

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4761 - 101/2015

o hodnotě věcného břemene zřizovaného na vybraném pozemku dle LV 10001 v k.ú. Bítozeves,
obec Bítozeves, kraj Ústecký

Objednavatel znaleckého posudku:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Chomutov
Kochova 3975
430 01 Chomutov

Účel znaleckého posudku:

zjištění hodnoty věcného břemene vymezeného GP
v trase **přeložky VTL plynovodu DN 200** ke dni
ocenění

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., podle stavu ke dni 25.6.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Václav Brožka
Sukova 4702
430 03 Chomutov

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově 8.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o hodnotě věcného břemene zřizovaného na pozemku dle LV 10001 v k.ú. Bítovéves, obec Bítovéves, který požaduje Ředitelství silnic a dálnic Chomutov za účelem zjištění hodnoty věcného břemene vymezeného GP v trase přeložky vysokotlakého plynovodu DN 200 ke dni ocenění.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek věcného břemene k.ú. Bítovéves (LV 10001)
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Bítovéves
439 42 Bítovéves
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Bítovéves
Katastrální území: Bítovéves
Počet obyvatel: 418

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **910,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{150,37 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.6.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- částečný výpis z katastru nemovitostí z LV 10001 pro k.ú. Bítovéves, obec Bítovéves získaný od ŘSD Chomutov dle stavu evidovanému k 2.6.2015
- kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem (server cuzk.cz) dne 25.6.2015
- geometrický plán pro vyznačení věcného břemene vyhotovený GEO Most s.r.o.dne 13.5.2015, č.pl. 291-56/2015
- kupní smlouvy o převodech zemědělské půdy v letech 2013 – 2015 v katastrálních územích podél rychlostní komunikace R7 (Agrocom Hrušovany s.r.o., Státní pozemkový fond Praha)
- smlouva o dílo Ředitelství silnic a dálnic ČR č.: 08PT-000376
- informace a údaje získané při prohlídce nemovitosti dne 25.6.2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitostí :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti uváděn :

Obec Bítov (id.00556238)

Pozemkové údaje :

katastrální území Bítov

- pozemek č.parc. 1531/24 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 415 m²

Ostatní zápisy v katastru nemovitostí :

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - zápisu

6. Celkový popis nemovité věci

Katastrální území Bítov

Pozemek se nachází cca 450 m jižně od Bítov, vlevo od rychlostní komunikace (R7) ve směru na Chomutov v zemědělské krajině (mezi poli).

- pozemek č.parc. 1531/24 – dle KN ostatní plocha, jiná plocha, dle skutečnosti rovinný pozemek zpevněné panelové cesty. Výměra věcného břemene 26 m²

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek č.parc. 1531/24

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. věcné břemeno vedení podzemní inženýrské sítě

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Cena zjištěná podle platného cenového předpisu

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. pozemek č.parc. 1531/24

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, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace

-0,50

P2. Charakter a zastavěnost území

III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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					
§ 4 odst. 3	150,37	0,210	1,000	31,58	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1531/24	415,00	31,58	13 105,70
Ostatní stavební pozemek - celkem			415,00 m ²		13 105,70

Pozemek č.parc. 1531/24 - zjištěná cena = 13 105,70 Kč

Obvyklá cena

Analýza trhu

Oceňovaný pozemek se nachází v zemědělské krajině v blízkosti rychlostní komunikace (R7) v k.ú. Bítovceves

Byla provedena analýza trhu v dané lokalitě a v obdobných lokalitách na Lounsku.

V dané lokalitě nejsou nemovitosti obdobného charakteru v posledním období obchodovány.

Protože nelze porovnat hodnotu oceňovaných pozemků s třemi reprezentanty realizovaných prodejů obdobných nemovitostí na trhu s nemovitostmi a ani nelze porovnat oceňované pozemky s nabídkou obdobných nemovitostí k prodeji na internetových realitních serverech, nelze zjistit obvyklou cenu nemovitosti porovnáním.

Odhad obvyklé ceny

Na základě provedené analýzy a zjištění cen nabízených pozemků na Chomutovsku, Mostecku a Teplicku, a na internetovém serveru (server SReality.cz) v období červen 2015, s přihlédnutím ke stavu, druhu a umístění oceňovaného pozemku, odhaduji cenu pozemku **jako dosažitelnou cenu** ke dni ocenění a to přibližně v úrovni ceny zjištěné podle platného cenového předpisu.

Tj. jednotková cena oceňovaného pozemku potom činí: **31,58 Kč/m²**

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. věcné břemeno vedení podzemní inženýrské sítě

přeložka vysokotlakého plynovodu DN 200 podél SO 123, povinnost k parcele č. 1531/24

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

dle GP č.parc. 1440:

Výměra: 26,00 m²

Jednotková cena: 31,58 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 26,00 m² * 31,58 Kč/m² * 5,00 % = 41,05 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

41,05 Kč/rok * 100 % = 41,05 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 41,05 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

41,05 Kč * 5 let = 205,25 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 205,25 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen pozemků

1. Ocenění pozemků

1.1. pozemek č.parc. 1531/24

13 105,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

13 105,70 Kč

Celkem

13 105,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

13 105,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

13 110,- Kč

slovy: Třinácttisícjedenáctdeset Kč

Rekapitulace věcných břemen oceňovaných samostatně

1. věcné břemeno vedení podzemní inženýrské sítě

205,30 Kč

Hodnota věcného břemene činí (zaokrouhleno)

210,- Kč

hodnota věcného břemene slovy: Dvěstědeset Kč

V Chomutově 8.7.2015

Ing. Václav Brožka
Sukova 4702
430 03 Chomutov



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.9.1990, č.j. Spr. 3935/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4761 - 101/2015 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2015 07:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565997 Bitozeves

Území: 604925 Bitozeves

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Bitozeves, č.p. 50, 44001 Bitozeves	00556238	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1531/24	415	ostatní plocha	jiná plocha		

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 5/08-KPÚ/147/2005 ze dne 26.05.2008. Právní moc ke dni 09.06.2008.

Z-4585/2008-533

Pro: Obec Bitozeves, č.p. 50, 44001 Bitozeves

RČ/IČO: 00556238

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:

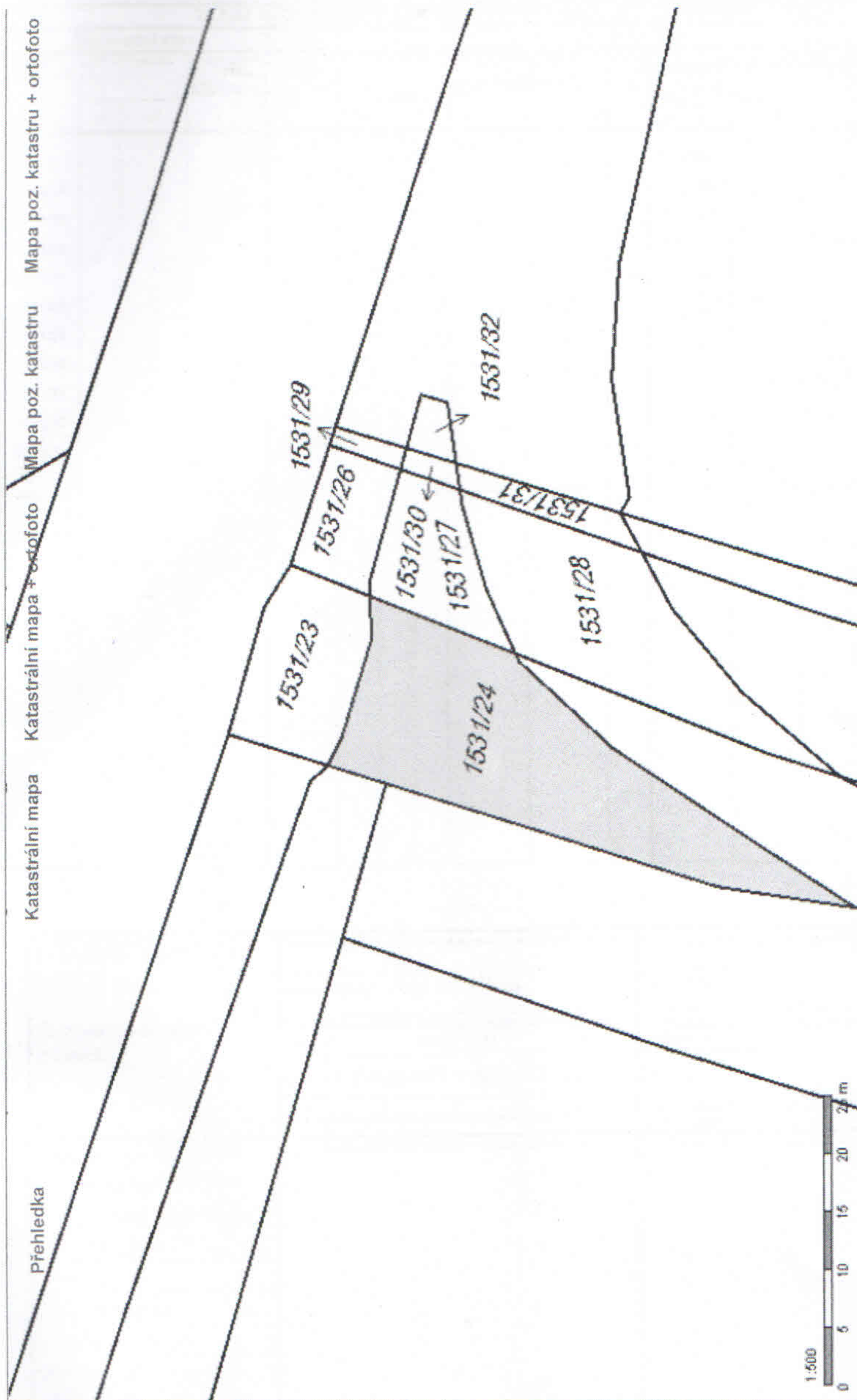
Vyhotoveno: 02.06.2015 08:06:45

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



KN

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 návodě (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

SO 501.2, VTL

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
1440										1440		147		15
1531/24										1531/24		10001		26
1531/25										1531/25		225		01
1531/26										1531/26		225		03
1531/27										1531/27		225		85
1531/28										1531/28		225		24
1531/29										1531/29		225		05
1531/30										1531/30		229		10
1531/31										1531/31		225		04
1531/32										1531/32		225		16
1531/33										1531/33		225	1	92
Oprávněný : dle listiny														
Druh věcného břemene : dle listiny														

GEOMETRICKÝ PLÁN pro Vyznačení věcného břemene	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Pištora	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1685/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 13. května 2015 Číslo: 147/2015	Dne: Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Petr Fejřárek GEO MOST s.r.o. J.Lady 2106, Most Číslo plánu: 291-56/2015 Okres: Louny Obec: Bitozeves Katastrální území: Bitozeves Mapový list: DKM Louny 7-2/21 Dle ustanovení § 118 odst. 2 písm. a) zákona č. 166/1999 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů, byl poskytnut výpis z katastru nemovitostí v terénu s průběhem nových hranic, které byly označeny příslušným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.