

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5773 - 065 / 17

O ceně nemovité věci, pozemkové parcely č. 338/1, bez dalšího příslušenství, katastrální území **MOJŽÍŘ**, obec **ÚSTÍ NAD LABEM**, okres **ÚSTÍ NAD LABEM**, kraj **ÚSTECKÝ**.



**Objednatel znaleckého posudku:**

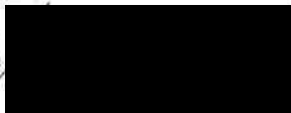
**pan Milan Tančín**



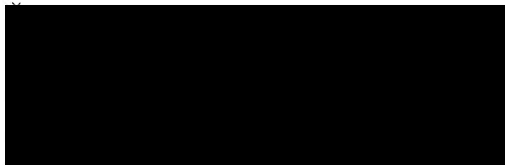
**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 1.8.2017 znalecký posudek vypracoval:



Jan Valentík



Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává v 3 vyhotovení.

V Trmicích 3.8.2017

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Stanovit cenu nemovité věci, pozemkové parcely č. 338/1 v KÚ Mojžíř

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemková parcela č. 338/1  
Adresa předmětu ocenění: Hlavní  
403 31 Ústí nad Labem  
LV: 1002  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Mojžíř  
Počet obyvatel: 93 248  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 122,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.07.2017 za přítomnosti p. Vobeckého.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN, LV č. 1002 pro KÚ Mojžíř  
Snímek Katastrální mapy předmětného území  
Skutečnosti zjištěné na místě.

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: SJM Tančín Milan a Tančinová Jitka, [REDACTED]  
vlastnictví: výhradní

### 6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, jedná se o cenu pozemku. Posudek vychází ze skutečností zjištěných na místě.

### 7. Celkový popis nemovité věci

Oceňována je pozemková parcela č. 338/1. V katastru nemovitostí je pozemek veden v kultuře orná půda. Podle patného územního plánu je cca. 1/3 určena k zastavění a zbývající 2/3 jsou plochy veřejných prostranství s využitím jako veřejné shromažďovací prostory, veřejná zeleň, parky, dětské hřiště. Pozemek bude oceněn podle platného ÚP obce.

### 8. Obsah znaleckého posudku

1. pozemková parcela č. 338/1
2. pozemková parcela č. 338/1

## **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. 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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,082$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - problémové obyvatelstvo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,770$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,833$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,770$$

### 1. pozemková parcela č. 338/1

Je oceňována část pozemku, cca. 1/3 z celkové výměry, která je v platném ÚP vedena k zastavění RD.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,770$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - další vlivy nejsou	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,770 = 0,755$$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4	1 122,-	0,755	0,300	254,13
Typ	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	338/1, část	1 632,00	254,13
Stavební pozemek - celkem		1 632,00		414 740,16
<b>Pozemková parcela č. 338/1 - zjištěná cena</b>			=	<b>414 740,16 Kč</b>

## 2. pozemková parcela č. 338/1

Je oceňována část pozemku, cca. 2/3 z celkové výměry, která je v platném ÚP vedena jako veřejná zeleň, park, shromaždiště a pod.

### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	1 122,-	0,255 1,000	286,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	338/1, část	3 263,00	286,11	933 576,93
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 263,00		<b>933 576,93</b>

**Pozemková parcela č. 338/1 - zjištěná cena = 933 576,93 Kč**

## C. REKAPITULACE

1. pozemková parcela č. 338/1
2. pozemková parcela č. 338/1

414 740,20 Kč  
933 576,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 348 317,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 348 320,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicet osmtisíctřistadvacet Kč

V Trmicích 3.8.2017



Jan Valentík

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9.1.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.10.1980 pod č. j. Sprv. 2911/80 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5773 - 065 / 17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 065 / 17.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z KN	1
katastrální mapa	1
Mapa územního plánu	1
Mapa oblasti	1
fotodokumentace	1