

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5620-110/21

O ceně stavebního pozemku č. 1108/2, pozemku p.č. 1108/1 zahrada, pozemku p.č. 1108/3 zahrada, vše v k.ú. a obci Dolní Zálezly.

Objednatel znaleckého posudku:

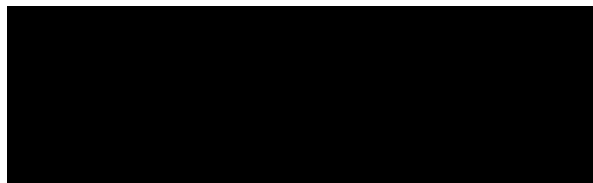
Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 30.7.2021 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 4.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí -pozemků v obci a k.ú. Dolní Zálezly, okres Ústí nad Labem, který si vyžádal objednatel posudku

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí po případný převod vlastnického práva majiteli objektu rodinné rekreace na st.p.č.1108/2.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.7.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.806, 580 pro obec Dolní Zálezly, katastrální území Dolní Zálezly
- příslušný snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

obvyklá cena porovnáním a cena dle platné vyhlášky

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Dolní Zálezly
403 01 Dolní Zálezly
LV: 806
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Dolní Zálezly
Katastrální území: Dolní Zálezly
Počet obyvatel: 588
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **846,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 260,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin, územního plánu.

Celkový popis nemovité věci

Dolní Zálezly je obec při levém břehu Labe ve vzdálenosti cca 8 km od města Ústí nad Labem. Obec má veškeré základní obchody a služby. Vlastní nemovitosti se nacházejí ve svahu nad Labem

v chatové osadě , mimo zátopovou zónu.

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící funkční celek s chatou jiného vlastníka. Jsou dislokovány východním směrem od vlastní obce, cca ve vzdálenosti 1 km. Jsou obtížně přístupné, přístupem pouze pro pěší, ve výrazném svahu, v rozsáhlém chráněném území a v ochranném pásmu vodního zdroje.

3.2. Obsah

1.Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nižší tržní zájem - celková lokalizace, svažitost, špatný přístup	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,623}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,640}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,85

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - poloha - se špatným přístupem, svažitost	I	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,535}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,549}$$

1. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,217,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,217,00) / 2\,217,00 = \mathbf{0,890}$$

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,640}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,858}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty)	II	-0,05

- apod.)
- | | | |
|--|-----|-------|
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - celkový stav - svažitost, bez přístupu motorým vozidlem | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,640 * 0,600 * 0,858 = \mathbf{0,329}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	260,-	0,329		85,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1108/2	16	85,54	
	Redukční koeficient R = 0,890			76,13	1 218,08
§ 4 odst. 1	zahrada	1108/1	1 173	85,54	
	Redukční koeficient R = 0,890			76,13	89 300,49
§ 4 odst. 1	zahrada	1108/3	1 028	85,54	
	Redukční koeficient R = 0,890			76,13	78 261,64
Stavební pozemky - celkem			2 217		168 780,21

- zjištěná cena celkem = 168 780,21 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. 168 780,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 168 780,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 168 780,- Kč

slovy: Jednostošedesátosmtisícšedsmsetosmdesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnány jsou pozemky dle nabídek ze Seznamu.cz a dle skutečných kupních smluv v poslední době zveřejněné na Cenová Mapa.cz. Odlišnosti jsou korigovány koeficienty. Nabízené pozemky jsou blíže obci, s dobrým přístupem.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Dolní Zálezly 1		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,05		
K3 Poloha	0,70		
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Využití	1,00		
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
455 Kč		0,42	191 Kč

Název:	Dolní Zálezly 2		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,60		
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Využití	1,00		
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
366 Kč		0,35	128 Kč

Název:	Chvalov		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: V216/20
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	0,80		
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Využití	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_C:			
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
149 Kč		0,61	91 Kč

Název: Sebuzín 1		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V3286/21
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,80	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
158 Kč	0,63	100 Kč

Název: Sebuzín 2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V1528/21
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
107 Kč	0,99	106 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	91 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	123 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	191 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	123 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	123 Kč

Pozemky celkem 2 217 m2cena za 1 m2 123,-Kčcelkem 123* 2 217= 272 691,-Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí -pozemků v obci a k.ú. Dolní Zálezly, okres Ústí nad Labem, který si vyžádal objednatel posudku

5.2. Odpověď

Výsledná cena - celkem: **272 691,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **272 690,- Kč**

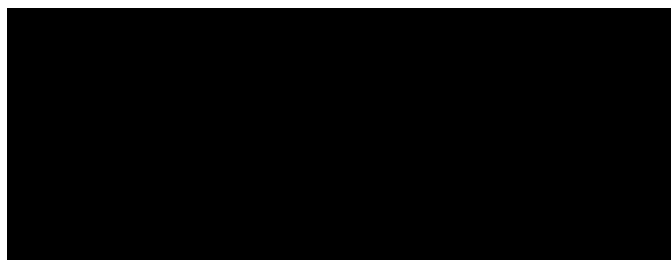
slovy: Dvěstěsedmdesátdvatisícšestsetdevadesát Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5620-110/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 4.8.2021



Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.