Znalecký posudek č. 1129-07/2016

O ceně:
- části pozemku 1563/8 o výměře 2 m^2 (díly m+k),
- části pozemku 1563/8 o výměře 40 m^2 (díly f+e+h),

v obci a k.ú. Nepomuk v okrese Plzeň - jih, a to v souvislosti se stavbou „Mihovka Nepomuk - ř. km 1,470 - 1,610, rekonstrukce úpravy" a jak je vyznačeno v geometrickém plánu č. 1046-1/2016 viz přílohy.

Vlastnické právo:
Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu:
Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 106/8, 150 24 Praha 5

Objednatel posudku:

Povodí Vltavy
státní podnik
Holečkova 8
150 24 Praha 5
IČ: 70889953

Účel posudku: pro potřeby objednatele

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 26.2.2016 posudek vypracoval:

Ing. Václav Heidenreich
Lipová 274
331 01 Plasy

Posudek obsahuje 6 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Plasy, 26.2.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemků podle vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb. a vyhl. č. 53/2016 Sb.), a to v souvislosti se stavbou: „Mihovka Nepomuk - ř.km 1,470 - 1,610, rekonstrukce úpravy"

2. Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem:
- Objednávka č. 9947/201/710 na vypracování znaleckých posudků ze dne 22.2.2016
- Informace o pozemku č. parc.1563/8 z LV 159 pro obec a k.ú. Nepomuk
- Stavební povolení č.j. MÚ/VŽP/5516/14VŽP/3207/2014-Pe ke stavbě vodního díla „Mihovka Nepomuk - rekonstrukce úpravy," vydané Městským úřadem Nepomuk,
- Geometrický plán č. 1046-1/2016 pro změnu hranice pozemků , pro obec a k.ú. Nepomuk, mapový list DKM - Nepomuk 4-0/11

3. Vlastnické a evidenční údaje

- Informace o pozemku č. parc.1563/8 z LV 159 pro obec a k.ú Nepomuk (http://nahlizenidokn.cuzk.cuz)

4. Obsah posudku

a) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a v souladu s § 9 odst. 5: Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Ocenění provedeno:

podle § 4 odst. 3

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a **ostatní komunikace** včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, **jakož i pozemku k uvedeným účelům užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:**

ZCU = ZC x I

kde
ZCU ..... základní cena upravená pozemku v Kč za m^2
ZC ..... základní cena pozemku obce v Kč za m^2 určená podle § 3
I ..... index cenového porovnání

a) Pozemky – § 4

Jedná se o:

- oddělenou část pozemku č. parc. 1563/8, vedeného v KN v druhu pozemku jako vodní plocha plocha se způsobem využití jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené, ze kterého byly podle geom. plánu č. 1046 - 1/2016 nově odděleny - **díl m** a **díl k (celkem o výměře 2 m^2)** a staly se součástí pozemku č. parc. 1555/1, který je veden v KN v druhu pozemku jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.
Ocenění podle § 4 odst. (3,4).

- oddělenou část pozemku č. parc. 1563/8, vedeného v KN v druhu pozemku jako vodní plocha plocha se způsobem využití jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené, ze kterého byly podle geom. plánu č. 1046 - 1/2016 nově odděleny - **díl f, díl e** a **díl h (celkem o výměře 40 m^2)** a staly se součástí pozemku č. parc. 1556/4, který je veden v KN v druhu pozemku jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.
Ocenění podle § 4 odst. (3,4).

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nepomuk
Název okresu: Plzeň-jih

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,025,–$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: $\mathbf{ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 366,–}$ **Kč/m^2**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Jedná se o nezpevněnou místní komunikaci podél opěrné zdi vodního toku, procházejího městem Nepomuk.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	–0,40
2	Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3	Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	–0,05
4	Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

Index cenového porovnání: $\mathbf{I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{4} P_i\right) = 0,330}$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 120,7800$ Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1563/8 díly(m + k)	ostatní plocha - ostatní komunikace	2	241,56
1563/8 díly (f + e + h)	ostatní plocha - ostatní komunikace	40	4 831,20
	Součet:	42	5 072,76
Pozemky – zjištěná cena:			**5 072,76 Kč**

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky	5 072,76 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	**5 072,76 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**5 070,– Kč**

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemky	5 072,76 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	**5 072,76 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**5 070,– Kč**

Určená cena: 5 070,– Kč

Cena slovy: pěttisícsedmdesát Kč

Plasy, 26.2.2016

Ing. Václav Heidenreich
Lipová 274
331 01 Plasy

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 18.6.1997 č.j.Spr. 2547/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1129-07/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1129-07/2016/Zn podle připojené likvidace.