

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4154

ceně pozemkové parcely č. 1859, areál Stromovka III., zapsané na LV č. 1 pro k.ú. České Budějovice 2.

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město České Budějovice
nám. Př. Otakara II. 1
370 92 České Budějovice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu jako podklad pro úřední jednání o převodu nemovitosti s vyjádřením k ceně obvyklé

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 28.7.2014 znalecký posudek vypracoval:



Ota Uhlíř, aut. stavitel

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 30.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Provést ocenění vymezené pozemkové parcely č. 1859, vč. trvalých porostů , zapsané na LV č. 1 pro k.ú. České Budějovice 2 .

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Ocenění poz. parcely č. 1859
Adresa předmětu ocenění:	Stromovka III. 370 05 České Budějovice 2
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Počet obyvatel:	93 467
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 410,00 Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.7.2014 za přítomnosti p. Ing. Miroslava Šebestíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN k datu 11.12.2013, LV č. 1 pro k.ú. Čes. Budějovice 2 pro p.p.č. 1859 , pořízený z inf. systému Magistrátu města České Budějovice
- kopie katastrální mapy
- sdělení z hlediska územního plánování k pozemku parc. č. 1859 v k. ú. Č. BU. 2 od Odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice
- informace objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město České Budějovice ,
nám. Př. Otakara II. č.1, 370 92 Čes. Budějovice

00244732

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci byly doloženy potřebné podklady pro ocenění .

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek je součástí veřejné zeleně . Právní stav druhu pozemku - zahrada , nesouhlasí se skutečným stavem. Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění podle ustanovení § 9 odst. (5) druhá věta cituji „*Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu*“. Nejedná se tedy o pozemek stavební a cena bude stanovena podle § 4 odst.4 vyhl.. Oceňovaný pozemek je ke dni ocenění samostatný a nesplňuje podmínku zastavitelného území zahradního bydlení .

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Trvalé 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 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	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
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 - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Elektrika, vodovod	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 - Špatné - nelze přijet motorovým vozidlem - Dopr. značka "zákaz vjezdu vjezdu všech motorových vozidel".	I	-0,08
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,01
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemek je součástí veřejného prostranství.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,370$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,359$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Pozemek je součástí veřejné zeleně a není v terenu přesně vytyčen. Pro potřeby ocenění byl na místě zaměřen dle katastrální mapy. Právní stav, kultura zahrada, uvedený na LV nesouhlasí se skutečností. Další podrobnosti jsou uvedeny v části *celkový popis*.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace IV Ostatní – pěší zóny, cyklostezky	0,45
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. úz. sídelní části obce	1,00
P3. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	1,00
P4. Povrch komunikace II S nezpevněným povrchem	0,85

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } P1 * P2 * P3 * P4 = 0,383$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 4 - stavební pozemek - veřejné prostranství, park, zeleň			
§ 4 odst. 4	2 410,-	0,383 0,500	461,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 4	ostatní plocha - veř. prostranství	1859	607,00	461,52	280 142,64

Ostatní stavební pozemek - celkem 280 142,64

Pozemky - zjištěná cena = 280 142,64 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Trvalé porosty

Jedná se o udržovanou skupinovou výsadbu keřů. Snížení ceny provedeno dle přílohy č. 39 odst. d), zařazení dřevin podle příl. č. 40 vyhlášky.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jasmin malokvětý, růže šípková		17 roků	11,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	5 995,-
tis		17 roků	5,00 ks	
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 50 %	545,-	2 725,-
Součet:			8 720,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Celkem - okrasné rostliny			=	7 324,80 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 7 324,80 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	280 142,60 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	280 142,60 Kč

2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Trvalé porosty	7 324,80 Kč
2. Ocenění trvalých porostů celkem	7 324,80 Kč

Celkem

287 467,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

287 467,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	280 142,60 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	280 142,60 Kč

2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Trvalé porosty	7 324,80 Kč
2. Ocenění trvalých porostů celkem	7 324,80 Kč

Celkem

287 467,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

287 467,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

287 470,- Kč

slovy: Dvěstěosmdesátiseditisícčtyřístasedmdesát Kč

Vyjádření k ceně v místě a čase obvyklé .

Dle provedených zjištění je pozemek, pozemková parcela č. 1807 součástí pozemků využívaných , plnicích funkci veřejné zeleně . Na jeho části jsou skupiny keřů - tis, růže šípková a jasmín malokvětý .

Ve schváleném územním plánu města není tento pozemek samostatně využitelný pro zahradní bydlení , neboť zastavitelná území zahradního bydlení jsou možné pro rod. domy či nájemní vily pouze v ploše , jejíž nejmenší výměra činí 1 500 m² . Tato podmínka bude naplněna když bude pozemek připojen k jiným pozemkům , jak předpokládá schválená změna územního plánu č.24 pro makroblok 2.7.1.035.z-24 , jehož součástí je i oceňovaný pozemek .

Dle skutečného využití se jedná o veřejnou zeleň což je v souladu s ustanovením v § 9 odst. (5) zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.. Vzhledem k údajům uvedeným v předchozím odstavci lze využít pro tento případ i ustanovení zákona o oceňování majetku §16a odst.2 a to ocenit právo stavby s nezřízenou stavbou pro budoucího vlastníka pozemku. Právo stavby s nezřízenou stavbou se ocení podle ustanovení § 39 odst.(1) vyhl. o oceňování majetku jako roční užitek z práva stavby nejvýše za dobu 5 ti let a to ve ve výši 5% z ceny pozemku stanoveného podle § 4 vyhl., nebo případně z obvyklého nájemného k pozemku , případně k pozemku ke kterému je zřízeno právo stavby.

Výpočet hodnoty práva stavby podle § 39 odt. (1) :

Hodnota pozemku - 287 470,- Kč

Roční užitek z práva stavby 5% z hodnoty pozemku - 14 373,50 Kč
Počet let užívání 5 t.j. $14\,373,50\text{ Kč} \cdot 5 = 71\,867,50\text{ Kč}$
Celková hodnota pozemku 359 337,50 Kč (591,99 Kč/m²)

V této lokalitě nejsou obdobné pozemky obchodovány a proto nelze objektivně stanovit obvyklou cenu.

Doporučuji proto s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro daný případ jako v místě a čase použít cenu zjištěnou, vypočtenou dle cenového předpisu a tuto stanovím ve výši - zaokr.

360 000,- Kč

s tím, že lze pro tento ojedinělý případ tuto hodnotu využít jako základ při jednání o „sjednané ceně“ dle ustanovení § 2 odst. g) zákona o cenách.

slovy : třistašedesáttisíc Kč

V Českých Budějovicích 30.7.2014

Ota Uhlíř, aut. stavitel

[Redacted signature area]



[Handwritten signature]

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.6.1987, č.j. Spr. 1124/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady - oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4154 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21/2014.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- 1) kopie výpisu z KN ze dne 11.12.2013
- 2) kopie katastrální mapy z inf. systému
- 3) kopie sdělení odboru územního plánování OÚP/O-1626/2013/Vá/V
- 4) fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 07.11.2013

Okres: 3301 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
 Kat. území: 621943 České Budějovice 2 List vlastnictví: 1
 V kat. území jsou pozemky vedené v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1, České Budějovice 1, 37092 České Budějovice	00244732	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B	Nemovitosti				
	Pozemky				
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku *	Způsob využití	Způsob ochrany
	1859	607	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady

Listina

1 Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 16.05.2013.
 Právní účinky vkladu práva ke dni: 24.05.2013.

V-4382/2013-301

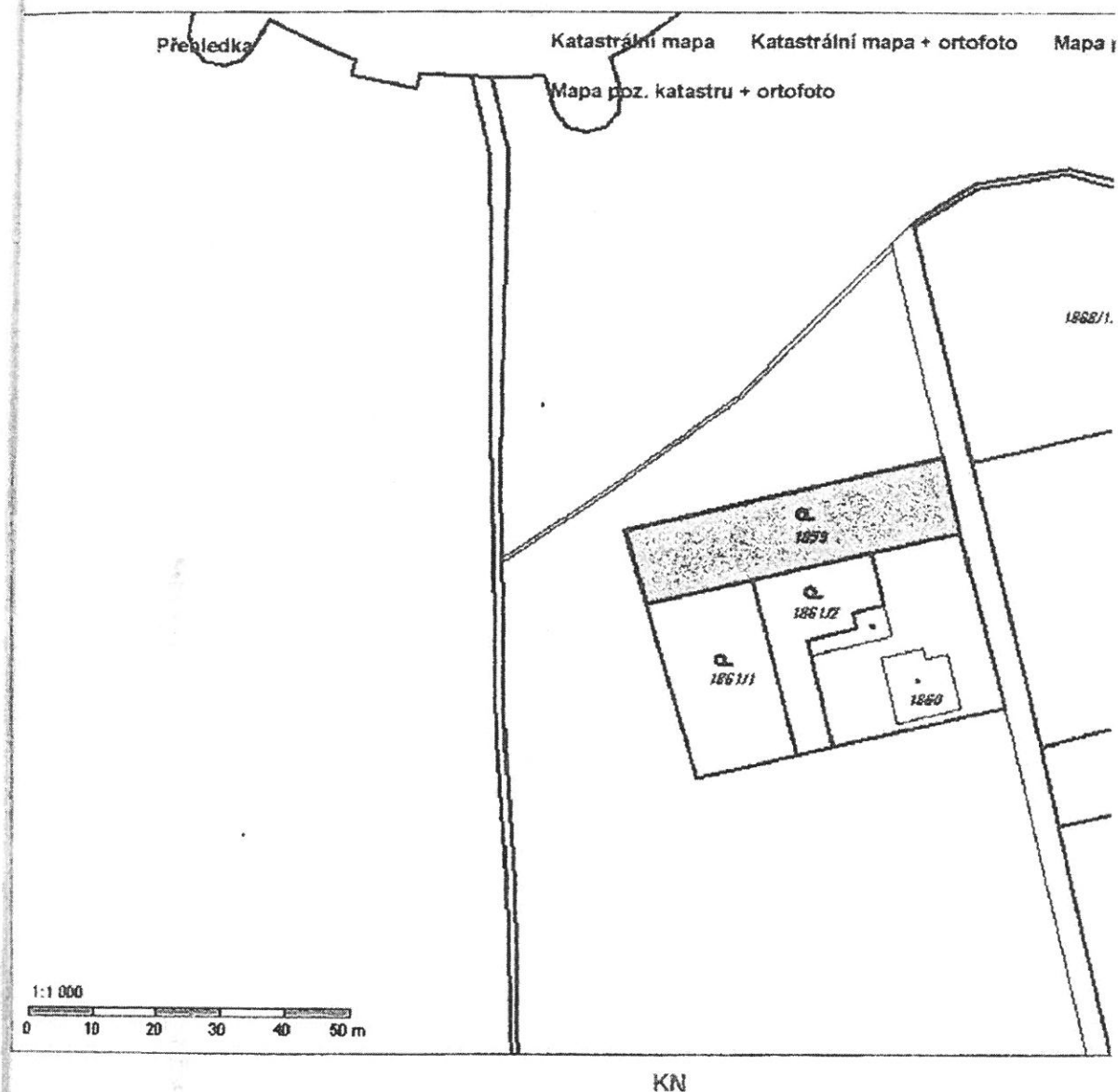
Pro: Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara RČ/IČO: 00244732
 II. 1, České Budějovice 1, 37092 České Budějovice

F Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
1859	55800	607
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

Tisk dne: 11.12.2013

Stanislava Schönbauerová



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2

Majetkový odbor magistrátu Č.B.
Dne: 11. 11. 2013
Č.j.:
Převzal:

Magistrát města České Budějovice
Ing. Lacina Luboš
odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2
370 92 České Budějovice

Magistrát města České Budějovice
majetkový odbor
p. Schönbauerová
- zde -

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
OÚP/O-1626/2013/Vá-V	Mgr. Z. Vávrová	38 680 3009	vavrovaz@c-budejovice.cz	2013-11-06

Sdělení z hlediska územního plánování k pozemku parc. č. 1859 v katastrálním území České Budějovice 2

lokalita: č. 2.7.1. Stromovka

Odbor územního plánování (dále jen „OÚP“) obdržel žádost majetkového odboru o vyjádření k majetkové dispozici – prodej pozemku parc. č. 1859 v katastrálním území České Budějovice 2, a to na základě žádosti vlastníka bezprostředně navazujících pozemků a rodinného domu, který zde po následném sloučení s předmětnými pozemky ve svém vlastnictví předpokládá realizaci rodinného domu.

Z hlediska zájmů územního plánování sdělujeme následující:

Pozemek parc. č. 1859 v katastrálním území České Budějovice 2 je součástí řešeného území změny č. 24 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.7.1. Stromovka III v katastrálním území České Budějovice 2 (dále jen „změna č. 24 ÚPnM“). Změna č. 24 ÚPnM byla Zastupitelstvem města České Budějovice vydána formou opatření obecné povahy dne 4. 9. 2008 usn. č. 157/2008. Dle změny č. 24 ÚPnM jsou pro makroblok 2.7.1.035.z-24, jehož součástí je **pozemek parc. č. 1859 v k.ú. České Budějovice 2**, stanoveny v souladu s kap. g) výrokové části změny č. 24 ÚPnM a čl. 26 odst. (1) obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech územního plánu města České Budějovice tyto podmínky využití:

- **zastavitelná území zahradního bydlení určená pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m². Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, přičemž veškeré obslužné provozy musí být včleněny do stavby pro bydlení; parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu, služebny policie..**

Závěr:

Na základě výše uvedeného nemáme k prodeji pozemku parc. č. 1859 v katastrálním území České Budějovice z hlediska územního plánování připomínek.

**MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE**
odbor územního plánování

Ing. Luboš Lacina
vedoucí odboru
územního plánování

IČ: 002 44 732

DIČ: CZ 002 44 732

číslo tel. ústředny: 38 680 11 11

