

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2561-56/20

O ceně nemovitosti pozemků p.č. 612/2, p.č. 316/6, 315/3, k.ú. Horní Žďár u Ostrova, obec Ostrov, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský.

Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Ohře, státní podnik
Bezručova 4219
43001 Chomutov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu za účelem trvalého záboru.

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 13.10.2020 znalecký posudek vypracovala:

Irena Lechanová
Jindřichovice 239
35801 Jindřichovice
telefon: 352695017, 605881707
e-mail: irena.lechanova@seznam.cz
IČ: 61767131 DIČ:

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Jindřichovicích 15.10.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Cena zjištěná dle platné vyhlášky za účelem předpokládaného trvalého záboru při realizaci stavby: "Jáchymovský potok - havarijní stav PB zdi,,.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 612/2, p.č. 36/6, p.č. 315/3

Adresa předmětu ocenění: Horní Žďár u Ostrova

363 01 Ostrov

LV: 2433,2399

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Ostrov

Katastrální území: Horní Žďár u Ostrova

Počet obyvatel: 16 731

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 900,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,343,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.10.2020 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Skutečnosti zjištěné na místě a informace objednatele.

Informace z KN z KÚ pro Karlovarský kraj, KP Karlovy Vary.

Objednávka č. 909/2020/182 ze dne 6.10.2020.

5. Vlastnické a evidenční údaje

p.č. 315/3 Ing. Martin Hanč, Dolní Žďár 77, 363 01 Ostrov, LV: 2433, podíl 1 / 1

Město Jáchymov, p.č. 316/6, 612/2, náměstí Republiky 1, 362 51 Jáchymov, LV: 2399, podíl 1 /

1

6. Celkový popis nemovité věci

Připravuje se realizace stavby „Jáchymovský potok - havarijní stav PB zdi“. Pozemky se nacházejí u silnice směrem z Ostrova na Jáchymov. Pozemky p.č. 316/6,316/5 jsou ve skutečnosti ostatní plochy, které jsou místy zarostlé náletovými dřevinami a keři bez údržby, ale tvoří funkční celek se stavbou zdi. Pozemky po.č. 316/6,316/5 nejsou lesní pozemky. Pozemek p.č. 612/2 je nezpevněná účelová komunikace .

Podle ÚP města Ostrov jsou umístěny v lokálním biokoridoru úžlabí Jáchymovského potoka a nejsou určeny k zastavění.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění dle vyhlášky č. 188/2019 Sb. v platném znění.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 612/2 - LV 2399 - Město Jáchymov
2. Pozemek p.č. 316/6 - LV 2399 - Město Jáchymov
3. Pozemek p.č. 315/3 - LV 2433 - Ing.M.Hanč

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Podle ÚP není v záplavovém území.	IV	1,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,049}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - Podle územního plánu není v zastavitelné území, ale souvisí se stavbou opěrné zdi Jáchymovského potoka.	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci - Možnost parkování na pozemku a na komunikaci.	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha - Pozemek nelze využít pro komerční využití.	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Biotop úžlabí Jáchymovského potoka.	I	-0,19

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,426$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,447$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,413$$

1. Pozemek p.č. 612/2 - LV 2399 - Město Jáchymov

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	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

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 a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 343,-	0,126	1,000	169,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	612/2	58	169,22	9 814,76
Ostatní stavební pozemek - celkem			58		9 814,76

Pozemek p.č. 612/2 - LV 2399 - Město Jáchymov - zjištěná cena celkem = 9 814,76 Kč

2. Pozemek p.č. 316/6 - LV 2399 - Město Jáchymov

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,426$

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Přemělu použitých jednotek vyřazen cen pozemků							
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m²]
§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla							
§ 8 odstavec 2	1 343,-	0,85	0,15	0,426	1,000		72,95
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 2	ostatní plocha - jiná plocha	316/6	800		72,95	58 360,-	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 800 m²							58 360,-

Pozemek p.č. 316/6 - LV 2399 - Město Jáchymov - zjištěná cena celkem = 58 360,- Kč

3. Pozemek p.č. 315/3 - LV 2433 - Ing.M.Hanč

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,426$

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	--	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla

§ 8 odstavec 2	1 343,-	0,85	0,15	0,426	1,000	72,95
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 2	ostatní plocha - jiná plocha	315/3	397		72,95	28 961,15

Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 397 m ²	28 961,15
--	------------------

Pozemek p.č. 315/3 - LV 2433 - Ing.M.Hanč - zjištěná cena celkem = 28 961,15 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 612/2 - LV 2399 - Město Jáchymov
2. Pozemek p.č. 316/6 - LV 2399 - Město Jáchymov
3. Pozemek p.č. 315/3 - LV 2433 - Ing.M.Hanč

9 814,80 Kč
58 360,- Kč
28 961,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

97 136,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

97 140,- Kč

slovy: Devadesátsedmtisícjednostočtyřicet Kč

Cena za 1 m² pozemku:

<u>p.č. 612/2</u>	<u>169,22 Kč</u>
<u>p.č. 316/6</u>	<u>72,95 Kč</u>
<u>p.č. 315/3</u>	<u>72,95 Kč</u>

V Jindřichovicích 15.10.2020

Irena Lechanová
Jindřichovice 239
35801 Jindřichovice
telefon: 352695017, 605881707
e-mail: irena.lechanova@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 čj. Spr. 1412/98 na základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specifikace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2561-56/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 79/2020.

