

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 10/1191/15

**NEMOVITÁ VĚC: Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Hrbovice**

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Chlumeč, k.ú. Hrbovice

Adresa nemovité věci: Chlumeč, 403 39

Vlastník stavby: Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 000 81 531, Velká Hradební 2336/8, 40100 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 000 81 531, Velká Hradební 2336/8, 40100 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Statutární město Ústí nad Labem**

Adresa objednavatele: Velká Hradební 2336/8, 40100 Ústí nad Labem

**ZHOTOVITEL : Ivo Karola**

Adresa zhotovitele: [REDAKCE]

IČ: [REDAKCE]

DIČ: [REDAKCE]

fax: [REDAKCE]

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****100 Kč**

Datum místního šetření: 14.10.2015

Stav ke dni :

14.10.2015

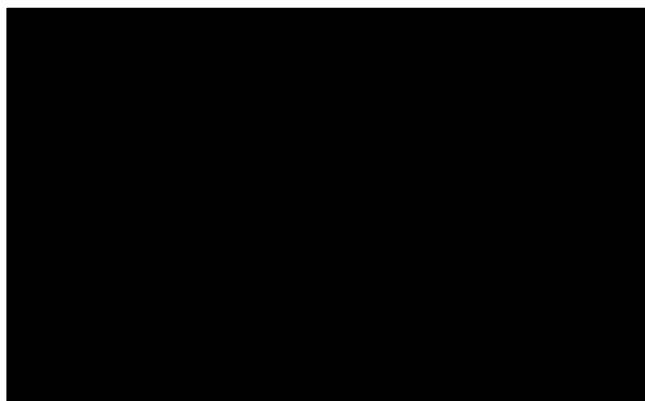
Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Lounech dne 4.11.2015

Ivo Karola



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Dle požadavku objednavatele je úkolem znalce stanovit cenu obvyklou za 1 m<sup>2</sup> oplocené části pozemkové parcely č. 301/20 v katastrálním území Hrbovice, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č.143 ze dne 3.11.2015
- snímek katastrální mapy
- situační snímek - ortofotomapa
- fotodokumentace
- informace z Územního plánu sídelního útvaru obce Chlumeč
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### Místopis

Pozemková parcela č. 301/20 v k.ú. Habrovice se nachází mimo město Chlumeč, na území bývalé obce Hrbovice, která ustoupila těžbě hnědého uhlí. Parcela č. 301/20 je situovaná na okraji zahrádkářské kolonie nedaleko dálnice D8, směrem k městské části Ústí nad Labem - Předlice. Ve vzdálenosti cca 1 km se nachází průmyslový areál Palivového kombinátu a stanice technické kontroly vozidel. Parcela je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda a nachází se na ní trvalý travní porost s náletovými dřevinami.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
Poloha v obci:  okrajová část - samota

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

### Celkový popis

Záměrem objednavatele je prodej části pozemkové parcely č. 301/20 o výměře cca 120 m<sup>2</sup> podél pozemkových parcel č. 82/1 a 82/3 za účelem majetkoprávního vypořádání. Předmětná část je součástí oplocené zahrady a tvoří s pozemkovými parcelami č. 82/1, 82/2, 82/3 a 83 jeden celek - zahradu se stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 113, vše v k.ú. Hrbovice.

Oceňovaná část je rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, na kterém se nachází travní porost.

### Silné stránky

Součást zahrádkářské osady, její okrajová část. Snížená možnost sousedských konfliktů.

### Slabé stránky

Okrajová část zahrádkářské osady - zvýšené nebezpečí krádeží a vandalismu. Blízkost průmyslové zóny a dálnice D8.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí                      |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)      | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                              |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací         | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací                       |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn  | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístup k nemovitosti po nezpevněné komunikaci - polní cesta.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území  | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Demograficky negativně zatížená lokalita  |  |

Komentář: Blízkost průmyslové zóny a frekventované dálnice D8.

**Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**

**Ostatní rizika: nejsou**

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Habrovice

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Hrbovice

## OCENĚNÍ

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Hrbovice:

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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 Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Habrovice

#### Ocenění

##### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí	100,00 %
Korekce dle přílohy č. 5, poznámky 8.	* 0,65
	65,00 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	62,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Orná půda	301/20	15411	120,00	4,13	62,00	6,69	802,80
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			120,00 m <sup>2</sup>				<b>802,80</b>

**Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Habrovice - zjištěná cena = 802,80 Kč**

#### Ocenění majetku obecnou metodikou

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1 Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Hrbovice

#### Porovnávací metoda

##### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> <b>kupní cena</b> [ Kč ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>celkový</b> [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Chlumec - Stradov							
KRC: 0,90 KMP: 1,10 KPP: 1,10 KDD: 1,20 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00							
<b>Parcela č.:</b> Stradov	4 463	370 000	82,90	1,31	<b>108,33</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek je oplocen s elektřinou. Pozemkem protéká potůček a příjezdová cesta vede až k pozemku. V blízkosti se nacházejí lesy. Pozemek je slunný a je možno na něm vybudovat rekreační chatu.							
<b>Lokalita:</b> Zubrnice Týniště							
KRC: 0,90 KMP: 0,90 KPP: 1,10 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,10 KVP: 1,00 KUV: 1,00							
<b>Parcela č.:</b> Týniště	1 751	350 000	199,89	0,88	<b>176,32</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek je oplocen s elektřinou. Na zahradě stojí starší stavební buňka. V blízkosti se nacházejí lesy. Vhodné k rodinné rekreaci. Přístup po nezpevněné komunikaci.							
<b>Lokalita:</b> Trmice - Koštov							
KRC: 0,90 KMP: 1,10 KPP: 1,00 KDD: 1,10 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00							
<b>Parcela č.:</b> Koštov	1 345	250 000	185,87	1,09	<b>202,41</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Prodej zahrady s chatkou. Zahrada je na slunném svahu. Elektřina a voda je na pozemku. Jedná se o klidnou část obce s přístupem ze zpevněné komunikace.							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>162,35 Kč/m<sup>2</sup></b>		

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňovaná část pozemku je využívána jako zahrada. Při oceňování se vychází ze skutečného stavu. Z uvedeného je předmět ocenění porovnáván s podobnými pozemky, které jsou využívány jako zahrady či plochy k rekreačnímu využití.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> <b>pozemku [Kč]</b>
zahrada	301/20	120	163,00	19 560
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>120</b>	<b>Hodnota pozemků</b> <b>celkem</b>	<b>19 560</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Habrovice 7,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Část pozemkové parcely č. 301/20 k.ú. Hrbovice 163,00 Kč

Porovnávací hodnota	163 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	7 Kč

### Obvyklá cena

**100 Kč**

slovy: Jednosto Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaná část pozemku je využívána jako zahrada. Při oceňování se vychází ze skutečného stavu. Z uvedeného je předmět ocenění porovnáván s podobnými pozemky, které jsou využívány jako zahrady či plochy k rekreačnímu využití. Cena obvyklá byla stanovena s ohledem na cenu administrativní a především na cenu porovnávací, která více odpovídá realitnímu trhu.

### Závěr

***Cenu obvyklou za 1 m<sup>2</sup> oceňované části pozemkové parcely č. 301/20 v k.ú. Habrovice odhaduji ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>.***

V Lounech 4.11.2015

Ivo Karola

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.5.1986 pod č.j. Spr. 1162/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10/1191/15 znaleckého deníku.