

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5311-227/19

O ceně stavebního pozemku č. 15/2 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Skršín, v obci Skršín, okrese Most

Objednatel znaleckého posudku:

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
40002 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 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 6.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 11.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - stavebního pozemku, který si vyžádal Ústecký kraj.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Skršín
434 01 Skršín
LV: 46
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Skršín
Katastrální území: Skršín
Počet obyvatel: 236
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **800,00 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 166,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.12.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.46 pro obec Skršín, katastrální území Skršín, okres Most
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, RČ/IČO: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

Právo hospodařit s majetkem má Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 41703 Dubí

dle LV a prohlášení objednatele
ke dni ocenění

6. Dokumentace a skutečnost

S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění vychází z nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Skršín je lokalizována 8 km jihovýchodně od okresního města Most ve vzdálenosti cca 8 km při komunikaci spojující Most a Louny. Dle Lexikonu měst a obcí v ní žije 236 obyvatel, má veřejné přípojky elektřiny a vody a plynu .

Vlastní pozemek dříve býval součástí komunikace, nyní je zastavěn částí rodinného domu č.p. 17, příjezdem s vraty ke dvorku domu č.p. 17 a částí vedlejší stavby náležící domu č.p. 17. Dům č.p. 17 s vedlejší stavbou jsou ve vlastnictví jiného majitele.

Cena obvyklá je stanovena základní metodou - porovnáním s tím, že jako podpůrná metoda je použita vyhlášková metoda.

8. Základní pojmy a metody ocenění

1/ obvyklá cena - porovnávací metoda

2/ cena dle platného cenového předpisu

9. Obsah znaleckého posudku

1. St..p.č.15/2

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,801}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,825}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,999}$$

1. St.p.č.15/2

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,030}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{0,999}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	166,-	0,999		165,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	15/2	64	165,83	10 613,12
Stavební pozemek – celkem			64		10 613,12

St..p.č.15/2 - zjištěná cena celkem = **10 613,12 Kč**

C. REKAPITULACE

1. St..p.č.15/2

10 613,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

10 613,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

10 610,- Kč

slovy: Desettisícšestsetdeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnány byly nabízené budoucí stavební parcely pro rodinné domy ve Skršíně a v nejbližším okolí na internetových serverech. Zohledněno bylo i možné další využití oceňovaného pozemku K 2, cena dále upravena koeficienty. K1 – nejedná se o jejich konečnou prodejní cenu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Lužice		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,80		Zdroj: inzerce
K2 Využití	0,70		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 025 Kč	0,56	574 Kč	

Název:	Korozluky		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,80		Zdroj: inzerce
K2 Využití	0,70		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
Cena	0,56	362 Kč	
646 Kč			

Název:	Skršín 1		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,80		Zdroj: inzerce
K2 Využití	0,70		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 489 Kč	0,56	834 Kč	

Název:	Skršín 2		
Popis:	viz příloha		

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: inzerce
K2 Využití	0,70	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 298 Kč	0,56	727 Kč

Název:	Skršín 3	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: inzerce
K2 Využití	0,70	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
200 Kč	0,62	124 Kč

Název:	Skršín 4	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: inzerce
K2 Využití	0,70	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
874 Kč	0,56	489 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	124 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	518 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	834 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	518 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	518 Kč

Výsledná věcná hodnota je výrazně v nižší cenové hladině oproti hodnotě stanovené porovnáním s obdobnými nemovitostmi v rámci dané lokality. O lokalitu je výrazně vyšší tržní zájem, je v blízké vzdálenosti od okresního města.

Výsledná cena st.p.č. 15/2518,-Kč/1 m² * 64 m² = 33 152,-Kč

C. REKAPITULACE

1. St..p.č.15/2

33 152,- Kč

Výsledná cena - celkem:

33 152,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

33 150,- Kč

slovy: Třicettřítisícjedenstopadesát Kč

Ústí nad Labem 11.12.2019

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4.

D. 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 poř. č. 5311-227/19 znaleckého deníku.