

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3395/31/2019

O ceně částí pozemku, p.p.č. 1472/1 část „a” v obci Hora Svaté Kateřiny, katastrální území Hora Svaté Kateřiny, v místě a čase obvyklé.

Objednavatel znaleckého posudku:

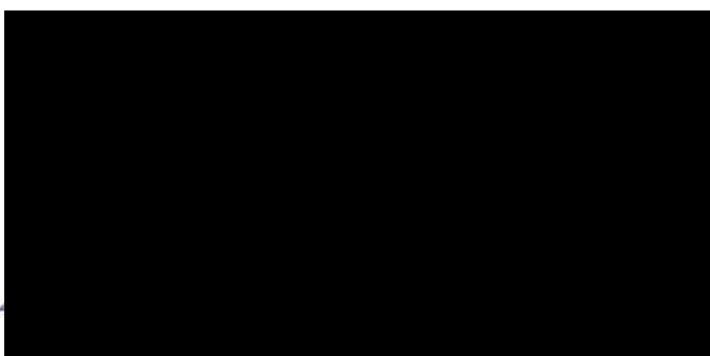


Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny pozemku ke dni ocenění pro účel převodu vlastnictví.

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 24.6.2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov



Počet stran: 7 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litvínově 2.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku:

1) p.p.č. 1472/1 část „a” o výměře 94 m² v obci H. Sv. Kat. kat. úz. H. Sv. Kat.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek - poz. p. č. 1472/1 část "a"

Adresa předmětu ocenění: Dolní
435 46 Hora Svaté Kateřiny

LV: 31

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Hora Svaté Kateřiny

Katastrální území: Hora Svaté Kateřiny

Počet obyvatel: 449

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **815,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 234,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.6.2019 za přítomnosti objednatelky posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř. pro Ústecký kraj, kat. prac. Most, ze dne 24.6.2019
- informace a údaje sdělené objednatelkou posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- platný územní plán obce Hora Svaté Kateřiny
- geometrický plán pro změnu hranic pozemku č. 603-145/2019
- snímek katastrální mapy
- ortofotomapa zájmového území

5. Použitá Literatura

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. (CERM 1995)
Oceňování nemovitostí na tržních principech – Zbyněk Zazvonil (CEDUK 1996)
Odhad hodnoty pozemků – Zbyněk Zazvonil (VŠE Praha 2007)

6. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek p.č. 1472/1 je zapsán na listu vlastnictví č. 242 pro obec Hora Svaté Kateřiny a katastrální území Hora Svaté Kateřiny

vlastník. Ústecký kraj,
Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem - centrum

7. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemek - část „a“ je v terénu vytýčený geodetickými značkami. Pozemek je zapsán v KN jako ostatní plocha s využitím manipulační plocha. Územní plán pro město Hora Svaté Kateřiny nebyl vydán, schváleno bylo pouze vyznačení obvodu zastavěného území obce. Oceňovaná část „a“ předmětného pozemku se nachází v zastavěném území obce.

8. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází severovýchodně od silnice směr dolní Kateřina - Brandov, západně od objektu Dětského domova. Pozemek jsem shledal rovinného až mírně svažitého charakteru, prostý staveb a trvalých porostů.

Přístupnost oceňovaného pozemku je zajištěna pouze přes pozemek jiného vlastníka. Oceňovaná část p.p. je oddělena od původní parcely oplocením. Oceňovaná část p.p. tvoří jednotný funkční celek se tavební parcelo ani se stavbou.

Ocenění se provede dle § 9 platné oceňovací vyhlášky jako jiný pozemek s návazností na ocenění dle § 2 zákona č. 151/97 cenou v místě a čase obvyklou.

9. Obsah znaleckého posudku

- 1. Jiné pozemky – zjištění ceny dle platného cenového předpisu**
- 2. Jiné pozemky – určení ceny v místě a čase obvyklé**

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění dle platného cenového předpisu

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	234,-	0,04				9,36
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní pl. manipulační	1472/1 část "a"	94	9,36		940,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiný pozemek - celkem				94		940,-

Jiné pozemky - zjištěná cena celkem = 940,- Kč

2. Zjištění ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.

Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.

Sekundární - nepřímá metoda - náhradní užívanou metodou je porovnání cen nabídkových redukovanych dle aktuální situace na konkrétním trhu.

Doplňková metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem, zprůměrovaných vybraných dosažených cen, popřípadě vybraných redukováných nabídkových cen
 v daném případě jsou k dispozici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody určení obvyklé ceny předemtných pozemků.

Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva z 06/2017.2017, kupující – fyz.. osoba		
Druh pozemku	Tr, tr.porost		
Pozemek – lokalizace, p.č., výměra	Obec Hora Sv. Kateřiny, k.ú. Hora Sv. Kateřiny	p.č. 2298/1	výměra -87 m ²
Realizovaná cena	9 850,- Kč	Cena za 1 m ²	113,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 13.5.2019, kupující – fyz.. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Nová Ves v Horách, k.ú. Nová Ves v Horách	p.č. 1367/41 p.č. 1446	výměra – 148 m ² výměra – 60 m ²
Realizovaná cena	14 980,- Kč	Cena za 1m ²	73,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 3.1.2018, kupující – fyz. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Brandov	p.č. 902 p.č. 745	výměra – 101 m ² výměra - 90 m ²
Realizovaná cena	11 460,- Kč	Cena za 1m ²	60,- Kč

4. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 4.1.2018, kupující – fyz. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Brandov	p.č. 353/15	výměra – 6 m ²
Realizovaná cena	360,- Kč	Cena za 1m ²	60,- Kč

Analýza situace v prodejnosti pozemku:

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji – jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:

Určení obvyklé ceny pozemku porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemek je v daném místě a čase obchodovanou komoditou za cenu na sledovaném tržním segmentu dosahovanou.

Průměr z převzatých realizovaných cen	77,- Kč/1m ²
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	77,- Kč/1m ²

Určená cena celkem:

Pozemek - p.č 1472/1 část „a“ - 94 m ² * 77,- Kč	7 238,- Kč
---	------------

C. REKAPITULACE

Cena dle platné oceňovací vyhlášky: 940,- Kč

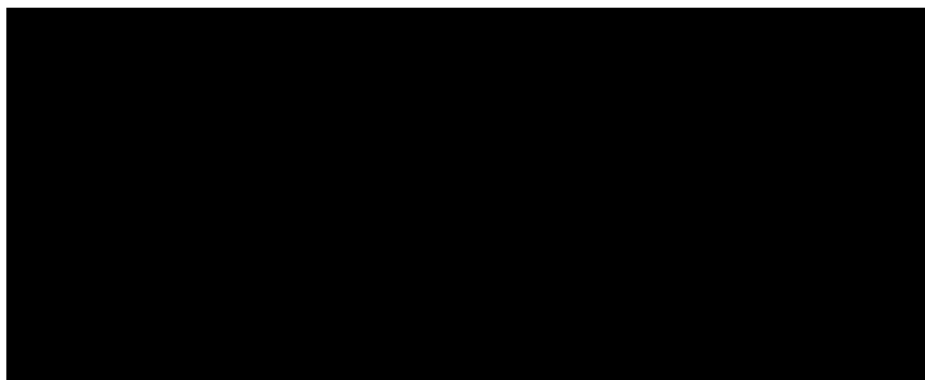
Slovy: Devětsetčtyřicet-Kč

Cena v místě a čase obvyklá: 7 238,- Kč

Slovy: Sedmtisícdvěstětřicetosm-Kč

V Litvínově 2.7.2019

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.Spr. 4000/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3395/31/2019 znaleckého deníku.