

# 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/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></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 \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = 249,00 Kč/m<sup>2</sup>

## 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**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 <sub>i</sub>
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  $I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,970$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4	249,-	0,546	0,300	40,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	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		<b>105 768,47</b>

**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	1 524,-	
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 80 %			1 524,-
Součet:				17 244,-	
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*		1,000
Celkem - okrasné rostliny			=		<b>12 933,- Kč</b>

**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 m<sup>2</sup>. Porovnání nelze provést s dostatečným počtem vzorků a stanovení obvyklé ceny je tudíž provedeno náhradním vyhláškovým způsobem. Lze konstatovat, že cena za 1 m<sup>2</sup> oceňovaných pozemků /1m<sup>2</sup> = 41 Kč/ je vzhledem k jejich lokalizaci a k omezením, odpovídající.

### C. REKAPITULACE

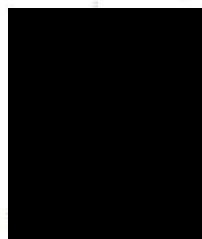
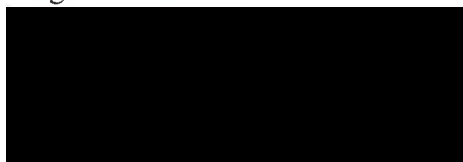
**Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení:**

**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.