávané lokalitě Lipenské vodní nádrže v katastrálním území Dvorečná poblíž Loučovic. Parcela má celkovou výměru 10935 m2. Její část (cca 1600 m2) je		10 935	14 990 000	1 370,83	0,71	970,47

v souladu s územním plánem určena k individuální rodinné výstavbě. Elektřina je na hranici pozemku, vodu nutno řešit vrtem, odpady ČOV. Pozemek je situován na klidném místě v mírném svahu s přístupem z obecní komunikace. Nachází se v bezprostřední blízkosti plánované výstavby Lipenského areálu.

KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 0,90 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,15 KVP: 1,00 KUV: 1,00

**Průměrná jednotková cena** **1 326,41 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	374/1	1 014	800	1 / 1	811 200
zastavěná plocha a nádvoří	St. 27	207	3 000	1 / 1	621 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 221</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 432 200</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Dle sdělení objednatele posudku se jedná zatím pouze o záměr prodeje, nikoliv realizovaný prodej.

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou a odpovídá budoucímu stavu plánované výstavby. Současný stav je doložen fotodokumentací, která tvoří přílohu tohoto ocenění. V dané lokalitě jsou srovnatelné nemovitosti běžně obchodovatelné.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 432 200 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>1 430 000 Kč</b>	

### Slabé stránky nemovité věci

Špatný přístup po nezpevněné cestě.

Složitě napojení na inženýrské sítě.

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 4.2.2022	2
Snímek z pozemkové mapy	1
Ortofoto	1
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	1
Fotodokumentace	2

### Koncesní listina

Živnostenské oprávnění v předmětu podnikání „Oceňování majetku pro věci nemovité“, IČ: 03140075.

# Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 4.2.2022 - p.č.374/1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2022 09:35:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545601 Loučovice  
Kát.území: 798916 Kapličky List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)  
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl  
Vlastnické právo  
Obec Loučovice, č.p. 51, 38276 Loučovice 00245984

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

#### B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

374/1

1014 ostatní plocha

neplodná půda

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Smlouva směnná SPU 549319/2018 ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2019 11:10:00. Zápis proveden dne 19.03.2019.

V-872/2019-302

Pro: Obec Loučovice, č.p. 51, 38276 Loučovice

RČ/IČO: 00245984

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.02.2022 09:56:59

## Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 4.2.2022 - p.č.27

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2022 09:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545601 Loučovice

Kat.území: 798916 Kapličky

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Loučovice, č.p. 51, 38276 Loučovice	00245984	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky  
Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 27 207 zastavěná plocha a nádvoří

zbořeniště

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

POLVZ:1/1993

Z-9800001/1993-302

Pro: Obec Loučovice, č.p. 51, 38276 Loučovice

RČ/IČO: 00245984

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

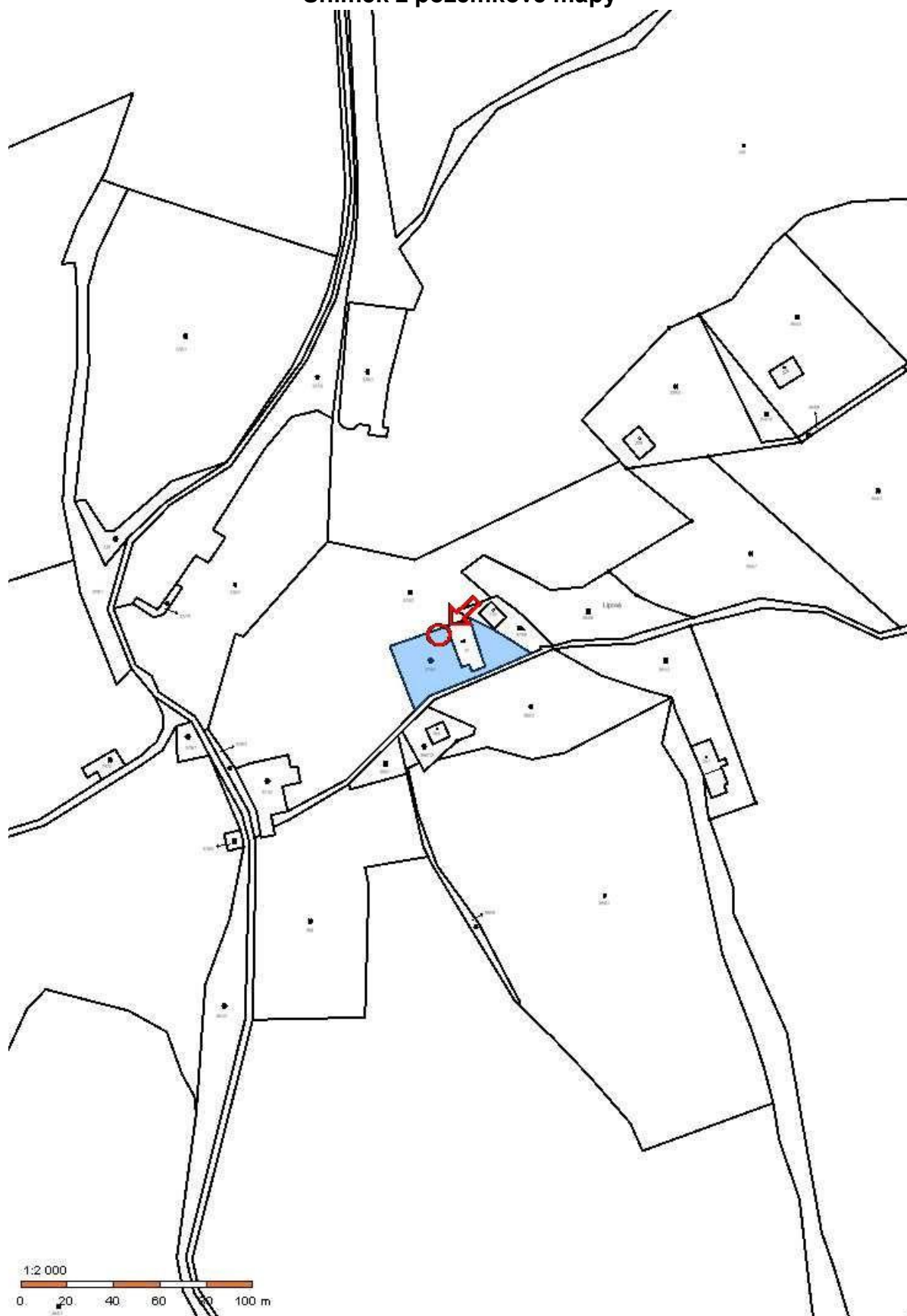
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.02.2022 10:09:46

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.  
strana 1

# Snímek z pozemkové mapy





# Ortofoto

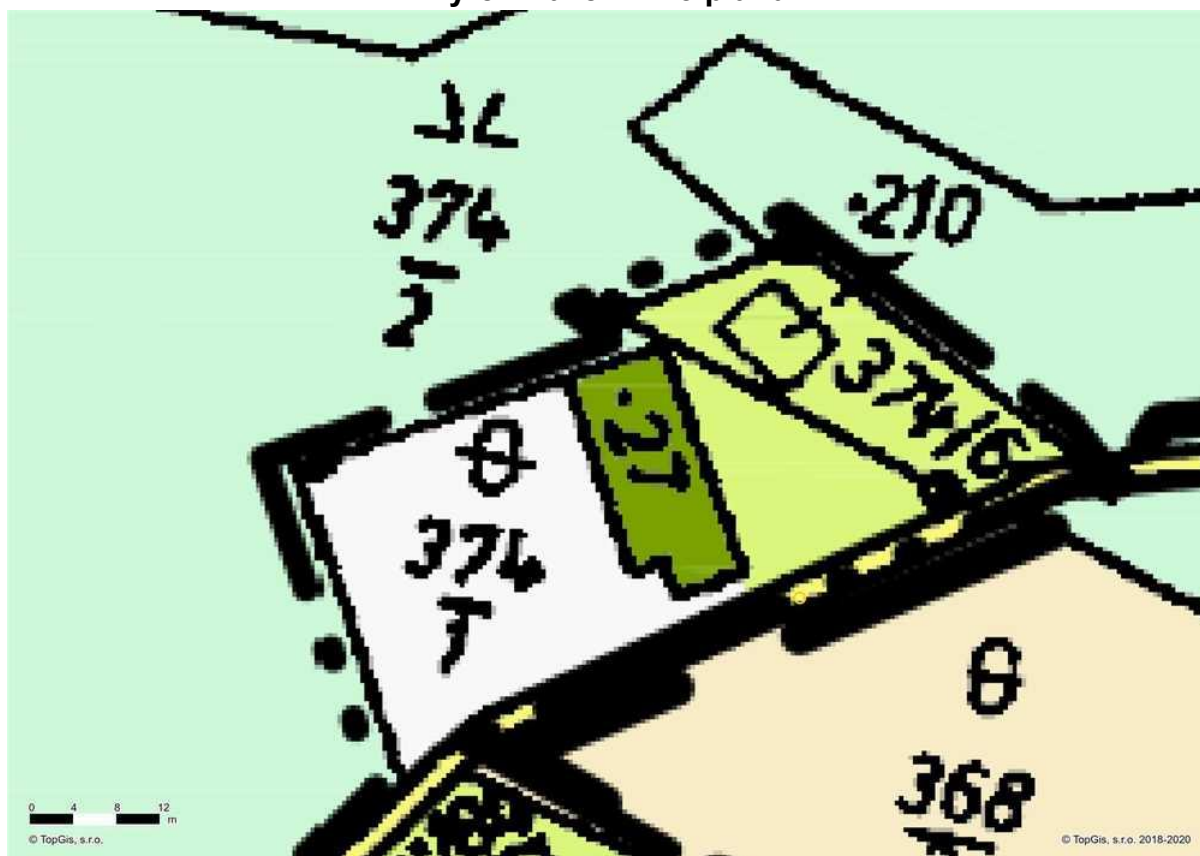




## Mapa oblasti



Výřez z územního plánu





## Fotodokumentace





## Fotodokumentace

