

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2141-35/16

O ceně nemovitosti pozemek p.č. 2693/47 (oddělen GP z p.č. 2693/3), k.ú. a obec Aš, okres
Cheb,kraj Karlovarský.



Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Ohře státní podnik
Bezručova 4219
43001 Chomutov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu za
majetkoprávního vypořádání .

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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.5.2016 znalecký posudek vypracovala:

Irena Lechanová
Jindřichovice 239
357 05 Jindřichovice 239
telefon: 352695017,605881707
e-mail: irena.lechanova@seznam.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Jindřichovicích 15.5.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Cena zjištěná dle platné vyhlášky a cena obvyklá v daném místě a době, a to dle současného druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku, který se na pozemku nachází - jedná se o zpevnění dna a břehů koryta vodního toku Kopřivového potoka makadamem a ocenění dvou stromů (třetí strom pokácen).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2693/47
Adresa předmětu ocenění: Aš- Za Nádražím
352 01 Aš
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Aš
Katastrální území: Aš
Počet obyvatel: 13 204
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = 1 060,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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	III	0,85
O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční 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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 728,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.5.2016 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Skutečnosti zjištěné na místě.

Objednávka č. 982/24/2016 ze dne 4.5.2016.

Informace z KN z KÚ pro Karlovarský kraj, KP Cheb ze dne 3.5.2016.

Geometrický plán č. 3985-74/2016 (návrh).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Česká republika - právo hospodařit Povodí Ohře státní podnik, Bezručova 4219, 43001 Chomutov, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 2693/47 je část vodního toku Kopřivový potok, který je umístěn mimo území města, směrem na západ. Podle studie na připravovanou stavbu „Aš-Lokalita N1 Za nádražím-infrastruktura, etapa 1B“ bude část potoka na výše uvedeném pozemku zastavěna průmyslovou halou pro výrobu a skladování, je nutno provést přeložení.

Na pozemku p.č.2693/47 je vodní tok, koryto a břehy jsou podle vyjádření vlastníka zpevněny makadame, podle zjištění na místě je vodní tok silně zarostlý, že nebylo možno zjistit rozsah zpevnění, nebylo ani možno určit, že toto zpevnění bylo odstraněno. Vodní tok nebyl delší dobu udržován.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Vodní tok

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 2693/47

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. 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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Vodní tok

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 19. Nádrže na tocích, úpravy toku a kanály
Objekt: Úpravy vodních toků
Konstrukční charakteristika (opevnění břehů a z kamene, kameniva dna):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2152
Množství: 577,00 m délky (m² upravené plochy)

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 - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek - Možnost zastavění infrastrukturou.	III	0,08
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	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,080$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
--------------------	-----------	----------------------

1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - V současné době k pozemku není možný příjezd, pouze přístup přes travní porost.	I	-0,10
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti - Možnost parkování pouze na sjezdu na silnici I. třídy č. 64, tj. vzdálenost cca 500 m.	I	-0,05
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha - Pozemek je určen podle studie na stavbu: "Aš-Lokalita N1 Za nádražím - infrastruktura ,etapa 1.B"	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,380}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,410}$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m

Plná cena: 577,00 m * 13 919,04 Kč/m

=	6 679,-
*	1,0000
*	2,0840
=	13 919,04
=	8 031 286,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 50 = 92,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

*	0,150
=	1 204 692,91 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Objekt nebyl dlouhodobě udržován.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 1 204 692,91 * 0 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	0,- Kč
=	1 204 692,91 Kč
*	0,410
=	493 924,09 Kč

Vodní tok - zjištěná cena

= 493 924,09 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 2693/47

Ocenění

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. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	728,-	0,06	1,00			43,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2693/47	1 731,00		43,68	75 610,08
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 731,00 m ²						75 610,08

Pozemek p.č. 2693/47 - zjištěná cena

= 75 610,08 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Na pozemku p.č. 2693/47 jsou vzrostlé stromy - 3*vrba, jedná se o stromy náletové bez údržby.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
vrba		30 roků	3,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	29 475,-
Součet:			29 475,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	22 106,25 Kč

Porosty - zjištěná cena

= 22 106,25 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Vodní tok	3 292 827,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 292 827,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 2693/47	75 610,10 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	75 610,10 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Porosty	22 106,30 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	22 106,30 Kč
Celkem	3 390 543,70 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	3 390 543,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Vodní tok	493 924,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	493 924,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 2693/47	75 610,10 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	75 610,10 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Porosty	22 106,30 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	22 106,30 Kč

Celkem

591 640,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

591 640,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

591 640,- Kč

slovy: Pětsetdevadesátjednatisícšestsetčtyřicet Kč

Zjištění ceny obvyklé v daném místě a době
(příloha znaleckého posudku č.2141-35/16)

- pozemek p.č. 2693/47, k.ú. Aš
obec Aš, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Stanovení ceny obvyklé:

V zákoně č. 228/2014 Sb. § 2 v platném znění se cena obvyklá rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním.

V případě oceňovaného pozemku v daném místě a době, znalec doporučuje na základě zjištění cen stavebních pozemků pro výstavby na území města Aš, a s přihlédnutím k tomu, že daný pozemek je určen pro komerční využití cenu ve výši 300,- Kč/m².

Cena obvyklá v daném místě a době:

pozemek p.č. 2693/47 výměra 1731 m² 519300,- Kč

V Jindřichovicích 15.5.2016

Irena Lechanová
Jindřichovice 239
357 05 Jindřichovice 239
telefon: 352695017,605881707
e-mail: irena.lechanova@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2141-35/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 40/2016.

