

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 107/2023

Ke zjištění obvyklé ceny pozemků ppč. 1082/276, 1082/299, 1773/2 v k.ú. Komořany u Mostu, obec Most



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků ppč. 1082/276, 1082/299, 1773/2, k.ú. Komořany u Mostu, obec Most

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Číslo posudku v evidenci znalce: 107/2023

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: **23/OB050121**

OBVYKLÁ CENA	368 527 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 18.12.2023

Vyhotoveno: Tisé 23.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny pro potřeby objednavatele.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.12.2023 bez přítomnosti zástupce objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 641, k.ú. Komořany u Mostu, obec Most
- Kopie KM
- Mapa širších souvislostí
- situace
- Objednávka
- Místní šetření konané dne 18.12.2023
- Fotodokumentace

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Most, obec Most, k.ú. Komořany u Mostu
Adresa nemovité věci: Komořany u Mostu, 434 01 Komořany u Mostu

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem
Hospodaření se svěřeným majetkem: Krajská majetková p.s., Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Výměry byly převzaty z cit. LV.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro 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 - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rovinnou vedlejší asfaltovou komunikaci, která spojuje hlavní komunikaci Třebošická s malým provozním areálem. Přes hlavní komunikaci v ul. Třebošická je situován větší průmyslový areál.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Je zřízeno VB služebnosti pro ČEZ Distribuce a.s. s povinností k parcel ppč.
1082/299.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Asfaltový a vegetační kryt silnice
2. Pozemky ostatní plocha silnice

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno služebnosti

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnání se zobchodovanými nemovitostmi

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemkové parcely - silnice
Adresa předmětu ocenění:	Komořany u Mostu 434 01 Komořany u Mostu
LV:	641
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Komořany u Mostu
Počet obyvatel:	62 866
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 312,00 Kč/m²

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů-	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,455}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,482}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,450}$$

1. Asfaltový kryt silnice na části parcely stpč. 1082/276

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva prolévaný živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	120,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	796,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 558,50

Plná cena: $120,00 \text{ m}^2 * 2 558,50 \text{ Kč/m}^2 = 307 020,- \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 60 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

* $0,250$

Nákladová cena stavby CS_N

= **76 755,- Kč**

Koeficient pp

* $0,450$

Cena stavby CS

= **34 539,75 Kč**

Asfaltový kryt silnice na části parcely stpč. 1082/276 - zjištěná cena = 34 539,75 Kč

2. Plochy a úpravy území – s vegetačním krytem na parcelách stpč. 1173/2, 1082/299 a na části stpč. 1082/276

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt Úpravy území a samostatné zemní práce

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): vegetační

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Množství: $245+252+44 = 541,00 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 176,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1370

Základní cena upravená cena Kč/m² = **607,32**

Plná cena: $541,00 \text{ m}^2 * 607,32 \text{ Kč/m}^2 = 328 560,12 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 60 = 78,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,3 \% / 100)$

* $0,217$

Nákladová cena stavby CS_N

= **71 297,55 Kč**

Koeficient pp

* $0,450$

Cena stavby CS

= **32 083,90 Kč**

Plochy a úpravy území – s vegetačním krytem na parcelách stpč. 1173/2, 1082/299 a na části stpč. 1082/276 - zjištěná cena = 32 083,90 Kč

2. Pozemky ostatní plocha silnice

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 312,-	0,210	1,000	275,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	1082/276	164	275,52	45 185,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – silnice	1082/299	252	275,52	69 431,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	1173/2	245	275,52	67 502,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			661		182 118,72

Pozemky ostatní plocha silnice - zjištěná cena celkem

= 182 118,72 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno služebnosti

Jedná se o VB služebnosti spočívající v právu zřídit, provozovat, udržovat a provádět úpravu zařízení pro ČEZ Distribuce a.s. Povinnost je k parcele 10828299.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do krajnice - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

1 312,-

* 0,015

Diferenční konstanta D_k

* 2,00

Roční užitek: ru_Z [Kč]

= 39,36

Délka d [m]

* 50,00

Koeficient míry užitku

* 5,50

Cena věcného břemene CB_Z [Kč]

= 10 824,00

Hodnota věcného břemene činí

= -10 824,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání se zobchodovanými nemovitostmi

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	661,00 m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	448 Kč/m²
Výměra pozemku	661,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	295 903 Kč



**POZEMEK
NA PRODEJ**

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná **nemovitost:**

Kategorie: **Parcela**
Typ parcely: **Pozemková**
Způsob využití: **silnice**

Parametry parcely:

Výměra: **661 m²**

Lokalizace parcely:

Parcela číslo: **1082/276,1082/299, 1773/2**
Katatr. území: **Komořany u Mostu (668893)**
GPS: **Lat: 50.526878**
Lon: 13.572403

Část obce: **Komořany**
Obec: **Most**
Okres: **Most**

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:





TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

295 903 Kč448 Kč/m²

Tržní cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**Stáří dat: **12 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr:	448 Kč/m²
Medián:	451 Kč/m²
Konečná cena (průměr)	295 903 Kč
Minimum:	400 Kč/m²
Maximum:	486 Kč/m²
Směrodatná odchylka:	30.8 Kč/m²
Počet měření:	5

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **421 - 475 Kč/m²**

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **5**

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určena průměrná tržní cena parcely (uvedena výše):

Kupní cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
486	320-330	30 / 12	Komořany u Mostu (668893)	V-6563/2022-508	12.2022	130
451	500-520	2791	Komořany u Mostu (668893)	V-3920/2023-508	9.2023	300
451	490-500	2792	Komořany u Mostu (668893)	V-3920/2023-508	9.2023	300
450	230-240	30 / 10	Komořany u Mostu (668893)	V-677/2023-508	2.2023	110
400	65-70	754 / 57	Most II (699594)	V-2316/2023-508	5.2023	4 km



Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	641
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Ostatní plochy-silnice
Číslo parcely:	1082/276, 1082/299, 1773/2
Katastrální území:	Komořany u Mostu (668893)
Výměra parcely:	661 m ²

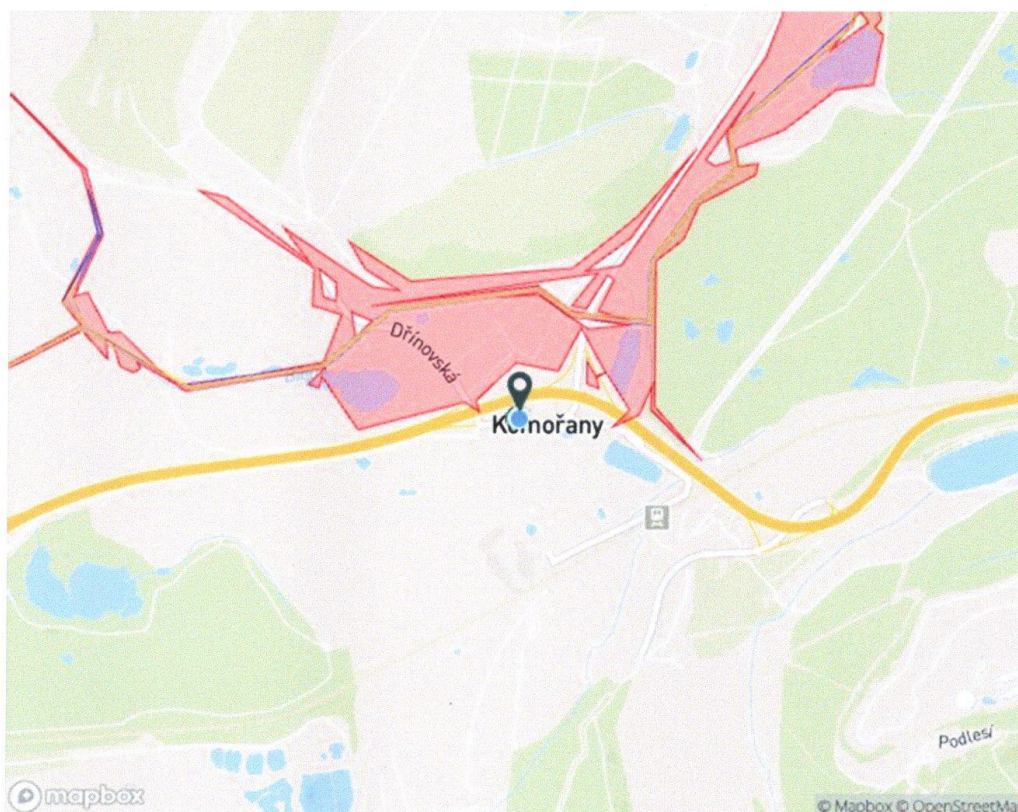
OBECNÉ INFORMACE:

Stavba ID:	
Adres. místo ID:	
Část obce:	Komořany (68896)
Obec:	Most (567027)
Okres:	Most
Kraj:	Ústecký kraj
Parcela ID:	151294508
Katastr. území ID:	Komořany u Mostu (668893)
Lat:	50.526878
Lon:	13.572403

Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

- Bez záplav**
v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



100 letá voda 20 letá voda 5 letá voda

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Asfaltový kryt silnice	72 624,- Kč
2. Pozemky ostatní plocha silnice	182 119,- Kč
Ocenění - celkem:	254 743,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouch na majetku	
1. Věcné břemeno služebnosti	-10 824,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouch na majetku - celkem:	-10 824,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	244 743,- Kč
Výsledná cena - celkem:	244 743,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	244 740,- Kč
slovy:dvěstěčtyřicetčtyřitisícisedmsetčtyřicet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu

244 740 Kč

slovy: dvěstěčtyřicetčtyřitisícisedmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání se zobchodovanými nemovitostmi	295 903,- Kč
1.2. Asfaltový a vegetační kryt silnice	72 624,- Kč

Cena obvyklá podle zobchodovaných nemovitostí

368 527 Kč

slovy: třišedesátosmtisícčtyřicetdvacetšedesm Kč

Pro výpočet plochy silnice a jejího živičného a vegetačního krytu byly použity rozměry z příloženého výpisu z KN a odborný odhad.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o pozemky s druhem ostatní plocha - silnice. Součástí ocenění je i včetně součástí a příslušenství. K živičnému povrchu nebyly předloženy žádné podklady. Bylo vycházeno zejména z informací ing. Lenky Tačnerové. Je předpoklad, že v oceňované části komunikace nevedou žádné inž. sítě.

Ke srovnání pozemku jsou k dispozici srovnatelné nemovitosti. Ke srovnání živičného povrchu srovnatelné věci nejsou. Nelze použít výnosovou metodu. Obdobné nemovitosti se nepronajímají. Rozhodující váhu ke zjištění obvyklé ceny proto bude mít u živičného a vegetačního povrchu věcná hodnota nemovitosti a u pozemku porovnatelná metoda se zobchodovanými nemovitostmi.

Silné stránky

- bez silných stránek

Slabé stránky

- neudržovaný asfaltový a vegetační povrch
- horší obchodovatelnost

Obvyklá cena

368 527 Kč

slovy: třistašedesátosmtisícpětsetdvacetsedm Kč

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

368 527 Kč

slovy: tři sta šedesát osm tisíc pět set dvacet sedm Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 641	2
Kopie katastrální mapy	3
Ortofoto	1
Situace	1
Fotodokumentace ze dne 18.12.2023	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 107/2023 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 23.12.2023

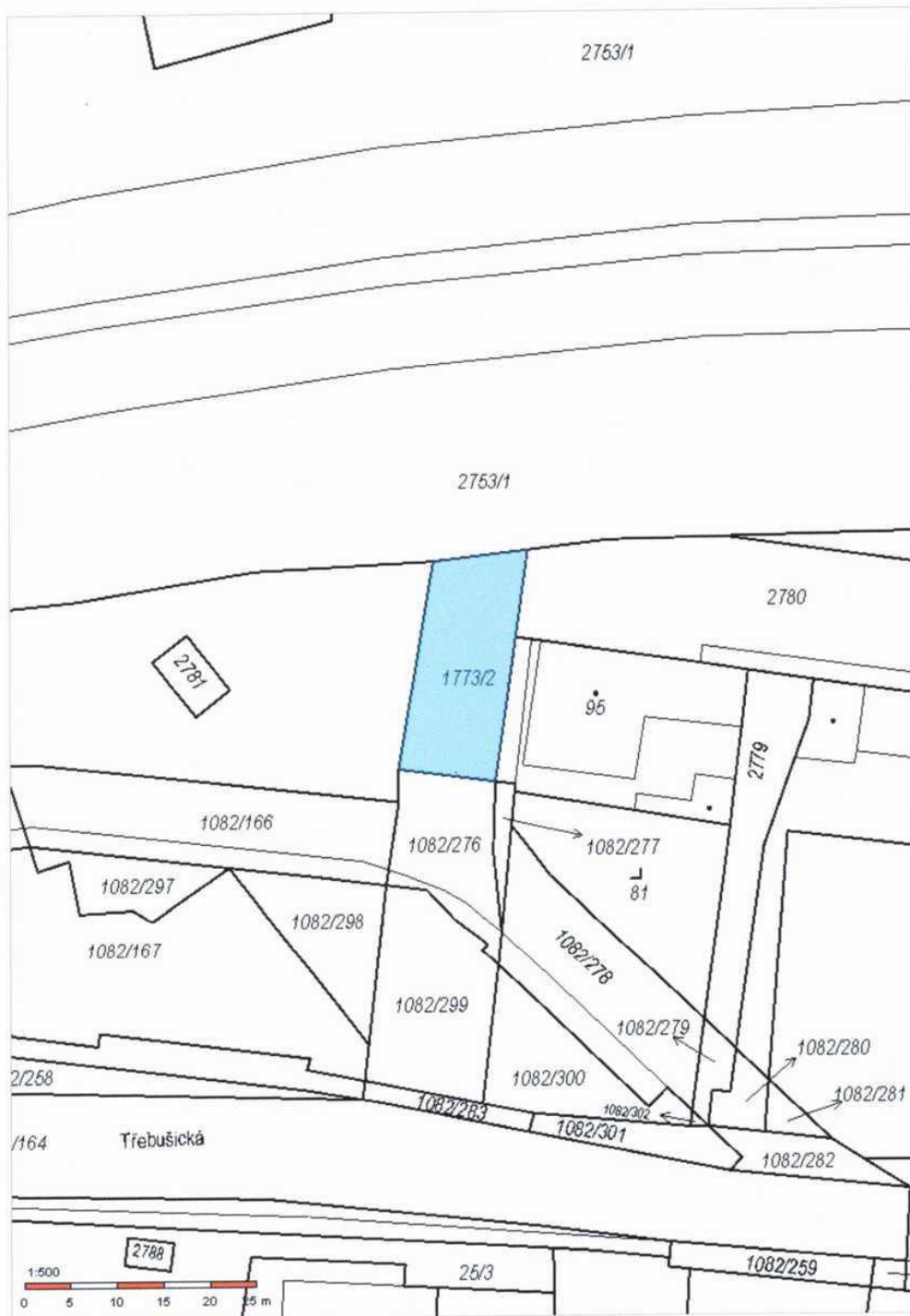
Ing. Miroslav Filégr

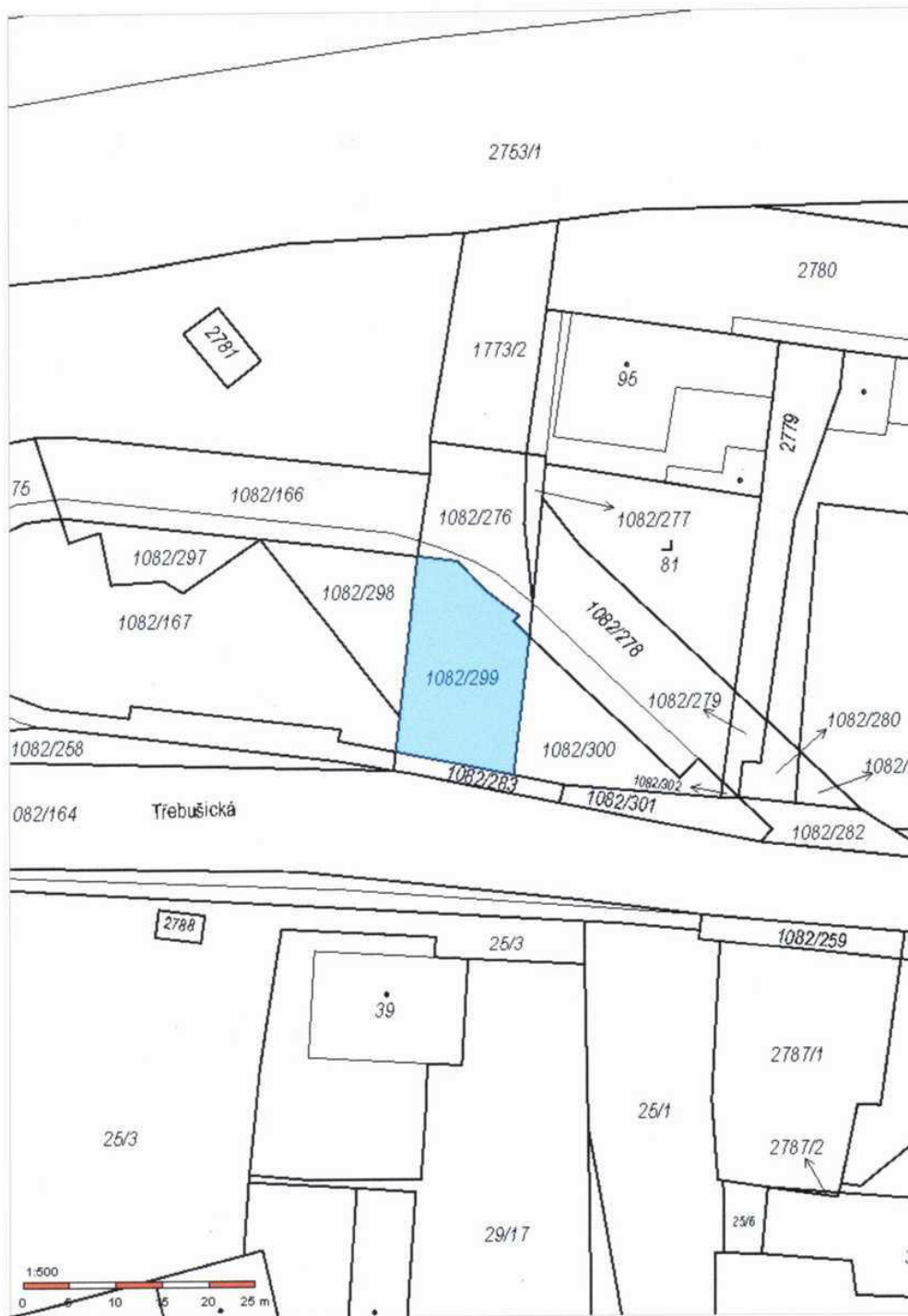
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

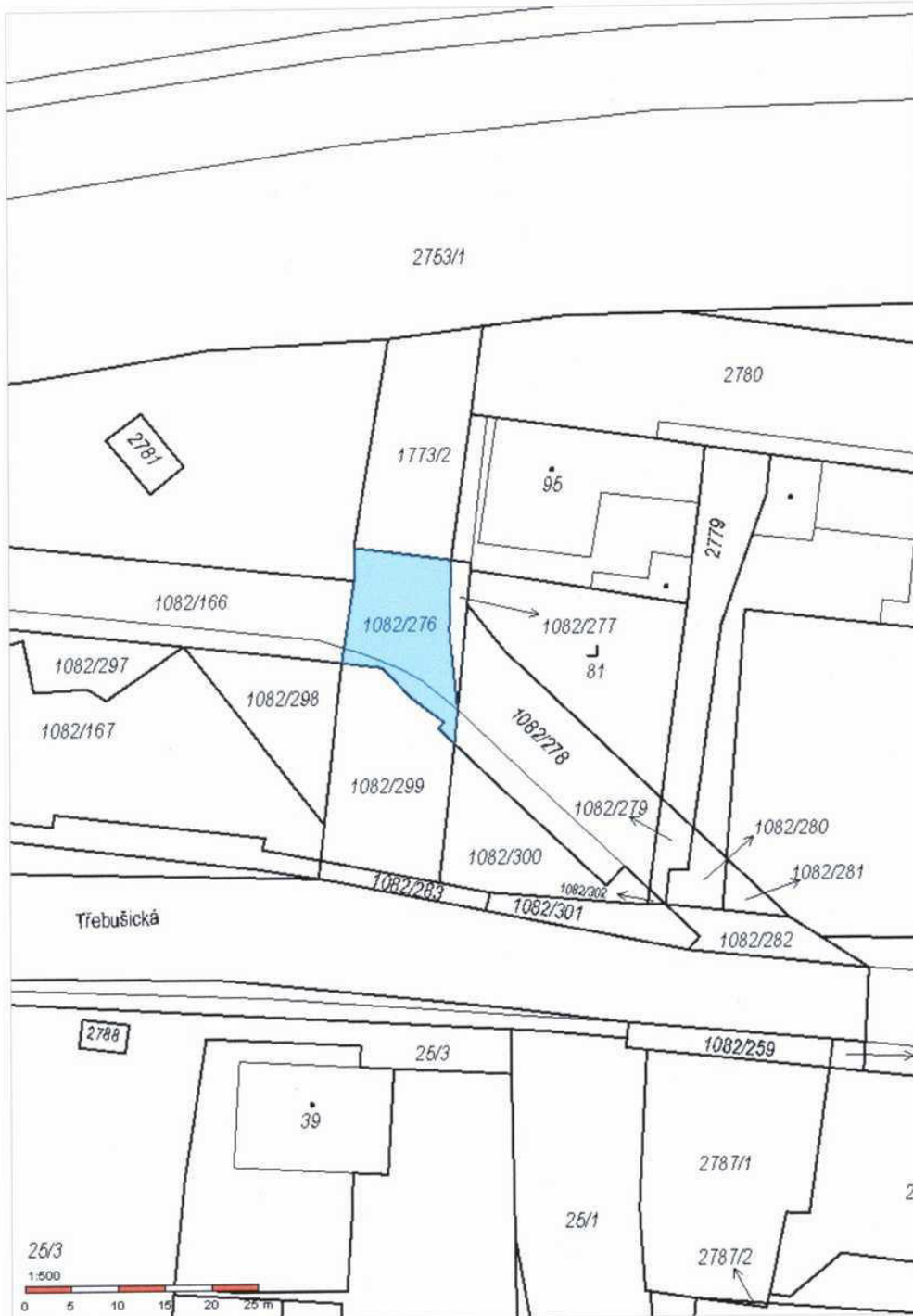
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 107/2023

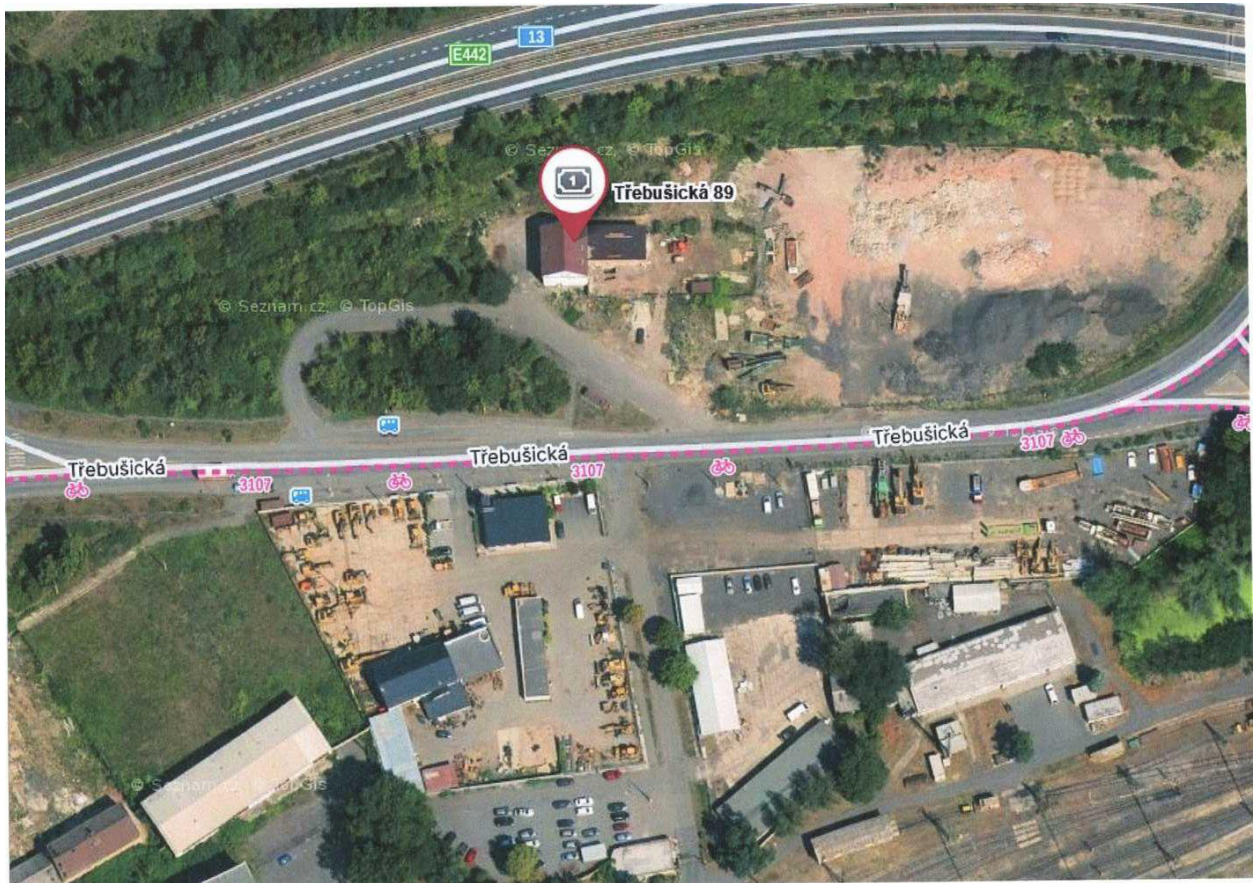
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.	2
Kopie katastrální mapy	3
Ortofoto	1
Situace	1
Fotodokumentace ze dne 18.12.2023	1













pohled



pohled



pohled



pohled



pohled



pohled