

ZNALECKÝ POSUDEK A OCENĚNÍ

**zhodnocení stavebních pozemků možností napojení na veřejný
vodovod a kanalizaci v kat. území Libnič**

obec: Libnič

okres: České Budějovice

Vyhotovení: 2

Znalecký posudek

o ceně zhodnocení stavebních pozemků možností napojení na veřejný vodovod a kanalizaci v kat. území Libnič, obec Libnič, okres České Budějovice (aktualizace).

Posudek vyžádal: Obec Libnič, Libnič 85, 373 71 Rudolfov, p. Jiří Fencel.

Účel posudku: Zjištění ceny zhodnocení stavebních pozemků možností napojení na veřejný vodovod a kanalizaci – stanovení výše poplatku za připojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci v souladu se zákonem č. 565/1990 Sb. v platném znění – místní poplatky.

Podklady pro vypracování posudku:

- Zadání Obce Libnič
- Katastrální mapa území s vyznačením lokalit
- Pohledové identifikace pozemků.

Oceňované (dotčené) pozemky prohlédnuty osobně znalcem:

březen 2011.

Popis

Jedná se o pozemky v katastrálním území Libnič, obec Libnič, okres České Budějovice.

Pozemky se nalézají v obci situované nedaleko krajského města, s rozvojem výstavby rodinných domů a dobrým dopravním napojením do Českých Budějovic.

Charakterem pozemků se dle dostupných informací a sdělení objednatele jedná o parcely určené územním plánem k zastavění (rodinné domy).

Místní veřejné sítě jsou v místě - obci provedeny – vodovod, kanalizace, elektřina a zemní plyn.

Z hlediska polohy se jedná o dobré pozemky s možností napojení na místní veřejné sítě včetně rozvodu plynu, v obci s rozvojem výstavby, umístěné nedaleko krajského města a vzrůstající oblibou této lokality.

Ocenění je provedeno podle **vyhl. MF č. 3/2008 Sb.** ze dne 3.1. 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), za účelem zjištění ceny zhodnocení stavebních pozemků možností jejich napojení na veřejný vodovod a kanalizaci.

Ocenění je provedeno **k datu 31.12. 2008.**

Pozemky – stanoví se cena podle vyhl. č. 3/2008 Sb. § 32 odst. 1 a § 28 odst. „1k“ a odst. 2

Pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona nejsou stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 7 a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 10 Kč/m².

obec Libnič – poslední sčítání obyvatel = 391

Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného – v ostatních obcích se vypočte podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 1,00$$

$$C_p = 35 + (\underline{a} - 1\,000) \times 0,007\,414$$

$$C_p = \text{cena pozemku v Kč/ m}^2$$

\underline{a} = počet obyvatel v obci

v případě, že počet obyvatel je nižší než 1 000, použije se $\underline{a} = 1\,000$,

$$C_p = 35 + (1\,000 - 1\,000) \times 0,007\,414 = 35,00 \text{ Kč}$$

$$ZC = 35,00 \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč}$$

$$1 \text{ m}^2 = 35,00 \text{ Kč}$$

1. Pozemky bez možnosti napojení na veřejný vodovod

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 20
2.2	V místě není možnost napojení na veřejný vodovod	- 5
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 20 \% = 42,00 \text{ Kč}$$

$$42,00 + 5 \% = 44,10 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty K_i a K_p .

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

$$44,10 \text{ Kč} \times 2,031 = 89,60 \text{ Kč}$$

K_p – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$$89,60 \text{ Kč} \times 1,357 = 121,60 \text{ Kč}$$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$$121,60 \times 0,30 = 36,50 \text{ Kč}$$

Cena pozemku za $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{36,50 \text{ Kč}}}$

2. Pozemky s možností napojení na veřejný vodovod

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 45
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 45 \% = 50,80 \text{ Kč}$$

$$50,80 + 10 \% = 55,90 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty K_i a K_p .

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

$$55,90 \text{ Kč} \times 2,031 = 113,50 \text{ Kč}$$

K_p – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$$113,50 \text{ Kč} \times 1,357 = 154,00 \text{ Kč}$$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$$154,00 \times 0,30 = 46,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena pozemku za } 1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{46,20 \text{ Kč}}}$$

A. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejný vodovod

$$46,20 \text{ Kč} - 36,50 \text{ Kč} = 9,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena pozemku za } 1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{9,70 \text{ Kč}}}$$

3. Pozemky bez možnosti napojení na veřejnou kanalizaci

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 20
2.3	V místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 20 \% = 42,00 \text{ Kč}$$

$$42,00 + 3 \% = 43,30 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty K_i a K_p .

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

$$43,30 \text{ Kč} \times 2,031 = 87,90 \text{ Kč}$$

K_p – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$$87,90 \text{ Kč} \times 1,357 = 119,30 \text{ Kč}$$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$$119,30 \times 0,30 = 35,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena pozemku za } 1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{35,80 \text{ Kč}}}$$

4. Pozemky s možností napojení na veřejnou kanalizaci

Cena se upraví podle přílohy č. 21 se zdůvodněním

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka – přírážka v %
1.2.4	Výhodná poloha pozemku z hlediska účelu možného využití, v obci nedaleko krajského města	+ 65
2.11	Možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu	+ 10

Podrobnější zdůvodnění úpravy ceny pozemku: viz. popis.

$$35,00 + 65 \% = 57,80 \text{ Kč}$$

$$57,80 + 10 \% = 63,60 \text{ Kč}$$

Tato cena se dále opraví koeficienty K_i a K_p .

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994

(1994 = 1,00)

$63,60 \text{ Kč} \times 2,031 = 129,20 \text{ Kč}$

K_p – koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39

$129,20 \text{ Kč} \times 1,357 = 175,30 \text{ Kč}$

Tato cena se podle § 32 odst. 1 vynásobí koeficientem 0,30.

$175,30 \times 0,30 = 52,60 \text{ Kč}$

Cena pozemku za $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{52,60 \text{ Kč}}}$

B. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejnou kanalizaci

$52,60 \text{ Kč} - 35,80 \text{ Kč} = 16,80 \text{ Kč}$

Cena pozemku za $1 \text{ m}^2 = \underline{\underline{16,80 \text{ Kč}}}$

Rekapitulace

A. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejný vodovod -

cena pozemku za 1 m² = 9,70 Kč

B. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejnou kanalizaci -

cena pozemku za 1 m² = 16,80 Kč

C. Rozdíl ceny pozemků s možností napojení na veřejný vodovod a kanalizaci -

Cena pozemku za 1 m² = 26,50 Kč

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 26.10. 1994, č.j. 1766/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 35/727/12 znaleckého deníku.

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, 2 vyhotovení obdrží žadatel, 1 vyhotovení zůstává soudnímu znalci jako archivní.

České Budějovice, 16. října 2012



n. y. k.

Vypracoval: Radek Kofroň
Puklicova 52/A
370 04 České Budějovice
tel. 387425846
974224504
608168374

Přílohy: -