

Okres : Tábor
Obec : Tábor
K.ú. : Tábor

V Horní Plané dne 28.7.2016

Posudek č. : 2212/014-16
k č.j. :

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně pozemků parc.č. 1145/4 zast.pl. a nádvoří,
parc.č. 1145/7 ost.pl., dobývací prostor

k.ú. Tábor



Účel znaleckého posudku : pro potřeby žadatele

Znalec. posudek objednal : VLS ČR, s.p., divize Horní Planá, Jiráskova 150,
382 26 Horní Planá

Znalec. posudek vypracoval : Hanušová Johana, Horní Planá 342

Znalec. posudek obsahuje : 7 stran textu a předává se ve 2 vyhotoveních

A/ Situace

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně pozemků parc.č. 1145/4 – zast.pl. a nádvoří, a parc.č. 1145/7 – ostat.pl., dobývací prostor, v k.ú. a obci Tábor, okr. Tábor.

Posudek byl vyžádán dne 25.7.2016 zástupcem Vojenských lesů a statků ČR, s.p., divize Horní Planá, se sídlem Jiráskova 150, 382 26 Horní Planá, za účelem zjištění ceny výše uvedených nemovitostí.

Dle výpisu z katastru nemovitostí k datu 24.7.2016, LV č. 3373 pro k.ú. a obec Tábor, je jako výlučný vlastník pozemků zapsán : **ČR – s právem hospodařit s majetkem státu pro Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6.**

Ocenění předmětných nemovitostí se provádí pro potřeby žadatele znaleckého posudku – převod nemovitostí.

Prohlídka byla provedena na místě samém dne 26.7.2016.

Ocenění se provádí ke dni **26. 7. 2016**.

Pro zjištění ceny byla použita vyhl. č. 53/2016 Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a následující podklady :

- výpis z katastru nemovitostí k datu 24.7.2016
LV č. 3373 pro k.ú. a obec Tábor
- kopie katastrální mapy

Pro potřebu ocenění je vycházeno ze zjištění stavu ke dni ocenění, t.j. k datu 26.7.2016, způsobu užívání a ústních informací získaných od žadatele znaleckého posudku. Prohlídku na místě samém výše uvedeného dne vykonal znalec.

B/ Nález

Posuzované nemovitosti se nachází při jižním okraji zastavěného území města Tábor, v k.ú. Tábor, v městské části Klokoty, v blízkosti řeky Lužnice a při místní komunikaci s názvem Lužnické údolí. Pozemek parc.č. 1145/4 je zastavěn částí stavby využívané pro služby turistům (občerstvení, pohostinství); objekt je zapsán na LV č. 7777 pro k.ú. a obec Tábor se způsobem využití „jiná stavba“, budova bez čp/če (stavba jiného vlastníka). Pozemek parc.č. 1145/7 ostatní plocha je pak pozemkem bezprostředně navazujícím na

předmětnou stavbu a to směrem severním. Pozemek je svažité, pokrytý nálety, původně využívaný jako lom - v KN zapsán se způsobem využití „dobývací prostor“.

Předmětem ocenění je tedy pozemek parc.č. 1145/4 zast.pl. a nádvoří o výměře 22 m² (pod částí stavby jiného vlastníka) a pozemek parc.č. 1145/7 ostat.pl., dobývací prostor, o výměře 833 m², který je ve funkčním celku se zastavěným pozemkem, avšak jeho užívání je s ohledem na výše uvedené značně omezeno.

V místě je provedeno napojení na inženýrské sítě.

Z předložených podkladů vyplývá, že pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsány na LV č. 3373 pro k.ú. a obec Tábor ve výlučném vlastnictví: ČR – s právem hospodařit s majetkem státu pro Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6.

Negativní vlivy okolí – s výjimkou polohy v záplavovém území - nebyly zjištěny. Ocenění pozemků bude provedeno dle § 4 odst. 1 vyhl. .

Předmětem posouzení jsou :

- pozemky

C/ O c e n ě n í

V ý m ě r a pozemků :

parc.č. 1145/4	zast.pl. a nádvoří	=	22 m ²
parc.č. 1145/7	ostat.pl., dobýv.prost.	=	833 m ²

O c e n ě n í - pozemky parc.č. 1145/4, parc.č. 1145/7

Podle § 4 odst. 1) vyhl. - Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU (základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²)

ZC (základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3)

I (index cenového porovnání zjištěný podle vzorce : $I = I_T \times I_O \times I_P$)

ZC určená podle § 3 vyhl. :

Podle § 3 vyhl. - základní cena stavebního pozemku na území obce se určí dle písm. a) pro obce vyjmenované v tab.č. 1 v příl.č. 2 vyhl. – tj. 1.050,00 Kč/m² (Tábor).

Výpočet indexu cenového porovnání :

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

I_T (index trhu)

$$I_T = P_6 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5)$$

(příl.č. 3 tab.č. 1)

P_i	název znaku	č.	popis pásma	hodnota
1	situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	poptáv. odpovídá nabídce	0,00
2	vlastnické vztahy	I.	pozemek se stavbou (rozdílní vlastníci)	- 0,03
3	změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II.	bez vlivu	0,00
5	ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
	P			- 0,03
6	povodňové riziko	II.	zóna s rizikem povodně	0,80

$$I_T = 0,80 \times 1 + (-0,03) = 0,776$$

$$I_T = 0,776$$

I_O (index omezujících vlivů pozemku)

$$I_O = 1 + P_1 + P_2 + \dots + P_6$$

(příl.č. 3 tab.č. 2)

P_i	název znaku	č.	popis pásma	hodnota V_i
1	geometrický tvar pozemku	I.	omezující jeho využití	- 0,03
2	svažitost pozemku a expozice	II.	svažit. terénu nad 15%	- 0,02
3	ztížené základové podmínky	III.	neztížené základové podmínky	0,00
4	ochranná pásma	I.	mimo chráněné území a OP	0,00
5	omezení užívání pozemku	I.	bez omezení užívání	0,00
6	ostatní neuvedené	I.	vlivy snižující cenu	- 0,20
	P			- 0,25

$$I_O = 1 + (-0,25) = 0,75$$

$$I_O = 0,75$$

I_P (index polohy)

$$I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + \dots + P_{11})$$

(příl.č. 3 tab.č. 3) – stavby pro služby, obchod

P_i	název znaku	č.	popis pásma	hodnota
1	druh a účel užití stavby	I.	druh hlavní stavby	0,65
2	převažující zástavba v okolí pozemku	III.	rekreační oblast	- 0,05
3	poloha pozemku v obci	III.	okrajová část obce	0,00
4	možnost napojení pozemku na inženýrs. sítě, které jsou v obci	II.	pozemek lze napojit na některé sítě v obci	- 0,08
5	občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	v okolí nemovité věci není dostupná občanská vybavenost v obci	- 0,02
6	dopravní dostupnost k pozemku	VI.	zpevn. příjezd, možnost parkování	0,00
7	osobní hromadná doprava	I.	zastávka ve vzdál. od 1001 m	- 0,10
8	poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	možnost komerč. využití stavby	0,05

9	obyvatelstvo	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	vlivy ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
<hr/>				
P				- 0,20

$$I_P = 0,65 \times /1 + (-0,20)/ = 0,52$$

$$I_P = 0,52$$

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 0,776 \times 0,75 \times 0,52 = 0,303$$

Výpočet ZCU stavebního pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku :

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 1.050,00 \times 0,303 = 318,15$$

$$ZCU = 318,15 \text{ Kč za m}^2$$

Výpočet :

$$(22+833) \times 318,15$$

=

$$272.018,25 \text{ Kč}$$

upraveno =

$$272.020,00 \text{ Kč}$$

Cena ke dni ocenění

$$\underline{272.020,- \text{ Kč}}$$

REKAPITULACE

Pozemky

parc.č. 1145/4 - st., 1145/7 - ost.pl.

272.020,- Kč

Cena ke dni ocenění, t.j.

k datu 26. 7. 2016 celkem

272.020,- Kč

t.j. slovy : dvěstěsedmdesátdvatisícetvacetkorunčeských

V Horní Plané dne 28.7.2016

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé :

při stanovení ceny obvyklé znalec vycházel především z poměrů na místě a ze skutečnosti, že se jedná jednak o pozemek zastavěný částí objektu využívaného jako pohostinství – občerstvení v poměrně atraktivní oblasti v těsné blízkosti břehu řeky Lužnice, a jednak o pozemek, který sice bezprostředně navazuje na tuto stavbu – a znalec musel v případě jeho ocenění v první řadě přihlídnout ke skutečnosti, že je ve funkčním celku – avšak jeho využití je značně omezeno; jedná se o pozemek svažité, hustě pokrytý nálety a navíc v místě bývalého lomu. Oba pozemky se pak shodně nachází v zátopovém území.

Z informací poskytnutých zástupcem Města Tábor vyplynulo, že ceny za pozemky pro potřeby jejich prodeje nejsou stanovovány na základě „pravidel“ schválených ZM, ale zcela individuálně, dle řádného posouzení poměrů v konkrétním místě a s přihlédnutím ke způsobu využití pozemku.

Z uvedených informací tedy vyplynulo, že cena obvyklá za pozemky zastavěné stávajícími stavbami – pokud jsou využívány k podnikatelské činnosti – činí v centru města částku až 2.000,- Kč/m², shodné pozemky mimo centrum jsou pak prodávány za částku 800,- Kč/m². Ceny za pozemky zastavěné garážemi a jinými obdobnými stavbami jsou pro občany stanoveny ve výši 500,- Kč/m². Pro zajímavost prodej pozemků využívaných jako sportoviště – v konkrétní oblasti u řeky Lužnice – byl realizován za částku 250,- Kč/m².

Zástupci Města Tábor byla poloha, ve které se nachází oba pozemky, které jsou předmětem tohoto ocenění, velmi dobře známa, tedy i poměry na místě samém. Z toho důvodu vyslovil názor, že cena za pozemek zastavěný objektem občerstvení odpovídá částce 800,- Kč/m², avšak v případě navazujícího pozemku – v tomto případě bývalého lomu (dobývacího prostoru) – lze stanovit částku ve výši 100,- Kč/m², tedy cenu, která odpovídá právě výše zmíněnému omezenému využití.

318,15

Cena zjištěná tímto posudkem činí v případě :

- pozemku zastavěného částí předmětné stavby částku 318,15 Kč/m², což činí za 22 m² celkem částku 6.999,30 Kč,
- pozemku navazujícího na stavbu částku shodně 318,15 Kč/m² (neboť se jedná o pozemek ve funkčním celku s pozemkem zastavěným stavbou), což činí za 833 m² celkem částku 265.018,95 Kč.

Cena celkem - za oba pozemky (viz. „Rekapitulace“ str. 4 tohoto posudku).

Po zvážení všech okolností vyplývajících z poměrů na místě samém a z poskytnutých informací považuje znalec částku 800,- Kč/m² pozemku zastavěného v tomto případě částí stavby využívané k hostinské činnosti a částku 100,- Kč/m² pozemku navazujícího (ve funkčním celku – avšak s výrazně omezeným využitím) za ceny v místě a čase obvyklé (ceny tržní).

Pozn.:

tímto znaleckým posudkem je oceněno celkem :

- 22 m2 pozemku zastavěného částí předmětné stavby,
- 833 m2 pozemku navazujícího (ostat.pl.).

Při respektování výše stanovených cen obvyklých (tržních) za m2 jednotlivých pozemků pak bude cena obvyklá za :

- pozemek zastavěný částí stavby (22 m2) činit částku 17.600,- Kč,
 - pozemek navazující na stavbu (833 m2) činit částku 83.300,- Kč,
- t.j. celkem částku 100.900,- Kč.

V Horní Plané dne 28.7.2016

