

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 108/224

Ke zjištění obvyklé ceny pozemkové parcely ppč. 277/43 v k.ú. Chlumeč u Chabařovic, obec Chlumeč

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela ppč. 277/43, k.ú. Chlumeč u Chabařovic, obec Chlumeč

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262
e-mail: mirek.filegr@seznam.cz
IČ: 12041556
Číslo posudku v evidenci znalce: 108/2024

Zadavatel: Město Chlumeč
Muchova 267
40339 Chlumeč

Číslo jednací: objednávka č. 462/2024

OBVYKLÁ CENA

77 140 Kč

Počet stran: 19 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 15.10.2024

Vyhotoveno: Tisé 16.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu pozemkové parcely ppč. 277/43, k.ú. Chlumeč u Chabařovic, obec Chlumeč

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjistit obvyklou cenu pro možné zobchodování pozemkové parcely ppč. 277/43.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.10.2024 bez přítomnosti zástupce objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 97, k.ú. Chlumec u Chabařovic, obec Chlumec

Kopie KM

Ortofoto

Objednávka

Vlastní šetření

Fotodokumentace

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 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 prodejích 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 přikládána 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 tísní. 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 Ústí nad Labem, obec Chlumec, k.ú. Chlumec u Chabařovic

Adresa nemovité věci: Chlumec, 403 39 Chlumec

Vlastnické a evidenční údaje

Družstvo vlastníků a nájemců garáží, Hoření 2423/3, 40339 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

Družstvo vlastníků a nájemců garáží, Hoření 2423/3 Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Chlumec je město v okrese Ústí nad Labem na východě Ústeckého kraje. Leží na úpatí Krušných hor, na půli cesty mezi městy Ústí nad Labem a Teplicemi. Žije zde přibližně 4 300 obyvatel. Tři ze šesti částí města tvoří jeho exklávu. Oblast kolem Chlumce u Ústí nad Labem se v historii stala dějištěm řady významných bitev. Chlumeckem prošla snad všechna válečná tažení do Čech. Nemovitost je situována ve větším garážovém dvoře na okraji obce.

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 ☐ dálkové vytápění
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:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemkovou parcelu ppč. 277/43, která byla oddělena geometrickým plánem z kmenové parcely ppč. 277/2 a tato skutečnost nebyla dosud vložena do KN. Rozměry parcely byly převzaty z příloženého geometrického plánu. Jedná se o ostatní plochu, ostatní komunikaci. Parcela je rovinná a slouží jako příjezd k řadovým garážím.

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

Komentář: Nemovitost je situována v pam. zóně. Neovlivňuje OC.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemková parcela ppč. 277/43

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací cena pozemku ppč. 277/43 ze zobchodovaných nemovitostí

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemková parcela ppč. 277/43
Adresa předmětu ocenění:	Chlumec 403 39 Chlumec
LV:	97
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Chlumec
Katastrální území:	Chlumec u Chabařovic
Počet obyvatel:	4 253
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 618,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,024,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemková parcela ppč. 277/43

Jedná se o pozemkovou parcelu ppč. 277/43, která byla oddělena geometrickým plánem z kmenové parcely ppč. 277/2 a tato skutečnost nebyla dosud vložena do KN. Jedná se o ostatní plochu, ostatní komunikaci. Parcela je rovinná a slouží jako příjezd k řadovým garážím.

Ocenění

Stavební pozemek 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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 024,-	0,231	1,000	236,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	277/2	145	236,54	34 298,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			145		34 298,30

Pozemková parcela ppč. 277/43 - cena zjištěná celkem = 34 298,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací cena pozemku ppč. 277/43 ze zobchodovaných nemovitostí

Oceňovaná nemovitá věc



POZEMEK NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Parcela**
Typ parcely: **Pozemková**
Způsob využití: **ost. plocha, ost komunikace**

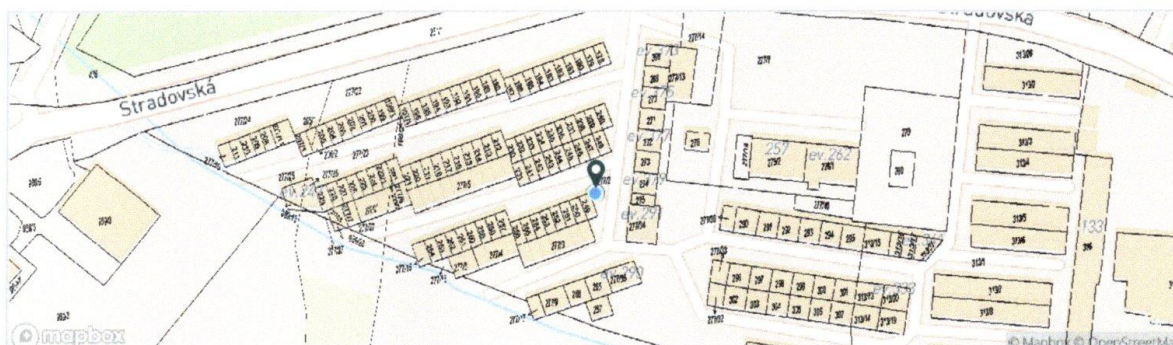
Parametry parcely:

Výměra: 145 m²

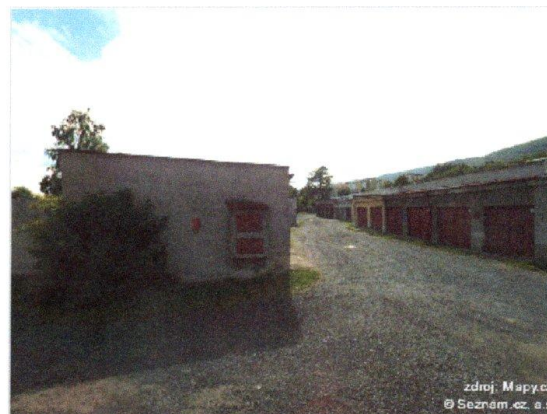
Lokalizace parcely:

Parcela číslo: **277/43**
Katatr. území: **Chlumeč u Chabařovic (651796)**
GPS: **Lat: 50.697284
Lon: 13.936566**
Část obce: **Chlumeč**
Obec: **Chlumeč**
Okres: **Ústí nad Labem**

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:



TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI
77 140 Kč

532 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:	532 Kč/m²
Medián:	375 Kč/m²
Konečná cena (průměr)	77 140 Kč
Minimum:	293 Kč/m²
Maximum:	947 Kč/m²
Směrodatná odchylka:	284.0 Kč/m²
Počet měření:	5

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **283 - 781 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)
947	65-70	626 / 2	Chlumec u Chabařovic (651796)	V-5667/2023-510	10.2023	360
707	95-100	898 / 458	Všebořice (775118)	V-4477/2024-510	8.2024	3 km
375	135-140	911 / 20	Unčín u Krupky (675318)	V-1685/2024-509	3.2024	3 km
337	1 300-1 350	1520	Chabařovice (650498)	V-165/2024-510	1.2024	1 km
293	1 300-1 350	1672 / 112	Chabařovice (650498)	V-2082/2024-510	4.2024	2 km

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	532 Kč/m²
Výměra pozemku	145 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	77 140 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemková parcela ppč. 277/43 34 298,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 34 298,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 34 300,- Kč

slovy: Třicet čtyři tisíc tři sta Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	34 300 Kč
--	------------------

slovy: Třicet čtyři tisíc tři sta Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací cena pozemku ppč. 277/43 ze zobchodovaných nemovitostí 77 140,- Kč

Rozhodující váhu ke zjištění obvyklé ceny má srovnatelná cena zjištěná ze zobchodovaných obdobných nemovitostí v lokalitě a sousedních lokalit.

Obvyklá cena	77 140 Kč
---------------------	------------------

slovy: Sedmdesát sedm tisíc sto čtyřicet Kč

Silné stránky

- bez silných stránek

Slabé stránky

- okrajová část obce

- s napojením pouze na elektro

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu pozemkové parcely ppč. 277/43, k.ú. Chlumeč u Chabařovic, obec Chlumeč

Odpověď:

Obvyklá cena pozemkové parcely ppč. 277/43 v k.ú. Chlumeč u Chabařovic, obec Chlumeč. Ke dni 15.10.2024 činí:

Obvyklá cena

77 140 Kč

slovy: Sedmdesát sedm tisíc sto čtyřicet Kč

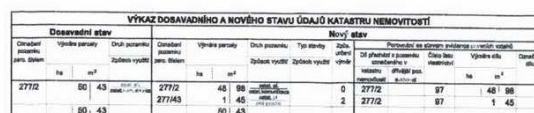
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 97	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Geometrický plán č. 1173-221/2024	1
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 15.10.2024	1







Seznam souřadnic OS-JTRK		Kod kv.		Pozemek
Číslo bodu	Souřadnice pro zjele do HN			
	Y	X		
k.o. Chlumec u Chrástovic (551796)				
106-160	767453.16	971040.62	3	rozar
603-13	767438.23	971049.83	3	kořk
596-1	767417.75	971045.75	3	roh gerstě
1	767435.70	971044.86	3	plest hr.zna

[illegible]

MĚSTO CHLUMEC – Muchova 267, 403 39 Chlumec

e-mail: mesto@mesto-chlumec.cz

http://www.mesto-chlumec.cz

IC: 00391387

DIČ: CZ00391387

OBJEDNÁVKA č. 462/2024

Dodavatel:
Ing. Miroslav Filégr
Tísá 352, 403 36
IČO: 120 41 556

Předmět objednávky	Cena za jednotku	Množství	Cena celkem včetně DPH
Vypracování znaleckých posudků: 1) Pozemek p.č. 277/43 – dle GP(bude oddělen z ppč.277/2 v k. ú. Chlumec u Chabařovic 2) Pozemky p.č. 838/3, 838/4 a 838/8 dle GP(bude oddělen z ppč. 838/5) v k. ú. Chlumec u Chabařovic 3) Pozemky ppč. 203/6, 607/4, 619/4,622/4,744/4,744/7, 744/8,744/12,744/13, 744/15,744/16,744/17,744/20,744/22,1037/1, 1046 a 1058/1 v k. ú. Žandov u Chlumce	16 000 Kč		16 000 Kč
Cena celkem			16 000 Kč

Smluvní strany ujednaly, že vznikne-li nepředvídatelná událost, tzv. vyšší moc, pro niž bude znemožněno plnění, sjednané touto smlouvou, nevzniká ani jedné ze smluvních stran žádný nárok z titulu neuskutečnění plnění, které je předmětem této smlouvy. Pro účely této smlouvy se za vyšší moc považují nepředvídatelné skutečnosti, které nejsou závislé na vůli smluvních stran a nemohou být jimi ani ovlivněny, jako např. válka, mobilizace, revoluce, vyhlášení nouzového stavu, nařízení veřejnoprávních opatření (např. mimořádná opatření orgánů ochrany veřejného zdraví při pandemii a epidemii), živelní pohroma, přerušení dodávky energií, apod.
Smluvní strana, která se ujednání o vyšší moci dovolává, je povinna bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu o této události vyrozumět.

Na fakturu (daňový doklad) vždy uveďte číslo objednávky.

Místo určení: Chlumec, PSČ : 403 39

Peněžní ústav: ČS a. s., Srbsice číslo účtu: 27-0882501359/0800

V Chlumci dne: 14.10.2024


JUDr. Veronika Srnková
starostka města

Vyřizuje: Jana Hlaváčková
Tel: 472 710 614
E-mail: podatelna@mesto-chlumec.cz



pohled



pohled



pohled



pohled

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

ZNALCKÁ 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. 108/2024 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 16.10.2024

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.10.