

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4549-007/17

O ceně p.p.č. 120/3 a p.p.č. 12 v k.ú. Lindava, obci Cvikov.

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků na žádost
objednatele

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 10.1.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 17.1.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemků dle specifikace objednatele v katastrální území Lindava, v obci Cvikov, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Lindava
471 54 Cvikov
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Cvikov
Katastrální území: Lindava
Počet obyvatel: 4 427

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 721,00 Kč/m²

Koeficienty obce

| <u>Název koeficientu</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| 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: 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 * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 249,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.1.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1 pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem
- snímky katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, Magistrát města Ústí nad Labem,
RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem,
vlastnictví: výhradní

dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

6. Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou vedeny vKN v druhu trvalý travní porost. Dle územního plánu se jedná o území zastavitelné, ve střední zátopové zóně.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 120/3 a 121 v k.ú. Lindava, které je oddělenou součástí obce Cvikov. Původně tvořily funkční celek se stavební pozemkem č. 241 a stavbou č.p. 210 včetně vedlejších staveb, které jsou na oceňovaných pozemcích a které k ní náleží.

Na pozemcích je z inženýrských sítí možnost připojení na veřejnou el. síť a vodovodní řád. Pozemky sousedí s potokem a jsou v celém rozsahu v zátopovém území. Podle platného územního plánu se nachází ve smíšené zástavbě, kde lze realizovat výstavbu s preferencí obytných staveb.

8. Obsah znaleckého posudku

1. pozemky
2. porosty

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. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,02 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci) | I | -0,03 |
| 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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80 |
| 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: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,638}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,760}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti | III | -0,01 |

| | | |
|---|-----|-------|
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Jejich využití přes konstatování v územním plánu je omezené - úzký koridor pro vjezd na p.p.č.120/3, výstavba s vyššími náklady na založení - zátopová zóna | I | -0,05 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,740}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,472}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,562}$$

1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,740}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,760 * 0,970 * 0,740 = 0,546$$

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 územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 | 249,- | 0,546 | 0,300 | 40,79 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 9 odst. 4 | trvalý travní porost | 120/3 | 2 364,00 | 40,79 | 96 427,56 |
| § 9 odst. 4 | trvalý travní porost | 121 | 229,00 | 40,79 | 9 340,91 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 2 593,00 | | 105 768,47 |

Pozemky - zjištěná cena = 105 768,47 Kč

2. porosty

Jedná se o 4 ks běžných listnatých stromů a 1 ks borovice

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Stáří Úpravy [%] | Počet / Výměra | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
|---|-------------------------|------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Listnaté stromy I | 19 650,- | 40 roků - 80 % | 4,00 ks | 3 930,- | 15 720,- |
| borovice | | 12 roků | 1,00 ks | | |
| Jehličnaté stromy I | 7 620,- | - 80 % | | 1 524,- | 1 524,- |
| Součet: | | | | 17 244,- | |
| Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39): | | | * | | 0,750 |
| Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20) | | | * | | 1,000 |
| Celkem - okrasné rostliny | | | = | | 12 933,- Kč |

Porosty - zjištěná cena = 12 933,- Kč

C. REKAPITULACE

1. pozemky
2. porosty

105 768,50 Kč
12 933,- Kč

Výsledná cena - celkem:

118 701,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

118 700,- Kč

slovy: Jednoosmnácttisícdmset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. V Lindavě, případně ve Cvikově, se nabízí pozemky možné k výstavbě v cenách od 55,-Kč do 125,-Kč/1 m². Porovnání nelze provést s dostatečným počtem vzorků a stanovení obvyklé ceny je tudíž provedeno náhradním vyhláškovým způsobem. Lze konstatovat, že cena za 1 m² oceňovaných pozemků /1m² = 41 Kč/ je vzhledem k jejich lokalizaci a k omezením, odpovídající.

C. REKAPITULACE

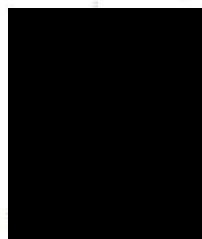
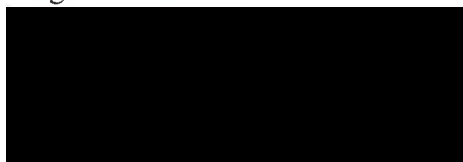
Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení:

119 000,- Kč

slovy:JednostodevatenácttisícKč

V Ústí nad Labem 17.1.2017

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.2.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4549-007/17 znaleckého deníku.