

ZNALCKÝ POSUDEK č. 2048 - 05/15

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí - pozemků p.č.60/10,p.č.60/12,p.č.78/31, p.č.78/32, p.č.78/77 a p.č.78/78.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na LV 121 pro katastrální území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem.



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město,
Konečného náměstí 2
611 18 Brno
IČ: 66240697

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí v exekčním řízení

Datum, k němuž se ocenění provádí:

31.3.2015

Cenový předpis:

zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č. 121/2000 Sb., č. 237/2004Sb., č. 257/2004Sb., č. 296/2007Sb., č. 188/2011Sb., č. 350/2012Sb., č. 303/2013Sb., č. 340/2013Sb., č. 344/2013Sb. a č. 228/2014Sb. a vyhláška MF ČR č. 441/2013Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014Sb.

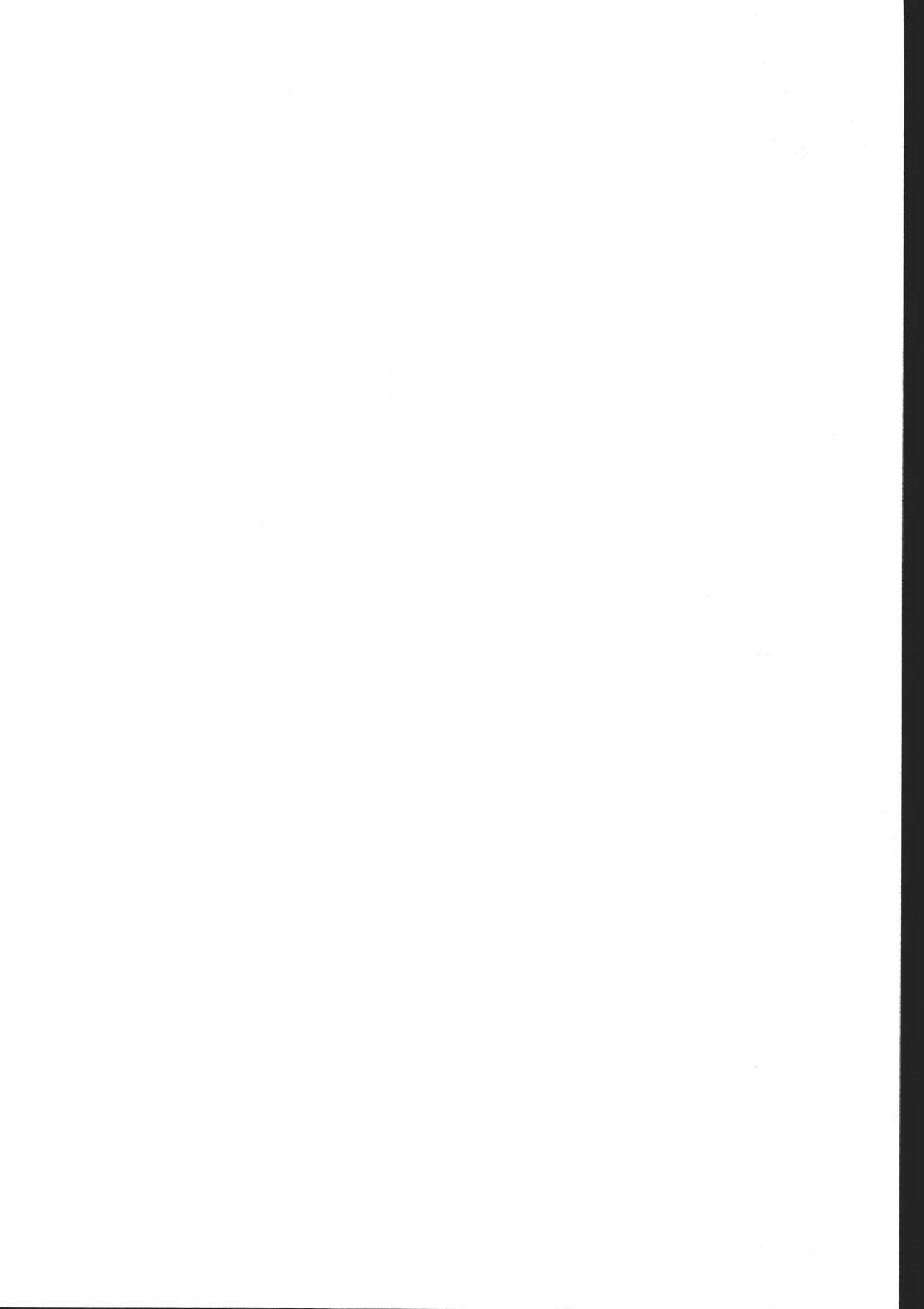
Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jaroslav Bukač
Pod Školou 2257/6
40011 Ústí nad Labem
tel.: +420 739036674
e-mail: bukac@tiscali.cz



Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 12 stran přílohy. Objednateli se předává v jednom vyhotovení. Kopie znaleckého posudku je v digitální formě uložena v archivu znalce.

V Ústí nad Labem, dne 5.4.2015



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí - pozemků p.č.60/10,p.č.60/12,p.č.78/31,p.č.78/32,p.č.78/77 a p.č.78/78,podle stavu ke dni 31.3.2015.

Nemovitost jsou zapsané v Katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na LV 121 pro katastrální území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem.

Ceny zjištěné jsou určeny podle vyhlášky MF ČR č.441/2013Sb.,k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),ve znění vyhl.č.199/2014Sb. s účinností od 1.10.2014.

Cena obvyklá je určena podle §2 odst. (1) zák.č.151/987Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákonů č.121/2000Sb.,č.237/2004Sb.,č.257/2004Sb.,č.296/2007Sb.,č.188/2011Sb.,č.350/2012Sb. a č.303/2013Sb.

Definice tržní ceny a tržní hodnoty:

Tržní hodnota nemovitosti je termín,označující sjednanou cenu dosaženou na volném trhu.Je to jakási obecná (fiktivní cena),kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního stavu.Jde o obecný ekonomický pojem,který vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen.

Tržní cena nemovitosti je konkrétní ekonomický pojem - jedná se o cenu dosaženou v určitém čase konkrétním kupcem a za konkrétní majetek.Tržní cenu nelze odhadem stanovit,vzniká dohodou mezi kupujícím a prodávajícím.Nastává až po realizaci převodní smlouvy.

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie):

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu,za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu,že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta,zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice podle IVSC/TEGoVA (Evropské organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců)

Tržní hodnota je odhadnutelná částka,za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu,kde obě strany jednají na základě znalostí,opatrně a z vlastní vůle.

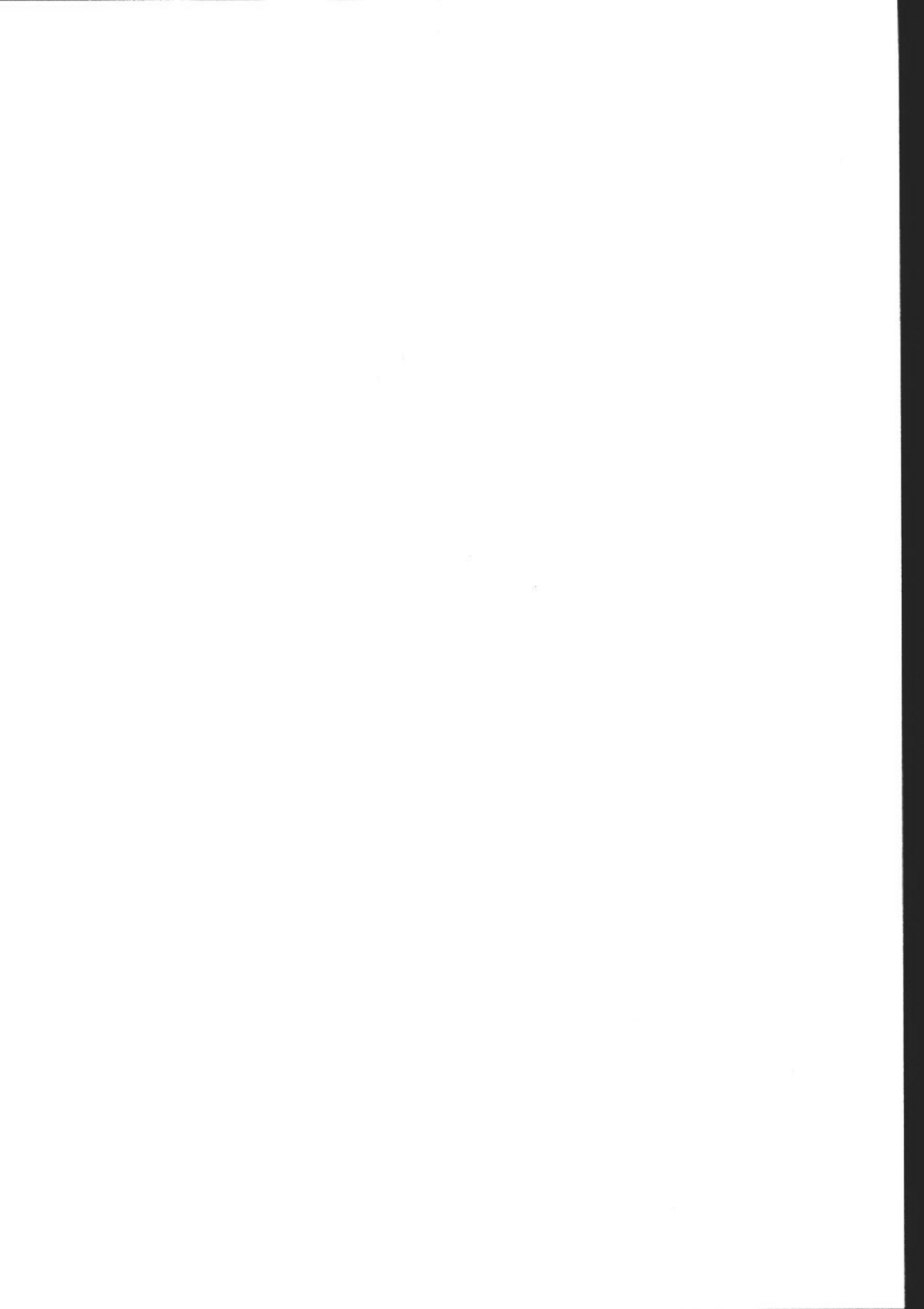
Definice podle evropských oceňovacích standardů (EVS 2012)

Tržní hodnota je definována jako odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku“.

Definice podle českého zákona o oceňování majetku

(§2 odst.1 zák.č.151/97Sb. v platném znění)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena,která by byla dosažena při prodejkch 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, důsledky přírodních či jiných kalamit.Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové,rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.



Metodika ocenění obvyklou cenou:

Obvyklá cena je tedy zpeněžitelná cena na aktuálním trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Má krátkodobou platnost v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Obvyklá cena je odhadovaná částka, za kterou by měla být oceňovaná nemovitost k datu ocenění směřena v obchodní transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu s nemovitostmi, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku. Při určování tržní hodnoty nemovitosti se metodami stanovují hodnoty technické a ekonomické složky - věcná technická hodnota a výnosová ekonomická hodnota.

Pro stanovení obvyklé ceny se používají tři základní metody:

- metoda zjištění věcné hodnoty a reprodukční ceny (metoda nákladového oceňování)
- metoda komparativní - porovnávací (tržní, statistická)
- metoda zjišťování výnosu

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota kvalifikovaně a odpovědně stanovená pomocí výstižné porovnávací metody. V případě odhadu obvyklé ceny by použití této metody mělo být preferované jako nejprůkaznější.

Při použití porovnávací metody se vychází z výsledků trhu s nemovitostmi. S uvážením odlišností srovnávaných nemovitostí, existujícího časového odstupu a vyhodnocení získaných informací se vyjadřuje subjektivní názor znalce na výši hodnoty porovnávané nemovitosti.

Ocenění je vždy provedeno k datu uvedenému na titulní straně znaleckého posudku. Jeho platnost je tedy omezena skutečnostmi, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít na výši obvyklé ceny vliv.

2. Základní informace

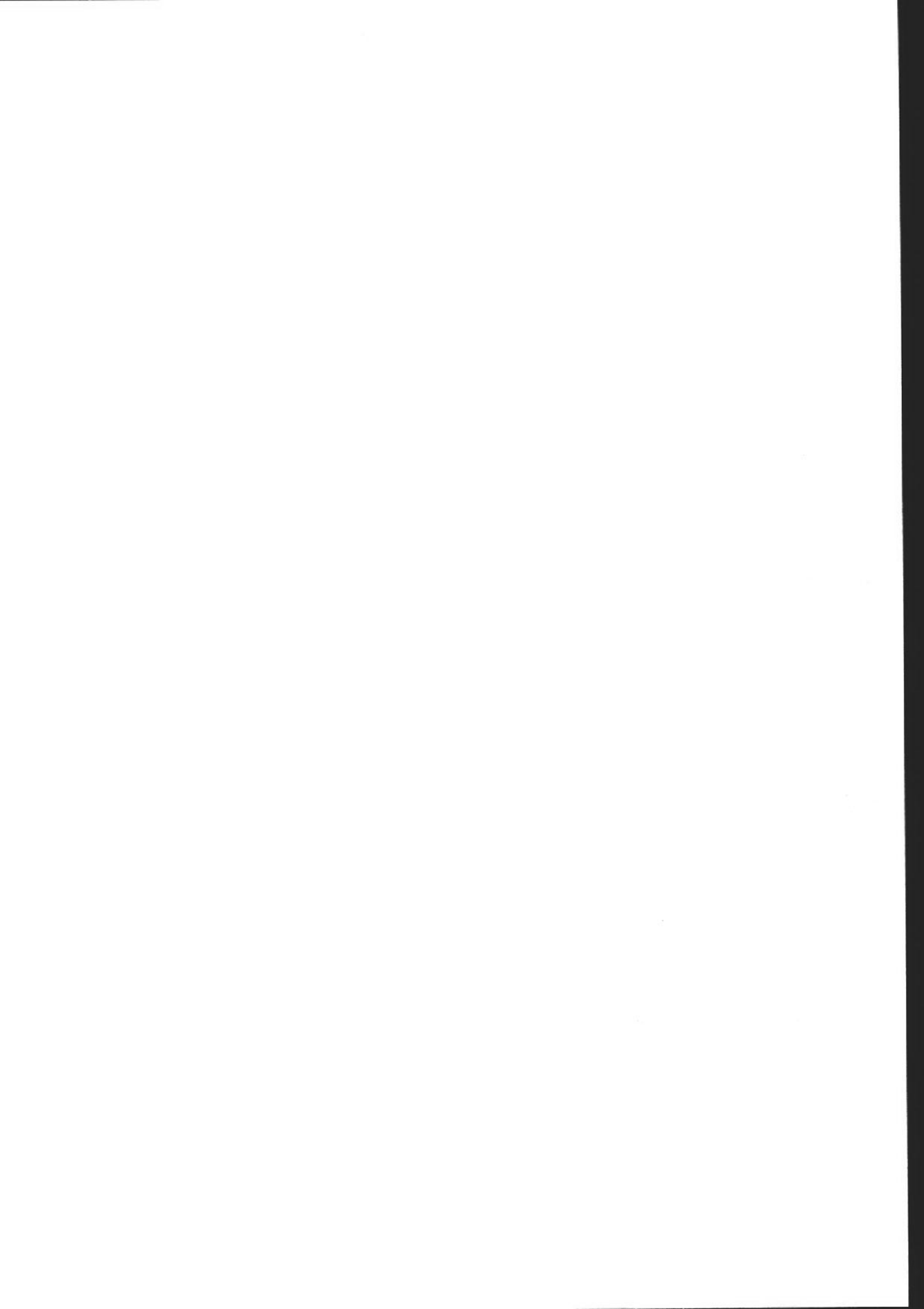
Název předmětu ocenění:	pozemky p.č.60/10, p.č.60/12, p.č.78/31, p.č.78/32, p.č.78/77 a p.č.78/78, zapsané na LV č.121 pro katastrální území Dělouš
Adresa předmětu ocenění:	Ústí nad Labem 400 01 Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Dělouš

3. Nález nemovitosti

Nález nemovitosti byl provedený dne 31.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 4.7.2014, LV 121 pro kat.území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem, vyhotovený ČÚZaK dne 4.7.2014
- údaje o nemovitosti zapsané v KN na LV 121 pro katastrální území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem, získané nahlédnutím do KN podle stavu ke dni 31.3.2015
- zobrazení výřezů katastrální mapy, kat.území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem, získané nahlédnutím do KN podle stavu ke dni 31.3.2015
- Územní plán statutárního města Ústí nad Labem - grafická a textová část, schválený dne 31.12.2011 s poslední aktualizací dne 27.3.2015
- Portál ÚAP ORP Ústí nad Labem ve verzi aktualizované k 12/2014
- geologická mapa zájmového území
- mapa radonového indexu geologického podloží České republiky v měřítku 1:50000, vydaná Českou geologickou službou v r. 2000, map. list č.02-32B Teplice (v lokalitě převažující kategorie radonového indexu geologického podloží nízká, nejbližší měřená plocha poř.č.4177 - lokalita Všebořice, průměrná hodnota $R_n = 2,0 \text{ kBqm}^{-3}$, kategorie indexu nízká, horninové typy terciární sedimenty)



Metodika ocenění obvyklou cenou:

Obvyklá cena je tedy zpeněžitelná cena na aktuálním trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Má krátkodobou platnost v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Obvyklá cena je odhadovaná částka, za kterou by měla být oceňovaná nemovitost k datu ocenění směřena v obchodní transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu s nemovitostmi, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku. Při určování tržní hodnoty nemovitosti se metodami stanovují hodnoty technické a ekonomické složky - věcná technická hodnota a výnosová ekonomická hodnota.

Pro stanovení obvyklé ceny se používají tři základní metody:

- metoda zjištění věcné hodnoty a reprodukční ceny (metoda nákladového oceňování)
- metoda komparativní - porovnávací (tržní, statistická)
- metoda zjišťování výnosu

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota kvalifikovaně a odpovědně stanovená pomocí výstižné porovnávací metody. V případě odhadu obvyklé ceny by použití této metody mělo být preferované jako nejprůkaznější.

Při použití porovnávací metody se vychází z výsledků trhu s nemovitostmi. S uvažováním odlišností srovnávaných nemovitostí, existujícího časového odstupu a vyhodnocení získaných informací se vyjadřuje subjektivní názor znalce na výši hodnoty porovnávané nemovitosti.

Ocenění je vždy provedeno k datu uvedenému na titulní straně znaleckého posudku. Jeho platnost je tedy omezena skutečnostmi, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít na výši obvyklé ceny vliv.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemky p.č.60/10, p.č.60/12, p.č.78/31, p.č.78/32, p.č.78/77 a p.č.78/78, zapsané na LV č.121 pro katastrální území Dělouš
Adresa předmětu ocenění:	Ústí nad Labem 400 01 Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Dělouš

3. Nález nemovitosti

Nález nemovitosti byl provedený dne 31.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 4.7.2014, LV 121 pro kat.území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem, vyhotovený ČÚZaK dne 4.7.2014
- údaje o nemovitosti zapsané v KN na LV 121 pro katastrální území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem, získané nahlédnutím do KN podle stavu ke dni 31.3.2015
- zobrazení výřezů katastrální mapy, kat.území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem, získané nahlédnutím do KN podle stavu ke dni 31.3.2015
- Územní plán statutárního města Ústí nad Labem - grafická a textová část, schválený dne 31.12.2011 s poslední aktualizací dne 27.3.2015
- Portál ÚAP ORP Ústí nad Labem ve verzi aktualizované k 12/2014
- geologická mapa zájmového území
- mapa radonového indexu geologického podloží České republiky v měřítku 1:50000, vydaná Českou geologickou službou v r. 2000, map. list č.02-32B Teplice (v lokalitě převažující kategorie radonového indexu geologického podloží nízká, nejbližší měřená plocha poř.č.4177 - lokalita Všebořice, průměrná hodnota $R_n = 2,0 \text{ kBq m}^{-3}$, kategorie indexu nízká, horninové typy terciérní sedimenty)

- Cenový věstník MF částka 8 ze dne 22.7.2014 - přehled cenových map stavebních pozemků obcí (CSMP)
- databáze tržních cen pozemků České společnosti certifikovaných odhadců majetku, Paladium, Na Poříčí 30, 110 00 Praha 1 (dále jen ČSCOM Praha)
- ČSÚ - Malý lexikon obcí ČR 2013 ze dne 16.12.2013 s účinností pro oceňování nemovitostí od 1.2.2014
- údaje z databází nabídky předmětných nemovitostí obchodovaných na realitním trhu místně příslušnými realitními kancelářemi, publikované na realitním serveru www.Severočeské.reality.cz
- skutečnosti zjištěné nálezem

Použitá literatura:

- (1) Bradáč a kol: Teorie oceňování nemovitostí – VIII. přepracované a doplněné vydání, CERM s.r.o, Brno - 2009
- (2) Ort: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, nakladatelství Leges, s.r.o. Praha 2 v roce 2014
- (3) Metodiky oceňování nemovitostí - pro účely úvěrového řízení včetně úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s., Ústav soudního inženýrství při VUT v Brně, Údolní 53, Brno, 1998
- (4) Bradáč, Scholzová, Krejčí: Úřední oceňování majetku 2014, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 12/2013
- (5) Bradáč, Scholzová: Změny předpisů pro oceňování nemovitostí od 1.1.2014 (strana 3 až 37) Soudní inženýrství - ročník 25 - č.1/2014, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno
- (4) Bradáč, Scholzová, Krejčí: Úřední oceňování majetku 2014b, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 09/2014
- (5) Bradáč, Scholzová: Změny předpisů pro oceňování nemovitostí od 1.1.2014 (strana 3 až 37) Soudní inženýrství - ročník 25 - č.2-3/2014, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno
- (6) Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových - Postupy pro oceňování majetku státu (cenová metodika 2013) pro sjednávání cen úplatných převodů majetku státu, sjednávání nájemného a oceňování majetkových práv vázaných na majetek ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu přísluší hospodařit
- (7) Zpráva o trhu s půdou (monitoring tržních cen zemědělské půdy za období 2001 - 2014), FARMY.CZ, s.r.o.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje byly převzaty z katastrálního operátu.

6. Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje a okresu Ústí nad Labem. Jde o sedmé největší město v ČR. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím na severní straně s Krušnými horami. Na západ od města se rozkládá okraj Podkráňohorské pánve s povrchovými uhelnými doly.

Na jeho území se stýkají tři geografické jednotky: České středohoří, Krušné hory a Pokrušohorská pánev, které jsou značně odlišné svým geologickým původem, nadmořskou výškou i celkovým přírodním rázem.

Město se rozkládá v hlubokém údolí řeky Labe a na přilehlých okolních svazích. Kotlinu ohraničují dvě skály – severní Mariánská a jihovýchodní Střekovská, a vrchy Větruše na jihu a Sedlo na východě.

Město má výhodnou strategickou polohu na křižovatce silničních, železničních cest a vodních cest.

Leží na hlavním silničním tahu Praha – Drážďany, je napojeno na mezinárodní silnici E 442 (Liberec, Děčín, Ústí, Teplice, Most, Chomutov, Karlovy Vary) a silnice první třídy (I/8, I/30, I/13). Je přímo napojeno na dálnici D8 (Berlín – Praha), která prochází západním okrajem města.

Ústí nad Labem je důležitým železničním uzlem se čtyřmi nádražími, do nichž je zaústěno šest dvoukolejných elektrifikovaných železničních tratí. Mezinárodním tahem je železniční trať č. 090 – I. tranzitní železniční koridor státní hranice - Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice, který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity Berlín – Praha – Vídeň / Budapešť.

Labská vodní cesta je spojnici se sítí západoevropských vodních cest, umožňujících přístup do Německa, států Beneluxu, severní Francie a do významných přimořských přístavů. Labská vodní cesta je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Nákladní lodní doprava a rekreační osobní doprava jsou provozované na labské vodní cestě v úseku Pardubice – Chvaletice – Ústí nad Labem – Hřensko – Hamburk.

V Ústí nad Labem je letiště pro malá sportovní letadla. Nejbližší letiště pro běžná dopravní letadla je v Praze (92 km) nebo Drážďanech (SRN) - 75 km.

Ve městě existuje síť hromadné dopravy, zahrnující autobusové a trolejbusové linky.

Ve městě je rozvinutý těžký průmysl. Podniky chemického a potravinářského průmyslu jsou umístěny přímo v centru města, podél řeky Labe. Na západním okraji města je umístěná teplárna s kombinovanou výrobou elektřiny a tepla.

Některé provozy, problematické z hlediska životního prostředí, jsou v současnosti zrušeny (plynárna Užín, panelárna ve Vaňově). Dále se rozvíjí lehký a potravinářský průmysl.

V důsledku rozvoje povrchové těžby hnědého uhlí zanikly obce původního osídlení na západním a severním okraji města (obce Tuchomyšl, Vyklice, Hrbovice, Dělouš, Užín, Varvažov).

Vzdělávání v obci zajišťuje síť základních a středních škol. V roce 1991 byla v Ústí nad Labem zřízena Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, kterou tvoří osm fakult.

Oceňované nemovitosti leží v kat. území Dělouš, v severozápadní části nezastavěného území obce, v lokalitě s ukončenou povrchovou těžbou hnědého uhlí a zbytkovými jámami zatopenými důlní vodou.

Největší z jam (dnes jezero Dělouš) sloužila v minulosti současně i jako plaveniště popílku.

Západní a severní okraj dotčeného území vymezuje těleso státní silnice E442 (I/13). Na SV straně leží Jedlová hora (382 m n.m.). Z východní strany k území přiléhá kat. území Habrovice s Habrovickým rybníkem s bažinami na jeho severním okraji a s obytnou zástavbou, situovanou podél státní silnice III. třídy ve směru Skorotice – Strážky – Liboucheč.

Lokalita s oceňovanými pozemky se nachází v katastrálním území Dělouš, na severozápadním okraji města. Od jihu k severu probíhá celým územím těleso dálnice D8.

Na jižní straně dotčeného území leží skládka nebezpečného a komunálního odpadu Podhoří se sousedící vzletovou a přistávací plochou a letištními budovami letiště pro malá sportovní letadla. Dále na jihovýchodě se rozkládá golfové hřiště.

Značně členité území je odvodňováno několika vodotečemi (Telnický potok, Habrovický potok)

Oceňované pozemky se v území nacházejí na třech místech.

a) Sousedící pozemky p.č. 78/31 a 78/32

Leží v SZ části území, mezi tělesem dálnice D8 a státní silnicí E442. Ze západní strany přiléhají k pozemkům se vzrostlým náletem listnatých dřevin. V KN jsou zapsané jako orná půda s celkovou výměrou $(6605 + 25216) = 31821 \text{ m}^2$.

Jsou mírně svažité, přivrácené k jihu. Přístupné jsou po místních účelových komunikacích s nepevněným prašným povrchem.

V aktualizovaném územním plánu leží v území označeném jako návrhová plocha Z1-103 s kódem funkčního využití TE - plochy pro energetické stavby a zařízení z obnovitelných zdrojů (s převažující účelem využití pro umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení k získávání energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaických a vodních elektráren, s přípustnými stavbami a zařízeními fotovoltaických a vodních elektráren, nezbytnými dopravními plochami a ostatní technickou infrastrukturou včetně ploch doprovodných a ploch izolační zeleně k eliminaci negativních vlivů na krajinný ráz)

b) Sousedící pozemky p.č. 60/10 a 78/77

Leží v SZ části území, mezi tělesem dálnice D8 a jezerem Dělouš. V KN jsou pozemek p.č. 60/10 zapsaný jako trvalý travní porost o výměře 1331 m^2 a pozemek p.č. 78/77 jako ostatní plocha - jiná plocha o výměře 171 m^2 . Pozemky jsou rovinaté, v území jsou přístupné po místních účelových komunikacích s nepevněným prašným povrchem.



Podle aktualizovaného územního plánu leží severní část pozemku p.č.60/10 v území označeném jako návrhová plocha Z1- 4 s kódem funkčního využití VL - plochy výroby a skladování – lehký průmysl, s převládajícím účelem využití pro umístění a rozvoj výroby a skladových areálů, s přípustnými zařízeními lehké výroby a služeb druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí (sklady a skládky materiálu, motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot, administrativa a správa, veřejné provozy, obchodní zařízení, odstavné plochy pro nákladní dopravu, sběrné dvory a nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu) a s podmíněně přístupnými stavbami ostatních ubytovacích zařízení a kulturních, zdravotnických, sociálních a sportovních zařízení, sloužících pro obsluhu území.

Jižní část pozemku p.č.60/10 a celý pozemek p.č.78/77 leží v území označeném jako návrhová plocha s kódem funkčního využití SM-NP - plochy smíšené nezastavěného území přírodní, s převládajícím využitím jako plochy zemědělského půdního fondu a ostatní plochy přírodního charakteru a přípustným extenzivním hospodářským využitím s důrazem na zachování rozptýlené zeleně (drobné vodní plochy, cyklistické stezky a jezdecké stezky - nebezpečné, pěší komunikace a komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí jako alternativní způsoby hospodaření, areály zdraví, lesoparky) a dále opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku vod z území. Jako podmíněně přípustná je nezbytná dopravní a technická infrastruktura, se zachováním rozptýlené zeleně minimálně na 20% rozlohy pozemku.

c) Sousedící pozemky p.č.60/12 a 78/78

Leží ve střední části území, severně od jezera Dělouš. V KN jsou pozemek p.č.60/12 zapsán jako ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 535 m² a pozemek p.č.78/78 jako ostatní plocha - jiná plocha o výměře 121 m². Pozemek p.č.60/12 je součástí místní účelové komunikace s nebezpečným prahovým povrchem, která prochází územím od jihu na severozápad a spojuje prostor skládky Podhoří a letiště pro malá sportovní letadla s přechodem dálnice D8. Pozemek p.č.78/78 je součástí dnes zaniklé polní cesty.

Podle aktualizovaného územního plánu je pozemek p.č.60/12 součástí plochy funkčně využívané jako veřejné prostranství, v území označeném jako návrhová plocha PV - plochy veřejných prostranství, s převládajícím účelem využití jako plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí, přístupné bez omezení a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, s přípustným využitím jako ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, veřejná zeleň, parky a dětská hřiště včetně nezbytného zařízení dopravní a technické infrastruktury a podmíněně přípustnými plochami parkovišť, odstavných stání a tržišť.

V ploše stávající místní účelové komunikace jsou situované plánované trasy podzemního vedení inženýrských sítí.

Pozemek p.č.78/78 je součástí návrhové plochy s kódem funkčního využití SM-NP - plochy smíšené nezastavěného území přírodní s vymezením popsáním výše v bodě b).

Detailní popis kódů funkčního využití jednotlivých návrhových ploch je uvedený v příloze.

Na oceňovaných pozemcích nejsou umístěny žádné stavby. Pozemky nejsou součástí CHKO České středohoří. Pozemky p.č.60/10, p.č.78/31 a p.č.78/32 jsou součástí zemědělského půdního fondu. Pozemky p.č.78/31 a p.č.78/32 leží v ochranném pásmu dálnice D8.

V obci není vyhlášena stavební uzávěra. Výskyt půdního radonu v nadlimitních hodnotách není doložen. Ke dni ocenění nemá obec Ústí nad Labem cenovou mapu pozemků. Podle aktuálních údajů ČSÚ Praha je statutárním městem s 26 katastrálními územími s celkovou výměrou 9397 ha a 93 523 obyvateli (z toho 62 407 obyvateli v produktivním věku).

Obec Ústí nad Labem (554804) není lázeňským místem. Katastrální území Dělouš (775894) není sídelní částí obce.

7. Obsah znaleckého posudku pro určení ceny zjištěné

1. Ocenění pozemků
 - 1.1. Pozemek p.č.60/10 - severní část
 - 1.2. Pozemek p.č.60/10 - jižní část
 - 1.3. Pozemek p.č.60/12
 - 1.4. Pozemek p.č.78/31



- 1.5. Pozemek p.č.78/32
 1.6. Pozemek p.č.78/77
 1.7. Pozemek p.č.78/78

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č.60/10 - severní část

Výměra severní části pozemku byla získána planigraficky - změřením plochy z ÚP.

Ocenění:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - malá výměra, nevhodný tvar	I	-0,03
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 - Vlivy snižující cenu - obtížná dostupnost (příjezd a příchod)	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$$

Index trhu s nemovitostmi

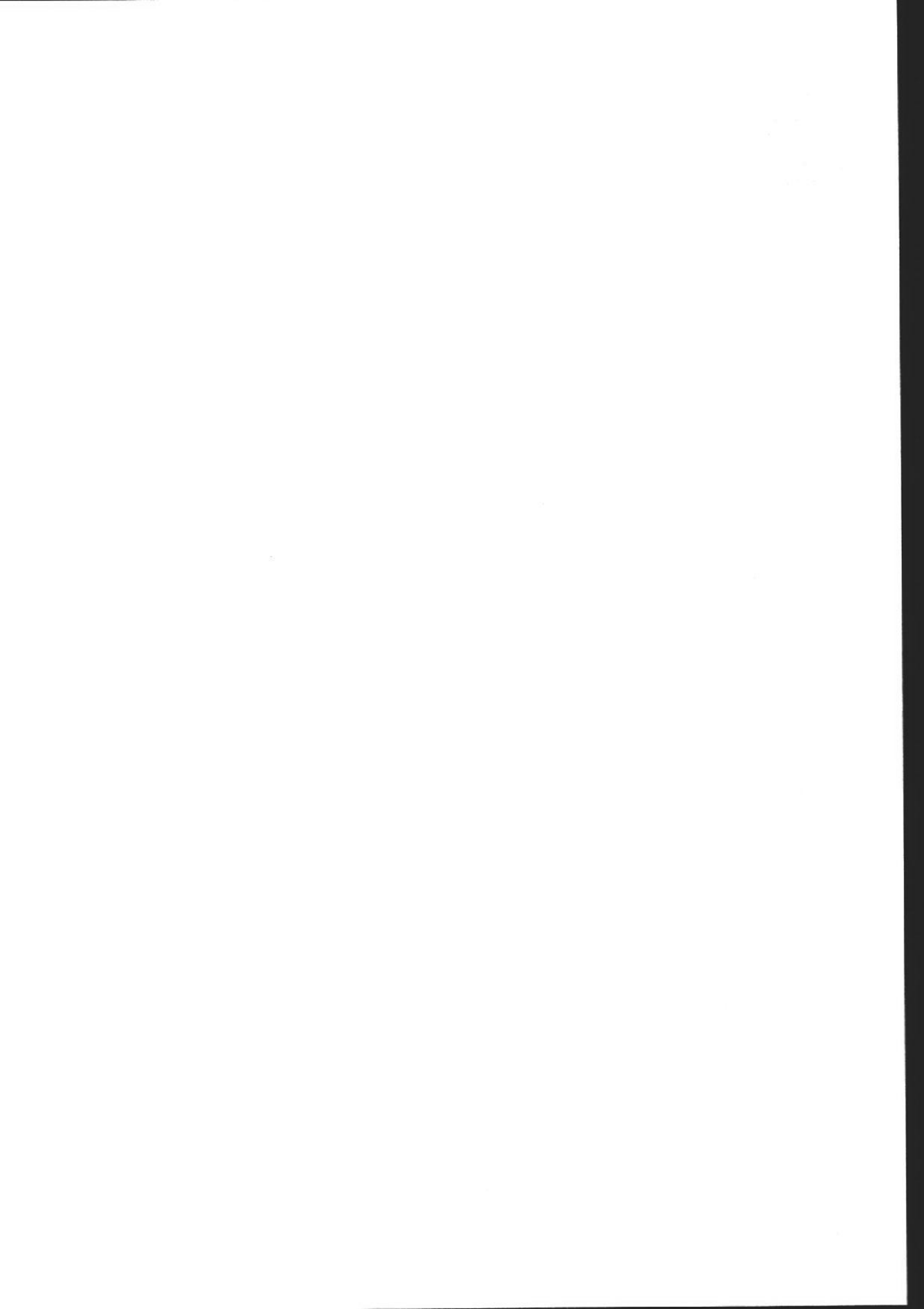
Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dilčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_s \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	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 komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,303$$



Celkový index:

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 0,670 \times 0,303 = 0,203$$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	1 320,00	0,203	0,300	80,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	trvalý travní porost	60/10	741,00	80,39	59 568,99
Stavební pozemek celkem			741,00	m ²	59 568,99

Pozemek p.č.60/10 - severní část - zjištěná cena = 59 568,99 Kč

1.2. Pozemek p.č.60/10 - jižní část

Výměra jižní části pozemku byla získána planigraficky - změřením plochy z ÚP.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	197,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena[Kč]
trvalý travní porost	60/10 - část	22011	590,00	7,26	197,00	21,56	12 720,40
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 590,00 m ²							12 720,40

Pozemek p.č.60/10 - jižní část - zjištěná cena = 12 720,40 Kč

1.3. Pozemek p.č.60/12

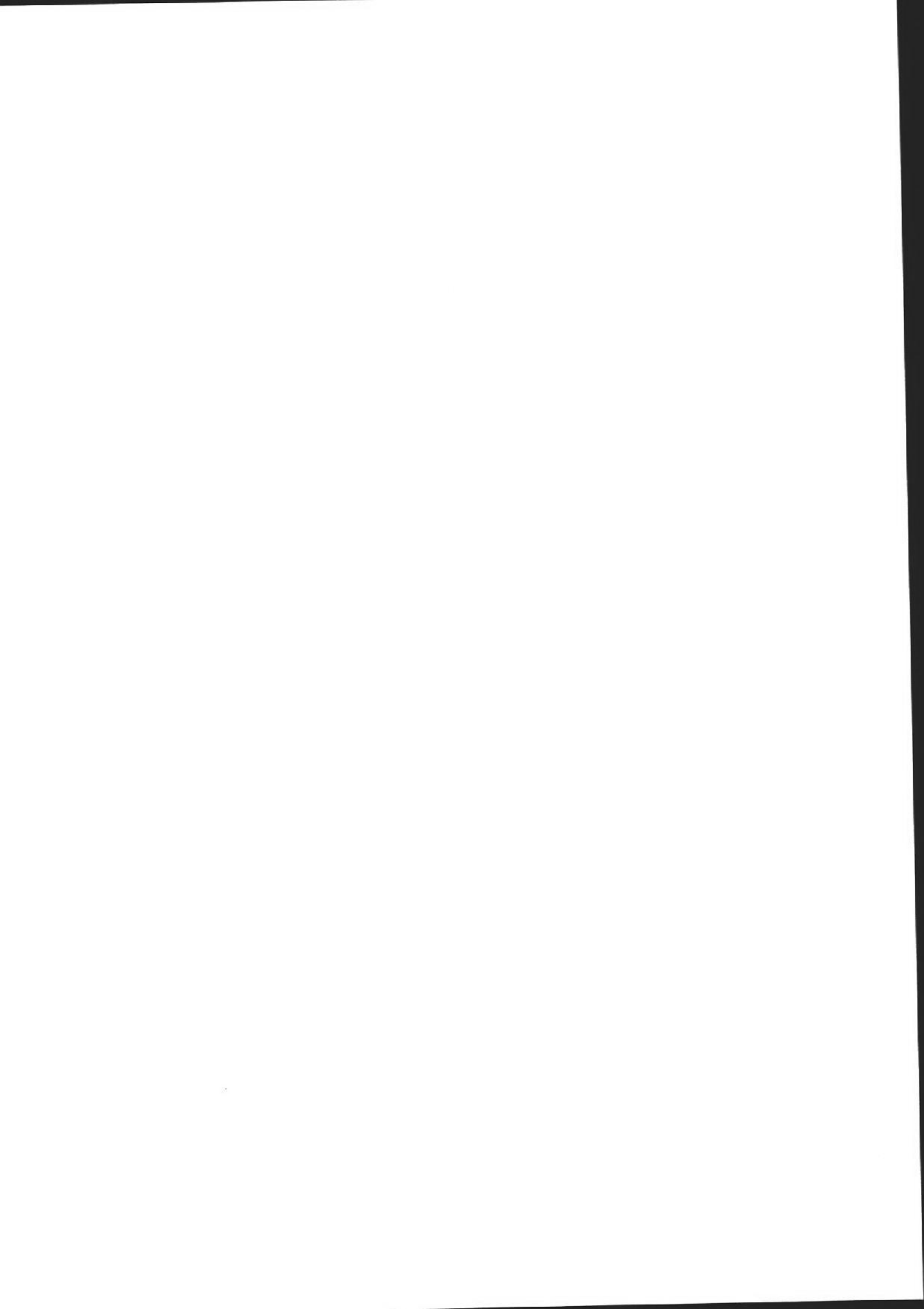
Ocenění

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, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
IV V katastrálním území mimo sídelní část obce v nezastavěném území	-0,20
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Součet srážek a přírážek ve znacích 1 až 4 je -1,050 ale lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,90.



Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,060$$

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				
§ 4 odst. 3	1 320,00	0,060	1,000	79,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ostatní komunikace	60/12	535,00	79,20	42 372,00
Ostatní stavební pozemek - celkem			535,00	m ²	42 372,00

Pozemek p.č.60/12 - zjištěná cena = 42 372,00 Kč

1.4. Pozemek p.č.78/31

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky					
§ 9 odst. 6	1 320,00	0,04			52,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	78/31	6 605,00	52,80	-50 %	174 372,00
Jiný pozemek - celkem			6 605,00	m ²		174 372,00

Pozemek p.č.78/31 - zjištěná cena = 174 372,00 Kč

1.5. Pozemek p.č.78/32

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky					
§ 9 odst. 6	1 320,00	0,04			52,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	78/32	25 216,00	52,80	-50 %	665 702,40
Jiný pozemek - celkem			25 216,00	m ²		665 702,40

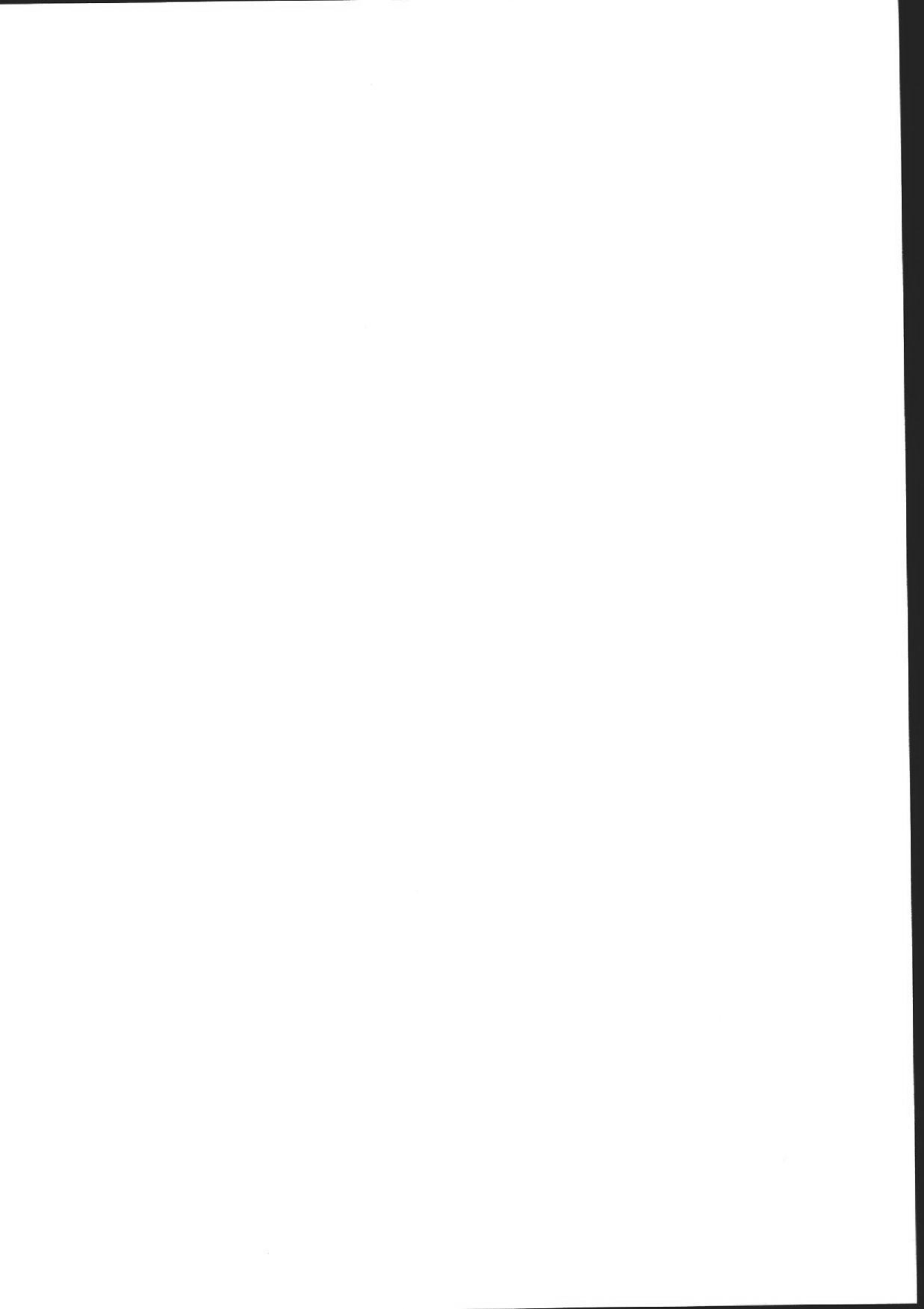
Pozemek p.č.78/32 - zjištěná cena = 665 702,40 Kč

1.6. Pozemek p.č.78/77

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	197,00 %



Podle vyhl.č.298/2014Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými cenami zemědělských pozemků, s platností od 1.1.2015 činí průměrná základní cena nebonitovaného zemědělského pozemku v kat. území Dělouš 6,61 Kčm⁻².

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
ostatní plocha	78/77		171,00	6,61	197,00	19,63	3 356,73
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 171,00 m ²							3 356,73
Pozemek p.č.78/77 - zjištěná cena							= 3 356,73 Kč

1.7. Pozemek p.č.78/78

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	197,00 %

Podle vyhl.č.298/2014Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými cenami zemědělských pozemků, s platností od 1.1.2015 činí průměrná základní cena nebonitovaného zemědělského pozemku v kat. území Dělouš 6,61 Kčm⁻².

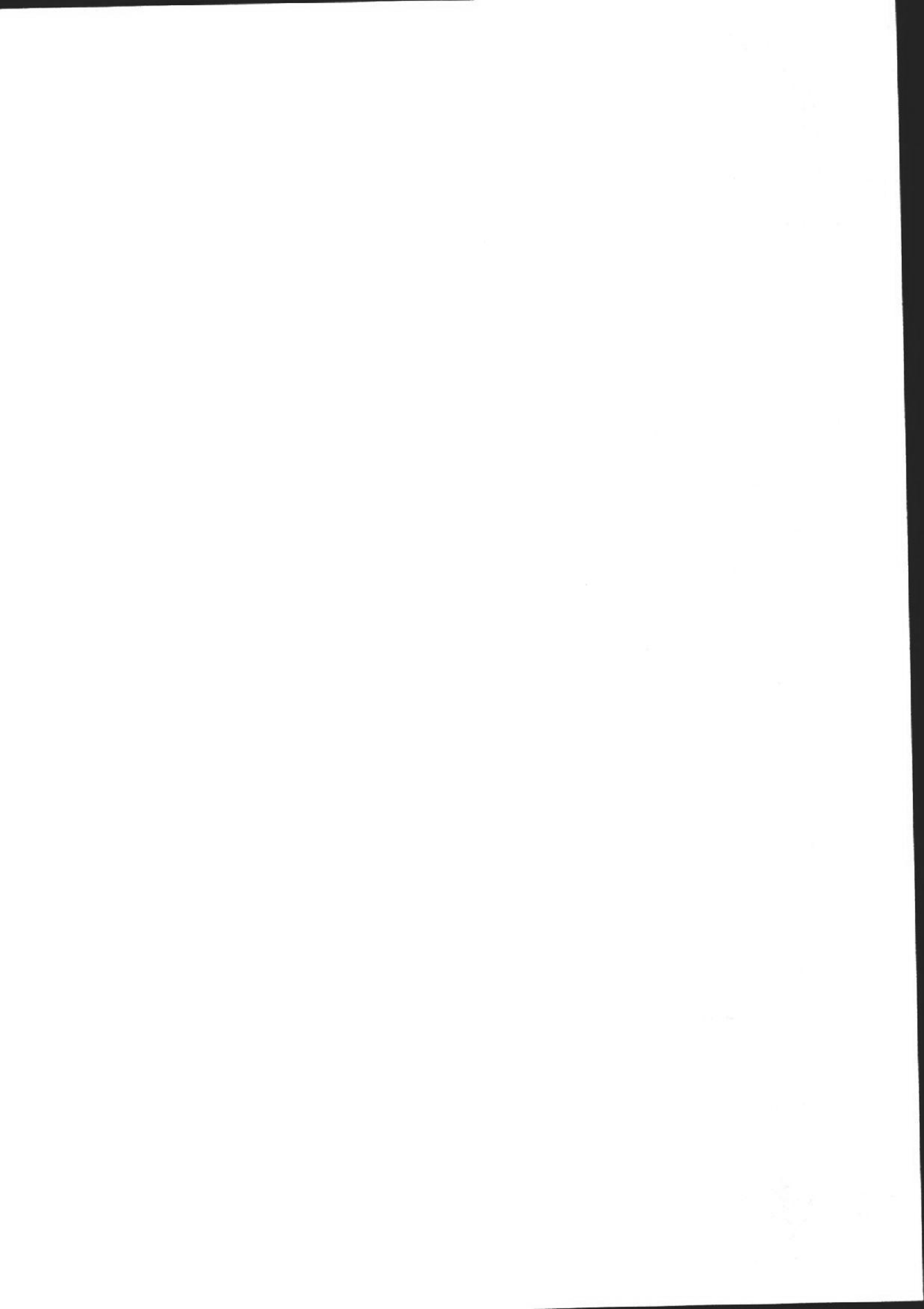
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
ostatní plocha	78/78		121,00	6,61	197,00	19,63	2 375,23
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 121,00 m ²							2 375,23
Pozemek p.č.78/78 - zjištěná cena							= 2 375,23 Kč

REKAPITULACE zjištěných cen

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek p.č.60/10 - severní část	59 569,00 Kč
1.2. Pozemek p.č.60/10 - jižní část	12 720,40 Kč
1.3. Pozemek p.č.60/12	42 372,00 Kč
1.4. Pozemek p.č.78/31	174 372,00 Kč
1.5. Pozemek p.č.78/32	665 702,40 Kč
1.6. Pozemek p.č.78/77	3 356,70 Kč
1.7. Pozemek p.č.78/78	2 375,20 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	960 467,70 Kč
Celkem	960 467,70 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	960 467,70 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	960 470,00 Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.



C. ZNALECKÝ POSUDEK o obvyklé ceně

Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku není určeno žádným závazným předpisem. Cenový předpis (v současnosti vyhláška MF ČR č.440/2013Sb. ve znění vyhl.č.199/2014Sb.) nevyjadřuje ceny skutečně dosahované, ale pouze ceny zjištěné (administrativní).

Pro stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku lze s výhodou použít metody porovnávací nebo výnosové.

I. Porovnávací metoda

Při použití porovnávací metody se vychází z výsledků trhu s nemovitostmi. Metoda je založená na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny realizované na trhu jsou známy a lze z nich hodnotu pozemků stanovit. Jde o věrohodné vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí, které jsou nebo byly v nedávné době prodávány nebo koupeny na trhu. Velký vliv na kvalitu údajů o dosažených cenách mají ověřené informace o průběhu prodeje. S uvážením odlišností srovnávaných nemovitostí, existujícího časového odstupu a vyhodnocení získaných informací se vyjadřuje subjektivní názor znalce na výši hodnoty porovnávané nemovitosti.

Pro vlastní určení ceny pozemků je možné s výhodou využít komparativní metodu, tzn. srovnávací metodu váženého průměru, kdy se za pomoci objektivizovaných nabídkových cen s přiřazenými vahami dle míry shody s oceňovaným pozemkem vypočte pomocí váženého průměru základní cena oceňovaného pozemku. Vypočtenou základní cenu je možné dále upravit o vliv cenových faktorů, zohledňujících polohu vzhledem ke konkrétnímu účelu užití, existujícím právním vztahům a dalším vztahům (např. vliv životního prostředí, vliv zjištěných součástí a příslušenství pozemku, případně i vliv jiných závažných skutečností).

Uvedená metoda pro zjištění obvyklé ceny pozemku je uvedena v čl.11 publikace „Zásady oceňování majetku státu“, vydané pro potřebu určených znalců Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Při použití této metody je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. možnost následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu a princip vnitřní konzistence (vnitřní logiky a bezesporosti), která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování.

a) Pozemky určené k porovnání s oceňovanými pozemky p.č.78/31, p.č.78/32 a severní částí pozemku p.č.60/10:

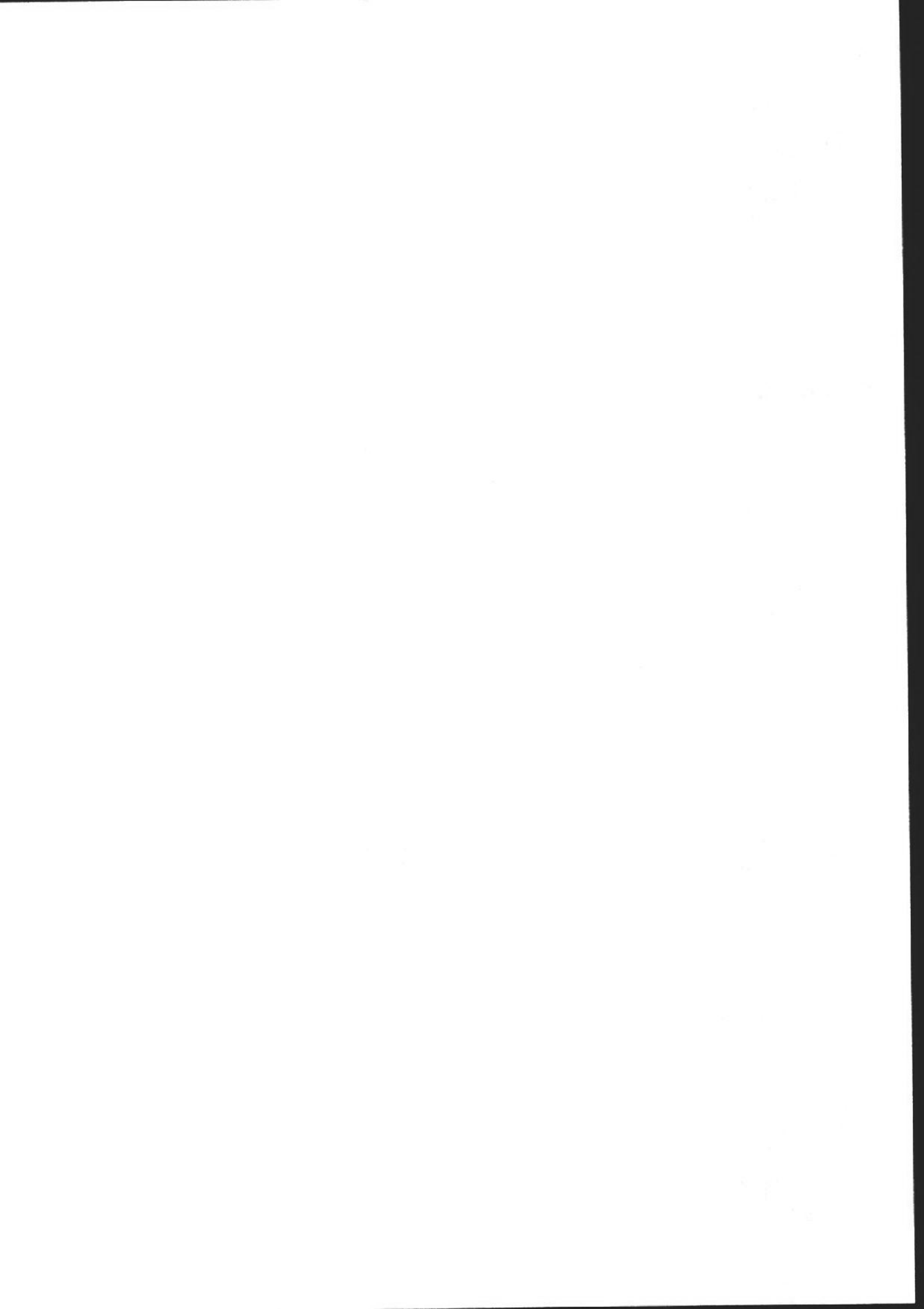
Z objektivních důvodů jsou jako vstupní podklad použity nabídkové ceny obdobných pozemků k prodeji, vybrané z aktuální inzerce realitních kanceláří uveřejněné na stránkách www.Severočeské-reality.cz.

Získané údaje (nabídkové ceny), vykazují více či méně výrazné odchylky od skutečnosti na trhu. Odchylky vyplývají ze zvolené obchodní taktiky realitních kanceláří a z vesměs nereálných a nadnesených očekávání prodávající strany. Nabídkové ceny je nutné pomocí objektivizačního koeficientu (omezeného rozpětím 0,8-1,0) snížit minimálně o transakční náklady. Obvyklé provize realitních kanceláří tvoří 5% a tzv. faktor očekávání inzerentů cca 10% z nabídkové ceny. Potom obvyklá výše korekce činí v průměru 15%. Cenové nabídky jsou redukovány koeficientem 0,85

1) Pozemek v Chlumu, okres Ústí nad Labem

K prodeji komerční pozemek v k.ú. Chlumec u Chabařovic o celkové výměře 30 436 m². V územním plánu je vedený pro nebytovou výstavbu. Na pozemku vodovod, plynovod, kanalizace a telefon. Přístup k nemovitosti z přilehlé komunikace. V blízkosti nájezd na D8. Možnost vybudování parkoviště se zázemím pro kamionovou dopravu.

Druh pozemku:	trvalý travní porost
Celková plocha:	30 436 m ²
Cena:	3 043 600,0 Kč
Poslední aktualizace:	1.1.2013
Realitní kancelář:	RE/MAX Vision, Ústí nad Labem
Jednotková cena:	100,0 Kč·m ⁻²



2) Pozemek v Ústí nad Labem – Všebořicích, okres Ústí nad Labem

K prodeji komerční pozemek v okrajové části městské čtvrti Všebořice v Ústí nad Labem, určený pro nebytovou výstavbu. Výměra pozemku 27 390 m². Podle ÚP je pozemek určený ke způsobu využití ploch s kódem TE - plochy pro energetické stavby a zařízení z obnovitelných zdrojů. Rovinatý pozemek se nachází v okrajové části městské čtvrti. Je primárně určený k výstavbě fotovoltaických elektráren.

Druh pozemku:	ostatní plocha
Celková plocha:	27 390 m ²
Cena:	5 614 950,0 Kč
Poslední aktualizace:	25.8.2014
Realitní kancelář:	REALITY Disk, Ústí nad Labem
Jednotková cena:	205,0 Kčm ⁻²

3) Pozemek v Rumburku – Horním Jindřichově, okres Děčín

Pozemek leží v průmyslové zóně katastrálního území Horní Jindřichov, v blízkosti města Rumburk. V průmyslové zóně je již nově postavený průmyslový komplex závodu Benteler. Pozemek leží v blízkosti silnice II/263, která se cca po 200m napojuje novým kruhovým objezdem na silnici I/9. Zadní část pozemku je ohraničena vodotečí. Přes pozemek vede nadzemní el. vedení 35 kW. Nedaleko pozemku je TS 110 kW.

Nově budované objekty pro podnikatelské aktivity lze napojit na vodovodní a středotlaký plynovodní řád přípojkou (přípojovací body ve vzdálenosti cca 250m). Cca polovina pozemku je v územním plánu vedená jako urbanizované území pro podnikatelské aktivity (územním plánem není určen koeficient zastavitelnosti - pozemek lze zastavět celý). Druhá polovina pozemku je vedená v současném územním plánu jako území neurbanizované – ZPF (na SÚ v Rumburku je podaná žádost o překvalifikaci této části pozemku na pozemek urbanizovaný, tak, aby ve výhledu mohl být pozemek zastavěn celý).

Nový územní plán bude v roce 2017. Pro sjezd z pozemku na silnici II/263 je hotová dokumentace a je vydané stavební povolení.

Výhodou pozemku je přímá dostupnost velkého hraničního přechodu se SRN (město Zittau - 15 km, Lobau - 15 km, Bautzen - 30 km a a Polskem (město Zgorzelec - 30 km).

Cca 30 km od pozemku vede trasa dálnice E40.

Pozemek je dobrou budoucí investicí (nejenom k přímému využití, ale i k následnému prodeji se zhodnocením vložených investičních prostředků - nabídky podobně využitelných pozemků v okolí začínají od 150 Kčm⁻² výše).

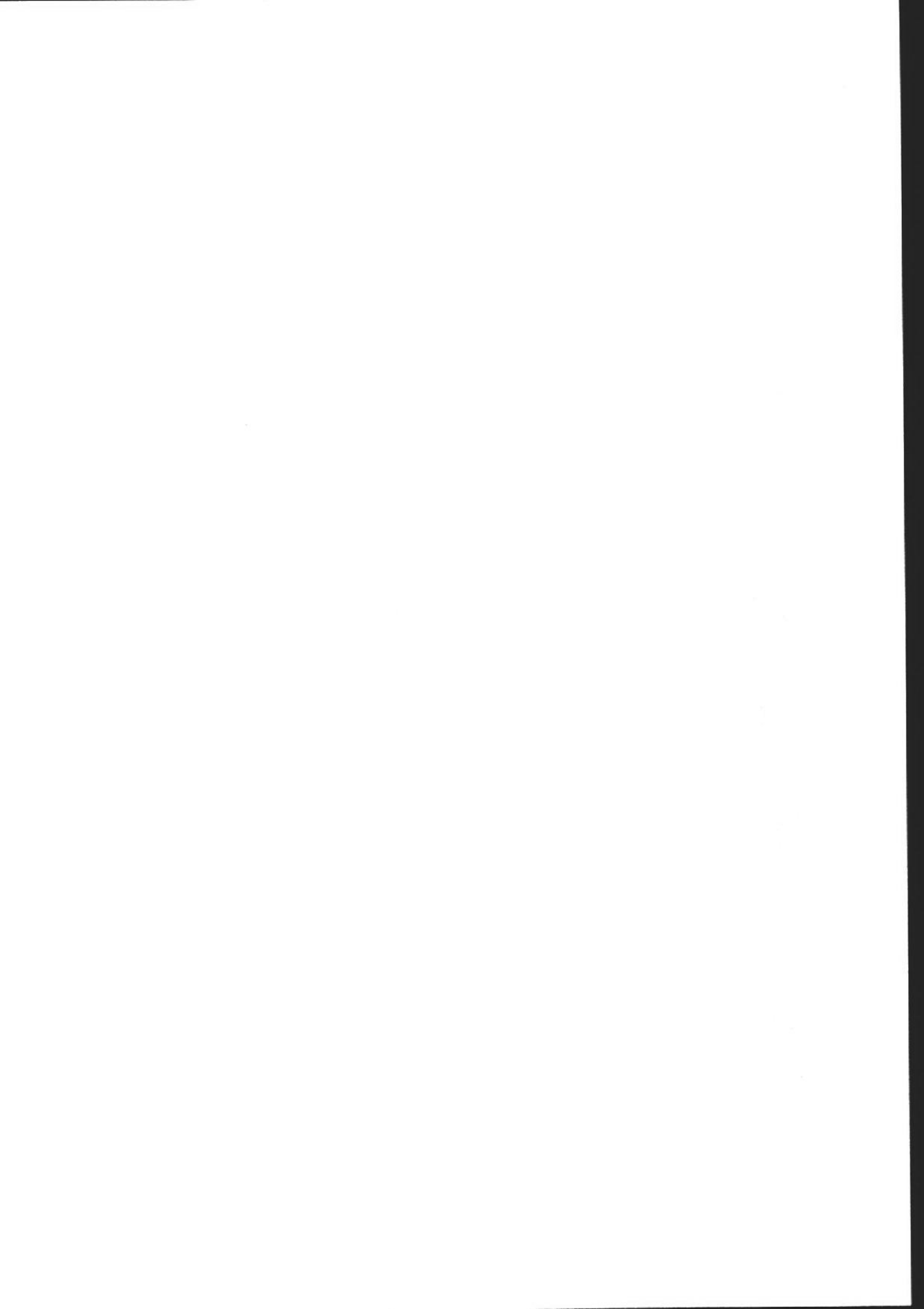
Nabídka je zřejmě cenově podhodnocená. Vzhledem k nabídce obdobných pozemků v okolí uvažují jednotkovou cenu rovněž ve výši 150 Kčm⁻².

Druh pozemku:	trvalý travní porost
Celková plocha:	62 745 m ²
Cena:	5 647 050,0 Kč
Poslední aktualizace:	22.1.2014
Realitní kancelář:	SOCER Reality, Praha
Jednotková cena:	150,0 Kčm ⁻²

4) Pozemek v Košťanech, okres Teplice

Nabízíme k prodeji rovinatý lukrativní pozemek o výměře 40 000 m² v katastru obce Košťany u Teplic. Pozemkem procházejí sítě - kanalizace, vodovod a elektrická energie. V územním plánu obce je zde plánována výstavba fotovoltaické elektrárny (záměr se neuskutečnil, je možné požádat o změnu územního plánu na výstavbu jiného záměru). Oba konce pozemku jsou napojeny sjezdem na sousední asfaltovou komunikaci.

Druh pozemku:	trvalý travní porost
Celková plocha:	40 000 m ²
Cena:	6 400 000,0 Kč
Poslední aktualizace:	24.2.2015
Realitní kancelář:	STING Teplice
Jednotková cena:	160,0 Kčm ⁻²



5) Pozemek v Košťanech, okres Teplice

K prodeji pozemky v Košťanech u Teplic, s celkovou výměrou cca 40 000 m² (povolená zastavitelná plocha cca 38 000 m²). Pozemky se nacházejí na západním okraji zastavěného území obce, poblíž průmyslového areálu sklárny. Lokalita je zařazena v územním plánu obce Košťany do ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - VOZ 21 s možností výstavby provozů lehké nerušící výroby.

Z východní strany jsou sousední volné pozemky nezastavěné. Ze severní strany jsou sousední pozemky využívány jako zahrádky, z jižní strany je místní komunikace a železniční trať ČD Ústí nad Labem - Most.

Porost je tvořen travinami, vzrostlé náletové stromy byly v době vegetačního klidu vykáceny. Pozemek je rovinatý a mírně sklonitý jihovýchodním směrem. Ze západní strany areálu sklárny je plné kovové oplocení, ze severní strany od zahrádek je oplocení pletivové. Na pozemcích se nachází hlavní stoka splaškové kanalizace B 600, vodovodní řady LT 110, LT 600, OC 700, VTL plynovod a kabelová trasa ČEZ Distribuce 22 kV. Příjezd na pozemky je možný ze dvou směrů, z hlavní komunikace Hudcovská Výšina-Košťany a nebo z komunikace Kamenný Pahorek-Dukla. Na pozemcích je vydané stavební povolení formou veřejnoprávní smlouvy na záměr stávajících vlastníků pozemků. V rámci stavebního řízení bylo odsouhlaseno dopravní napojení na hlavní komunikaci Hudcovská Výšina-Košťany, dočasné vynětí ze ZPF, napojení na kabelovou trasu ČEZ Distribuce a.s. 22 kV a souhlas se stavbou v ochranném pásmu dráhy.

Druh pozemku:	trvalý travní porost
Celková plocha:	40 000 m ²
Cena:	8 000 000,0 Kč
Poslední aktualizace:	1.1.2014
Realitní kancelář:	Reality Int Praha
Jednotková cena:	200,0 Kčm ⁻²

Výpočet obvyklé ceny dle lit. (6):

Pol.č.	ZJC [Kčm ⁻²]
1	100,0
2	205,0
3	150,0
4	160,0
5	200,0
Σ ZJC	815,0

nejnižší cenový údaj (min CÚ):

pol.č.1) jednotková cena: 100,0 Kčm⁻²

nejvyšší cenový údaj (max CÚ):

pol.č.2) jednotková cena: 205,0 Kčm⁻²

relace max CÚ/min CÚ: $205,0 / 100,0 = 2,05 > 1,50$... požadavek čl.11 odst.3 lit.(6) není splněný

aritmetický průměr vyhledaných cenových údajů:

$$\bar{\emptyset} \text{ ZJC} = \sum \text{ZJC} \cdot 1 / n$$

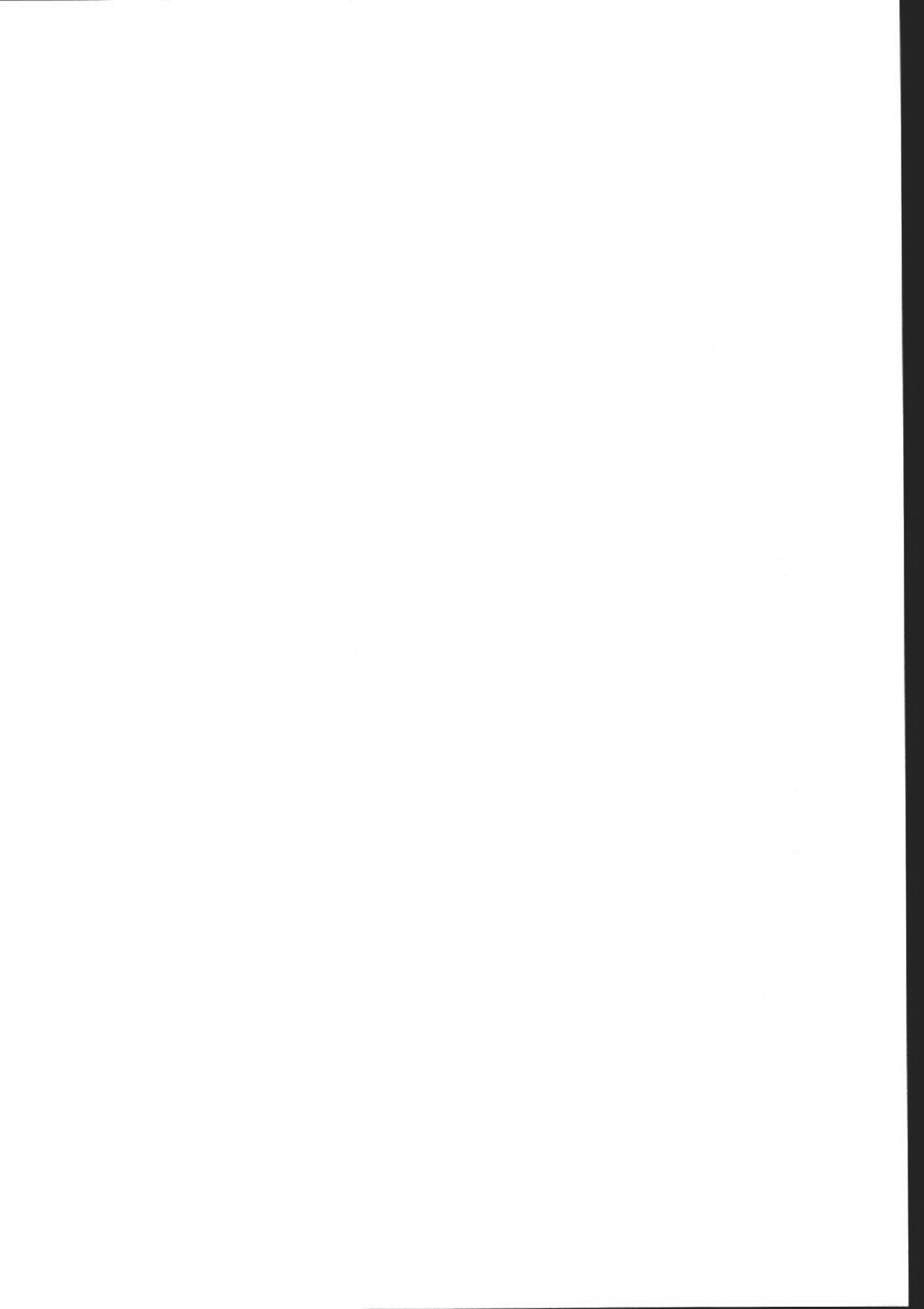
$n = 5 > 3$... požadavek čl.11 odst.2 lit. (6) je splněný

$$\sum \text{ZJC} = 815,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\bar{\emptyset} \text{ ZJC} = \sum_{n=1}^5 \text{ZJC} \times 1 / n = 815,0 / 5 = 163,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

Pro výpočet se použije interval cenových údajů se střední hodnotou 163,0 Kčm⁻² a přípustným rozpětím max CÚ/min.CÚ ≤ 1,50.

Velikost intervalu se zjistí z řešení soustavy dvou rovnic o dvou neznámých:



$$\min \text{CÚ} \cdot 1,5 = \max \text{CÚ}$$

$$\min \text{CÚ} = 226,0 - 1/2 \cdot (\max \text{CÚ} - \min \text{CÚ})$$

po dosazení a výpočtu soustavy rovnic vychází horní a dolní mez otevřeného intervalu:

$$\min \text{CÚ} = 130,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\max \text{CÚ} = 196,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\max \text{CÚ} / \min \text{CÚ} = 196,0 \times 1 / 130,0 = 1,50 \leq 1,5 \dots \text{požadavek čl. 11 odst. 3) lit. (6) je splněný}$$

otevřenému intervalu $\text{CÚ} [130,0 \text{ Kčm}^{-2} ; 196,0 \text{ Kčm}^{-2}]$ vyhovují položky č.3 a č.4 výše uvedeného souboru

$$n = 2 < 3 \dots \text{požadavek čl. 11 odst. 2) lit. (6) není splněný}$$

Do výběru lze zařadit i pol.č.5 (tolerance horní hranice intervalu ve výši $\leq 2\%$) a pol.č.2 (tolerance horní hranice intervalu ve výši $\leq 5\%$)

Potom:

$$n = 4 > 3 \dots \text{požadavek čl. 11 odst. 2) lit. (6) je splněný}$$

Přirazení vah k pozemkům pol.č.2 až 5 podle čl.11 odst. (3) lit. (2) v nepřímé úměře vzhledem k posuzovaným pozemkům dle kritérií:

- účel užití u jednotlivých druhů pozemků
- poloha ve státě (příp. euroregionu)
- poloha v obci vzhledem k účelu užití
- vybavenost (sítě)
- velikost
- komerční využití

pol.č.	ZJC _i [Kčm ⁻²]	váha v _i	ZJC _i × v _i [Kčm ⁻²]
2	205,0	0,75	154,0
3	150,0	0,70	105,0
4	160,0	0,80	128,0
5	200,0	0,80	160,0
ΣZJC			547,0

výpočet váženého průměru:

$$n = 4$$

$$\bar{\emptyset} \text{ZJC} = \sum_{i=2}^4 (\text{ZJC}_i \times v_i) \times 1/n = 547,0 \times 1/4 = 136,75 \text{ Kčm}^{-2} \approx 137,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

po objektivizaci koeficientem pro odstínění transakčních nákladů ($0,85 > 0,80$):

$$\bar{\emptyset} \text{ZJC} = 136,75 \text{ Kčm}^{-2} \times 0,85 = 116,24 \text{ Kčm}^{-2} \approx 116,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

Základní cena upravená o vliv cenových faktorů:

a) poloha pozemku vzhledem ke konkrétnímu účelu užití

$$\text{Cf}_a = 0,90$$

obtížná dopravní dostupnost, poloha v ochranném pásmu dálnice

b) právní vztahy

$$\text{Cf}_b = 0,95$$

podílové spoluvlastnictví

c) širší vztahy

$$\text{Cf}_c = 0,80$$

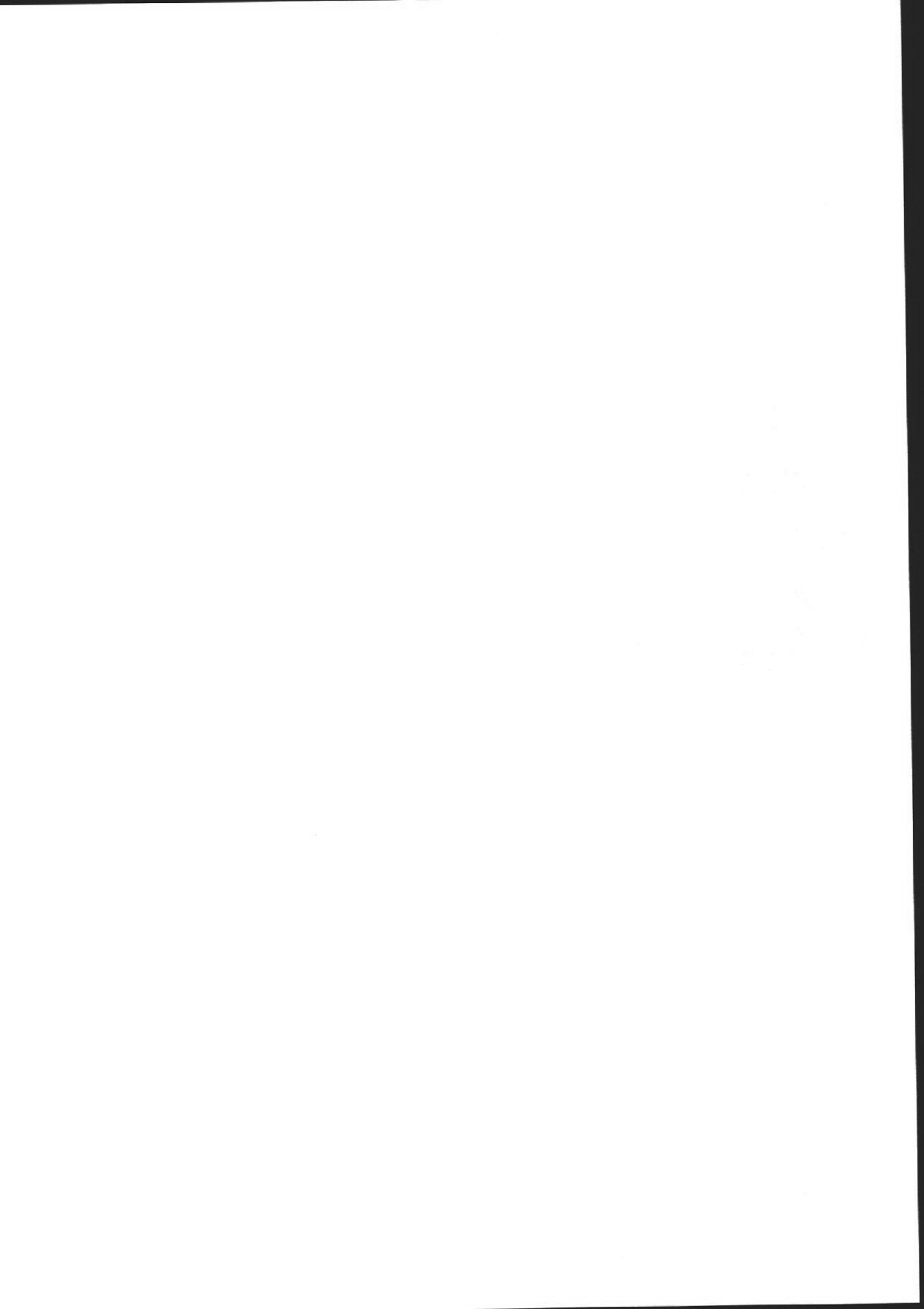
bez zavedených inženýrských sítí a stabilních příjezdových komunikací

průměrný cenový faktor:

$$\bar{\emptyset} = \sum \text{CF} \times 1/n$$

$$n = 3$$

$$\sum \text{CF} = 2,65$$



$$\emptyset CF = \sum CF \times 1/n = 2,5 \times 1/3 = 0,8333$$

základní cena upravená o vliv cenových faktorů:

$$\emptyset ZJC = 116,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$ZJC = \emptyset ZJC \times \emptyset CF = 116,0 \times 0,8333 = 96,70 \text{ Kčm}^{-2}$$

po zaokrouhlení: $ZJC = 97,0 \text{ Kčm}^{-2}$

$$\emptyset ZJC \times 1 / ZJC = 116,0 \times 1 / 97,0 = 1,1958 < 1,20 \quad \dots \text{požadavek čl.11 odst. 4) lit. (6) je splněný}$$

Vzhledem k výběru pozemků k porovnání se tato zjištěná průměrná cena vztahuje na pozemky p.č.78/31, p.č.78/32 a severní část pozemku p.č.60/10 které jsou v územním plánu určeny k obdobnému způsobu využívání.

Celková výměra těchto pozemků činí:

p.č.78/31	6 605 m ²
p.č.78/32	25 216 m ²
severní část p.č.60/10	741 m ²
celkem	32 562 m ²

Celková výměra oceňovaného pozemku:

32 562 m²

Základní jednotková cena:

97,0 Kčm⁻²

Výsledná cena pozemku: $32\,562 \text{ m}^2 \times 97,0 \text{ Kčm}^{-2} =$

3 158 514,0 Kčm⁻²

b) Pozemky určené k porovnání s oceňovanými pozemky p.č.78/77,p.č.78/78 a jižní částí pozemku p.č.60/10:

Jako vstupní podklad jsou použity nabídkové ceny obdobných pozemků k prodeji, vybrané z aktuální inzerce realitních kanceláří na serveru www.Severočeské.reality.cz.

Získané údaje jsou jako nabídkové ceny zatížené zvolenou obchodní taktikou realitních kanceláří a vesměs nerealizovaným očekáváním prodávajících. Je proto nutné nabídkové ceny pomocí objektivizačního koeficientu snížit minimálně o transakční náklady. Obvyklé provize realitních kanceláří tvoří 5% a tzv. faktor očekávání inzerentů asi 10% z nabídkové ceny. Obvyklá výše korekce tedy činí v průměru 15%. Cenové nabídky jsou redukovány koeficientem 0,85

1) Pozemek v Dolních zálezlech, okres Ústí nad Labem

Nabídka mírně svažitého pozemku o celkové výměře 22.513 m² v k.ú. Dolní Zálezly, okres Ústí nad Labem. Pozemky jsou situovány ve dvou celcích východně od obce Dolní Zálezly, v jihozápadním svahu nad řekou Labe. Jsou dobře přístupné z místní komunikace a nacházejí se v blízkosti zahrádkářské kolonie. Kultura trvalý travní porost zaujímá 1,5 ha z celkové výměry, kultura zahrada 0,4 ha, zbytek jsou lesní pozemky a ostatní plocha. Na pozemcích neváže žádná nájemní smlouva. Nacházejí se v ochranném pásmu vodního zdroje.

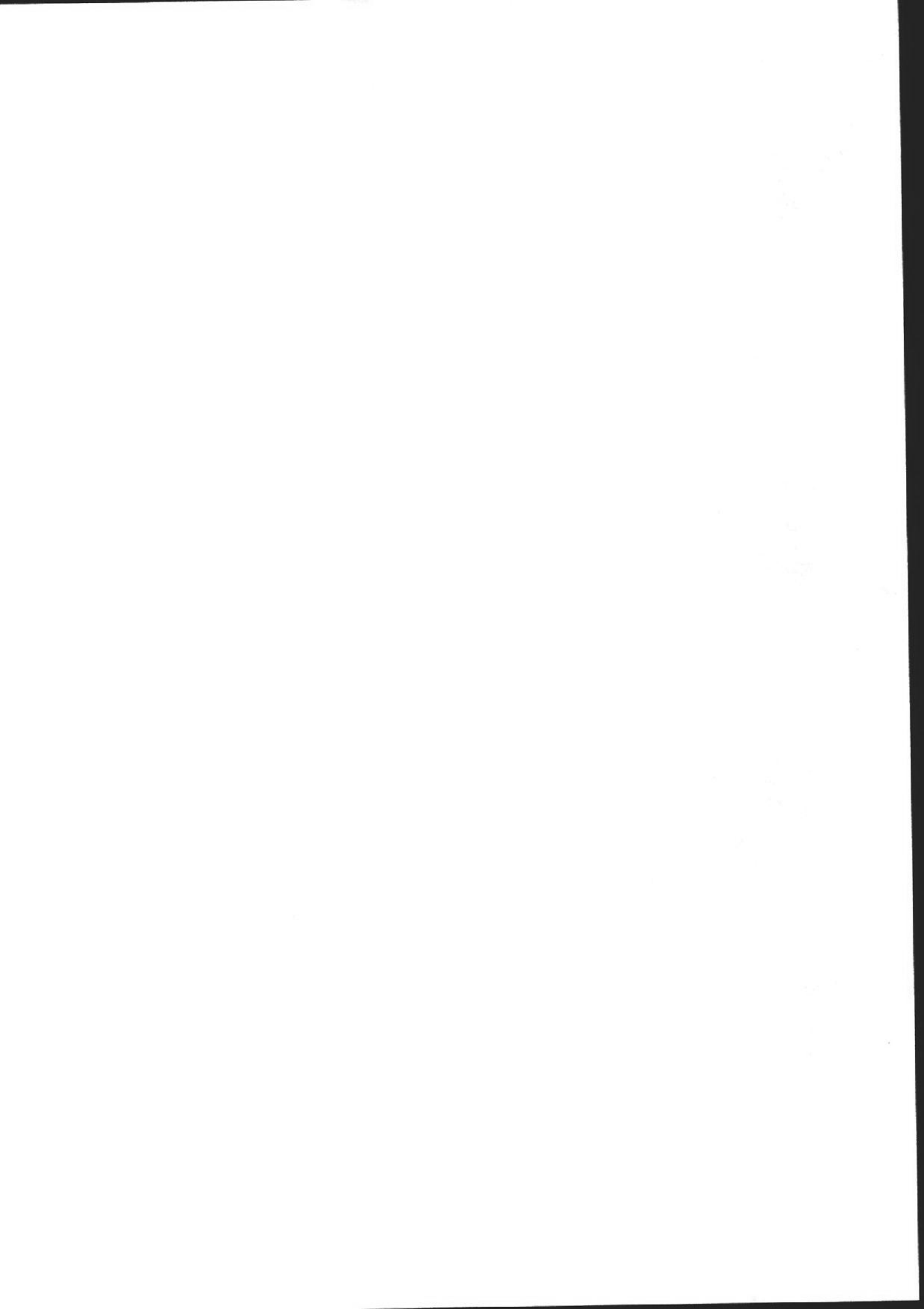
Druh pozemku:	trvalý travní porost, zahrada, lesní pozemky, ostatní plocha
Celková plocha:	22 513 m ²
Cena:	270 156,0 Kč
Poslední aktualizace:	26.3.2015
Realitní kancelář:	Farmy CZ, Praha
Jednotková cena:	12,0 Kčm ⁻²

2) Pozemek v Hostovicích, okres Ústí nad Labem

Prodej pozemků o celkové rozloze 95 290 m² v katastrálním území Hostovice u Ústí nad Labem. Pozemky jsou rozděleny do dvou větších celků. Převažující využití dle územního plánu obce je jako plochy zemědělského půdního fondu a ostatní plochy přírodního charakteru a plochy s lesním porostem přírodního charakteru.

Příjezd k pozemkům osobním i nákladním automobilem, po zpevněné komunikaci.

Druh pozemku: trvalý travní porost, orná půda



Celková plocha:	95 290 m ²
Cena:	1 500 000,0 Kč
Poslední aktualizace:	17.2.2015
Realitní kancelář:	M&M reality holding a.s., Praha
Jednotková cena:	16,0 Kčm ⁻²

3) Pozemek v Ústí nad Labem – Krásném Březně, okres Ústí nad Labem

K prodeji pozemek o celkové výměře 3606m², svažité, zatravněný, s porostem stromů a keřů. Bez inženýrských sítí - možno přivést k pozemku. K pozemku vede asfaltová cesta s možností parkování.

Druh pozemku:	trvalý travní porost
Celková plocha:	3 606 m ²
Cena:	220 000,0 Kč
Poslední aktualizace:	1.1.2014
Realitní kancelář:	JO group s.r.o.
M&M reality holding a.s., Praha	
Jednotková cena:	61,0 Kčm ⁻²

4) Pozemek ve Svádově, okres Ústí nad Labem

K prodeji pozemek o výměře 12.320 m² v obci Svádov u Ústí nad Labem. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda a navazuje na zastavěnou část obce.

Druh pozemku:	orná půda
Celková plocha:	12 320 m ²
Cena:	665 280,0 Kč
Poslední aktualizace:	2.1.2013
Realitní kancelář:	RE/MAX Vision, Ústí nad Labem
Jednotková cena:	54,0 Kčm ⁻²

5) Pozemek v Budově u Svádova, okres Ústí nad Labem

K prodeji pozemek o výměře 10 820 m² v kat. území Budov u Svádova u Ústí nad Labem. Pozemek je zapsaný v KN jako orná půda.

Druh pozemku:	orná půda
Celková plocha:	10 820 m ²
Cena:	973 800,0 Kč
Poslední aktualizace:	2.10.2013
Realitní kancelář:	soukromý prodejce
Jednotková cena:	90,0 Kčm ⁻²

6) Pozemek v Hudcově, okres Teplice

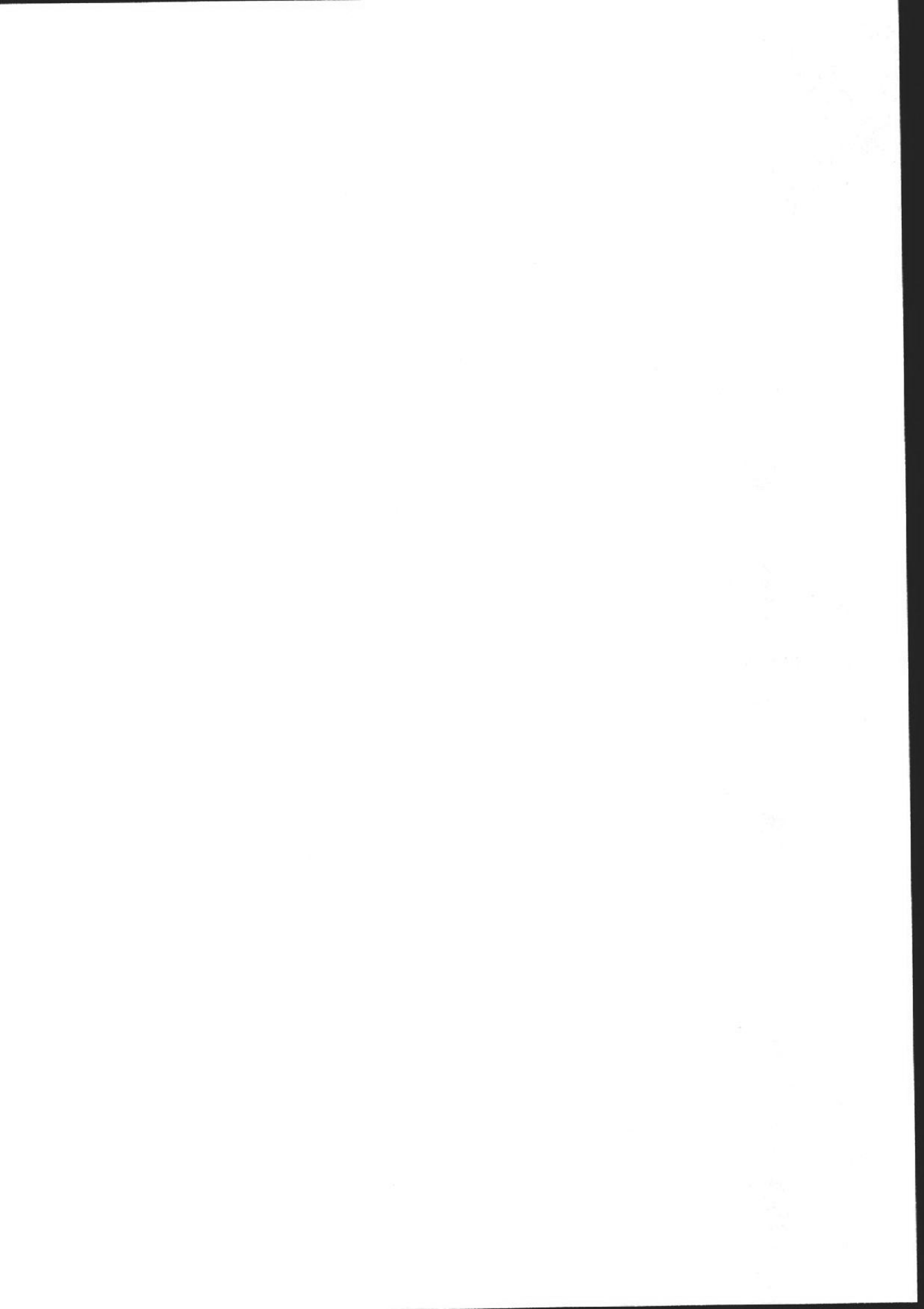
Prodej pozemku o výměře 37 505 m² v kat. území Hudcov u Teplic. Pozemek je zapsaný v KN jako orná půda. Má vlastní příjezdovou cestu. Nad pozemkem je vedený rozvod vysokého elektrického napětí.

Druh pozemku:	orná půda
Celková plocha:	37 505 m ²
Cena:	2 437 825,0 Kč
Poslední aktualizace:	2.10.2014
Realitní kancelář:	M&M reality holding a.s., Praha
Jednotková cena:	65,0 Kčm ⁻²

7) Pozemek u Bžan, okres Teplice

Prodej pozemku v k. ú. Lhenice u Bžan, okres Teplice. Mírně svažité pozemek je vedený v KN jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Leží za obcí Mošnov, je zatravněný a porostlý náletovými dřevinami. Využití pro zemědělskou činnost, pastviny, louky, sad. V okolí se nachází les a louky.

Druh pozemku:	trvalý travní porost, ostatní plocha
Celková plocha:	21 172 m ²



Cena: 1 418 524,0 Kč
 Poslední aktualizace: 28.12.2014
 Realitní kancelář: M&M reality holding a.s., Praha
 Jednotková cena: 67,0 Kčm⁻²

8) Pozemek u obce Žim, okres Teplice

Prodej pozemku v katastrálním území Žim, okres Teplice. Rovinatý pozemek s kvalitní zemědělskou půdou s vysokou bonitou.

Druh pozemku: orná půda
 Celková plocha: 109 561 m²
 Cena: 2 629 464,0 Kč
 Poslední aktualizace: 18.1.2015
 Realitní kancelář: M&M reality holding a.s., Praha
 Jednotková cena: 24,0 Kčm⁻²

9) Pozemek u obce Zábrušany, okres Teplice

Prodej pozemku v kat. území Všechlapy u Zabušan, obec Zábrušany, okres Teplice. Zpevněný příjezd, kvalitní půda s vysokou bonitou. Pozemky nejsou vázány žádnou smlouvou.

Druh pozemku: orná půda
 Celková plocha: 29 821 m²
 Cena: 1 531 050,0 Kč
 Poslední aktualizace: 3.2.2015
 Realitní kancelář: M&M reality holding a.s., Praha
 Jednotková cena: 24,0 Kčm⁻²

10) Pozemek v Chrochvicích, okres Děčín

Prodej louky v Chrochvicích u Děčína. Pěkné a klidné místo nedaleko centra města Děčín.

Druh pozemku: trvalý travní porost
 Celková plocha: 14 777 m²
 Cena: 763 519,0 Kč
 Poslední aktualizace: 25.3.2015
 Realitní kancelář: M&M reality holding a.s., Praha
 Jednotková cena: 52,0 Kčm⁻²

Výpočet obvyklé ceny dle lit. (6):

Pol. č.	ZJC [Kčm ⁻²]
1	12,0
2	16,0
3	61,0
4	54,0
5	90,0
6	65,0
7	67,0
8	24,0
9	24,0
10	52,0
Σ ZJC	465,0

nejnižší cenový údaj (min CÚ):

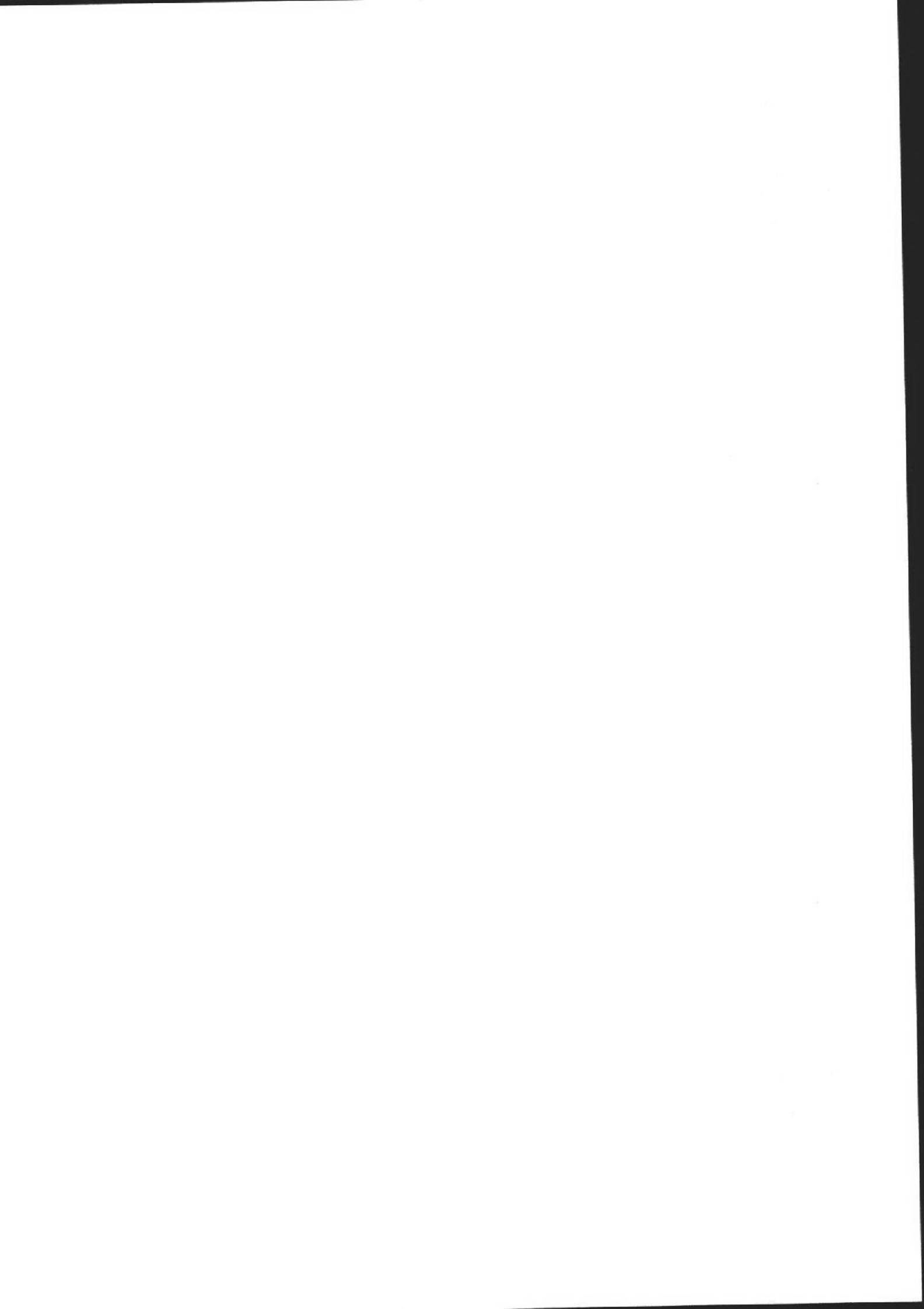
pol. č. 1)

jednotková cena: 12,0 Kčm⁻²

nejvyšší cenový údaj (max CÚ):

pol. č. 5)

jednotková cena: 90,0 Kčm⁻²



relace max CÚ/min CÚ:

$$90,0 / 12,0 = 7,5 > 1,50$$

... požadavek čl.11 odst.3 lit.(6)
není splněný

aritmetický průměr vyhledaných cenových údajů:

$$\bar{\varnothing} ZJC = \sum ZJC \cdot 1 / n$$

n = 10 > 3 ... požadavek čl.11 odst.2 lit. (6) je splněný

$$\sum ZJC = 465,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\bar{\varnothing} ZJC = \sum ZJC \times 1 / n = 465,0 / 10 = 46,5 \text{ Kčm}^{-2} \approx 47,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

Pro výpočet se použije interval cenových údajů se střední hodnotou 47,0 Kčm⁻² a přípustným rozpětím max CÚ/min.CÚ ≤ 1,50.

Velikost intervalu se zjistí z řešení soustavy dvou rovnic o dvou neznámých:

$$\min CÚ \cdot 1,5 = \max CÚ$$

$$\min CÚ = 47,0 - 1/2 \cdot (\max CÚ - \min CÚ)$$

po dosazení a výpočtu soustavy rovnic vychází po zaokrouhlení horní a dolní mez otevřeného intervalu:

$$\min CÚ = 37,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\max CÚ = 57,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\max CÚ / \min CÚ = 57,0 \times 1 / 37,0 = 1,54 \approx 1,5 \dots \text{požadavek čl. 11 odst. 3) lit. (6) je splněný}$$

otevřenému intervalu CÚ [37,0 Kčm⁻²; 57,0 Kčm⁻²] vyhovují pouze jednotkové ceny položek č.4 a č.10
n = 2 < 3 ... požadavek čl. 11 odst. 2) lit. (6) není splněný

Do výběru lze zařadit i pol.č.3 (tolerance horní hranice intervalu ve výši ≤ 7 %)

Potom:

$$n = 3 \geq 3 \dots \text{požadavek čl. 11 odst. 2) lit. (6) je splněný}$$

Přiřazení vah podle čl.11 odst. (3) lit. (2):

pol.č.	ZJC _i [Kčm ⁻²]	váha v _i	ZJC _i × v _i [Kčm ⁻²]
3	61,0	0,80	48,80
4	54,0	0,85	45,90
10	52,0	0,80	41,60
$\sum ZJC$			136,30

výpočet váženého průměru:

$$n = 3 \geq 3$$

$$\bar{\varnothing} ZJC = \sum_{i=2}^3 (ZJC_i \times v_i) \times 1/n = 136,30 \times 1/3 = 45,44 \text{ Kčm}^{-2}$$

po odstínění transakčních nákladů (0,85 > 0,80):

$$\bar{\varnothing} ZJC = 45,44 \text{ Kčm}^{-2} \times 0,85 = 38,62 \text{ Kčm}^{-2}$$

Základní cena upravená o vliv cenových faktorů:

a) poloha pozemku vzhledem ke konkrétnímu účelu užití

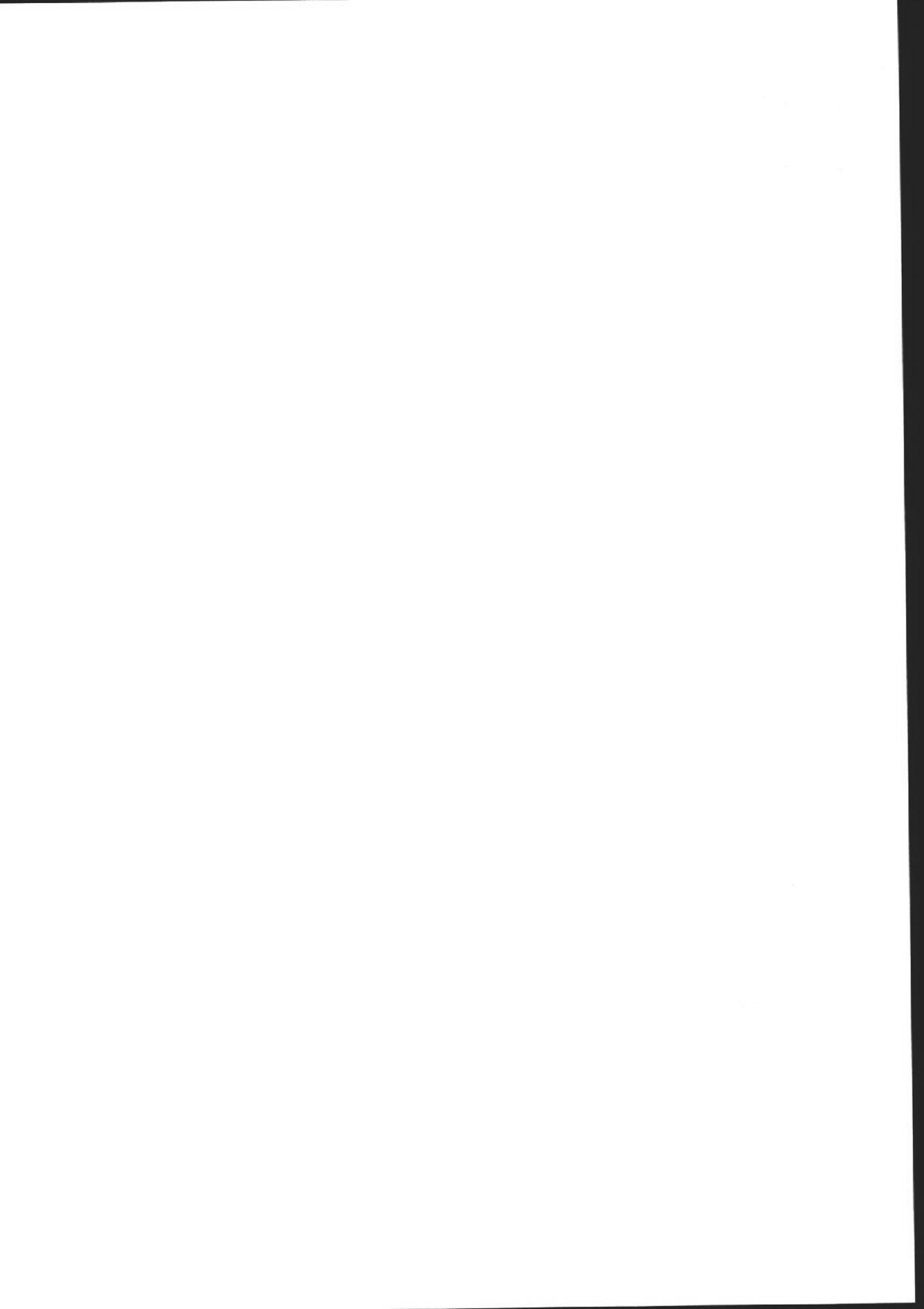
$$Cf_a = 0,75$$

odlehlá poloha, obtížná dopravní dostupnost, blízkost skládky nebezpečného a komunálního odpadu

b) právní vztahy

$$Cf_b = 0,95$$

podílové spoluvlastnictví



c) širší vztahy

 $Cf_c = 0,80$ bez stabilních příjezdových komunikací

průměrný cenový faktor:

$$\bar{C} = \sum CF \times 1/n$$

$$n = 3$$

$$\sum CF = 2,5$$

$$\bar{C}CF = \sum CF \times 1/n = 2,5 \times 1/3 = 0,8333$$

základní cena upravená o vliv cenových faktorů:

$$\bar{C} ZJC = 38,62 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$ZJC = \bar{C} ZJC \times \bar{C}CF = 38,62 \times 0,8333 = 32,18 \text{ Kčm}^{-2}$$

po zaokrouhlení:

$$ZJC = 33,0 \text{ Kčm}^{-2}$$

$$\bar{C} ZJC \times 1 / ZJC = 38,62 \times 1 / 33,0 = 1,17 < 1,20 \quad \dots \text{požadavek čl.11 odst. 4) lit. (6) je splněný}$$

Tato průměrná cena se vztahuje na pozemky p.č.78/77, p.č.78/78 a jižní část pozemku p.č.60/10 které jsou v územním plánu určeny k obdobnému způsobu využívání.

Celková výměra těchto pozemků činí:

p.č.78/77	171 m ²
-----------	--------------------

p.č.78/78	121 m ²
-----------	--------------------

jižní část p.č.60/10	590 m ²
----------------------	--------------------

celkem	882 m ²
--------	--------------------

Celková výměra oceňovaného pozemku: 882 m²Základní jednotková cena: 33 Kčm⁻²

Výsledná cena pozemku:	882 m ² × 33,0 Kčm ⁻²	=	<u>29 106,0 Kčm⁻²</u>
------------------------	---	---	----------------------------------

c) Pozemky určené k porovnání s oceňovaným pozemkem p.č.60/12:

Realitní trh s obdobnými pozemky v regionu neexistuje. Vzhledem k výše uvedenému (je v relaci s obvyklými cenami ostatních pozemků) za obvyklou cenu považována cena ve výši 50% ceny zjištěné podle cenového předpisu.

Celková výměra oceňovaného pozemku: 535 m²Zjištěná cena: 79,20 Kčm⁻²

Výsledná cena pozemku:	535 m ² × 0,50 × 79,20 Kčm ⁻²	=	<u>21 186,0 Kčm⁻²</u>
------------------------	---	---	----------------------------------

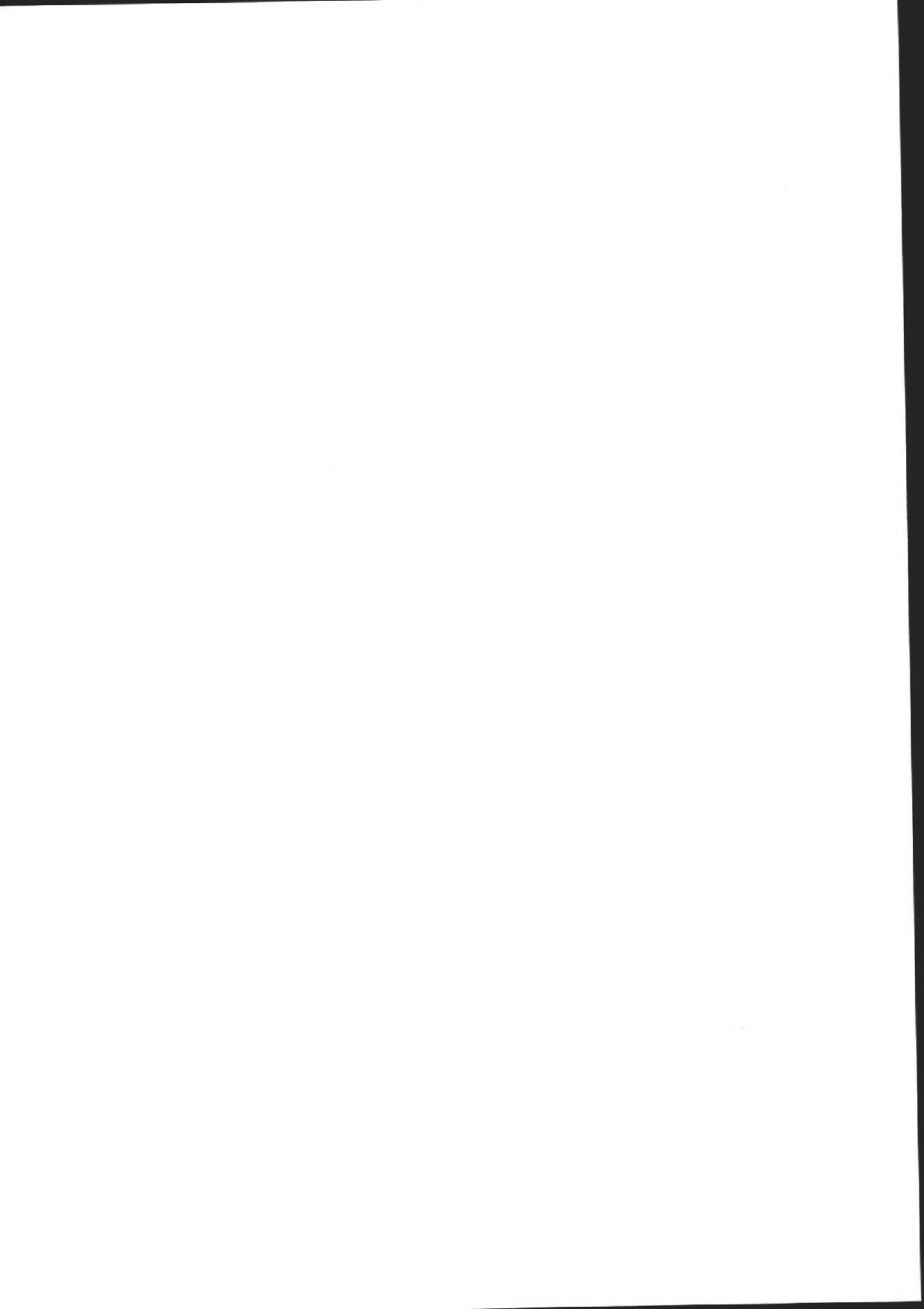
II. Výnosová hodnota majetku

Výnosová metoda oceňování nemovitých věcí vychází ze schopnosti nemovitosti vytvářet určitý výnos. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti oceňované nemovitosti.

Nemovitost je pronajímána za účelem dosažení zisku, stává se z ní ekonomická jednotka. S ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi se výnosová hodnota stanovuje kapitalizací stabilizovaného ročního výnosu. Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, kterou je při stanovené úrokové sazbě uložit do peněžního ústavu, aby úroky z této jistiny byly stejné veliké jako čistý roční výnos nemovitosti.

Výnosová hodnota je tedy stanovena výpočtem výnosu z úroků ve vztahu k vloženému kapitálu způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu, dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \text{stabilizovaný roční výnos} \cdot 100 (\%) \cdot 1 / \text{úroková míra kapitalizace} (\%)$$



Při stanovení míry kapitalizace (úrokové míry) se vychází z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitosti a k situaci na realitním trhu. Určuje se vesměs v relaci s hodnotami uvedenými v aktuálně platném oceňovacím předpisu.

Výnosový způsob oceňování má tedy legislativní oporu i v cenovém předpisu – v daném případě vyhl. MF ČR č.441/2013Sb. ve znění vyhl.č.199/2014Sb., která popisuje mechanismy a postupy při stanovení ceny nemovitosti. Výhodou je systémovost, ucelenost a logická posloupnost při oceňování. Oceňovací postup a míry kapitalizace jsou dány právní úpravou a v zásadě nejsou závislé na subjektivním hodnocení znalce.

Průzkumem na serverech místně příslušných realitních kanceláří bylo zjištěno, že reálný trh s obdobnými pozemky k pronájmu v lokalitě neexistuje. Vzhledem k nedostatku relevantních údajů není možné výnosovou hodnotu ocenění pozemků věrohodně použít.

D. ANALÝZA OCENĚNÍ

Obvyklá cena je definována v zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění) jako 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 oblíby.

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace apod.

Pro stanovení obvyklé ceny výše uvedených pozemků v daném místě a čase se vychází z hodnot získaných metodou věcnou a metodou porovnávací. Situaci na trhu s nemovitostmi ovšem nejlépe vystihuje porovnávací metoda – její výsledky by měly být nejprůkaznější.

Před konečným rozhodnutím o obvyklé ceně nemovitých věcí je nutné provést i analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu dostupných informací.

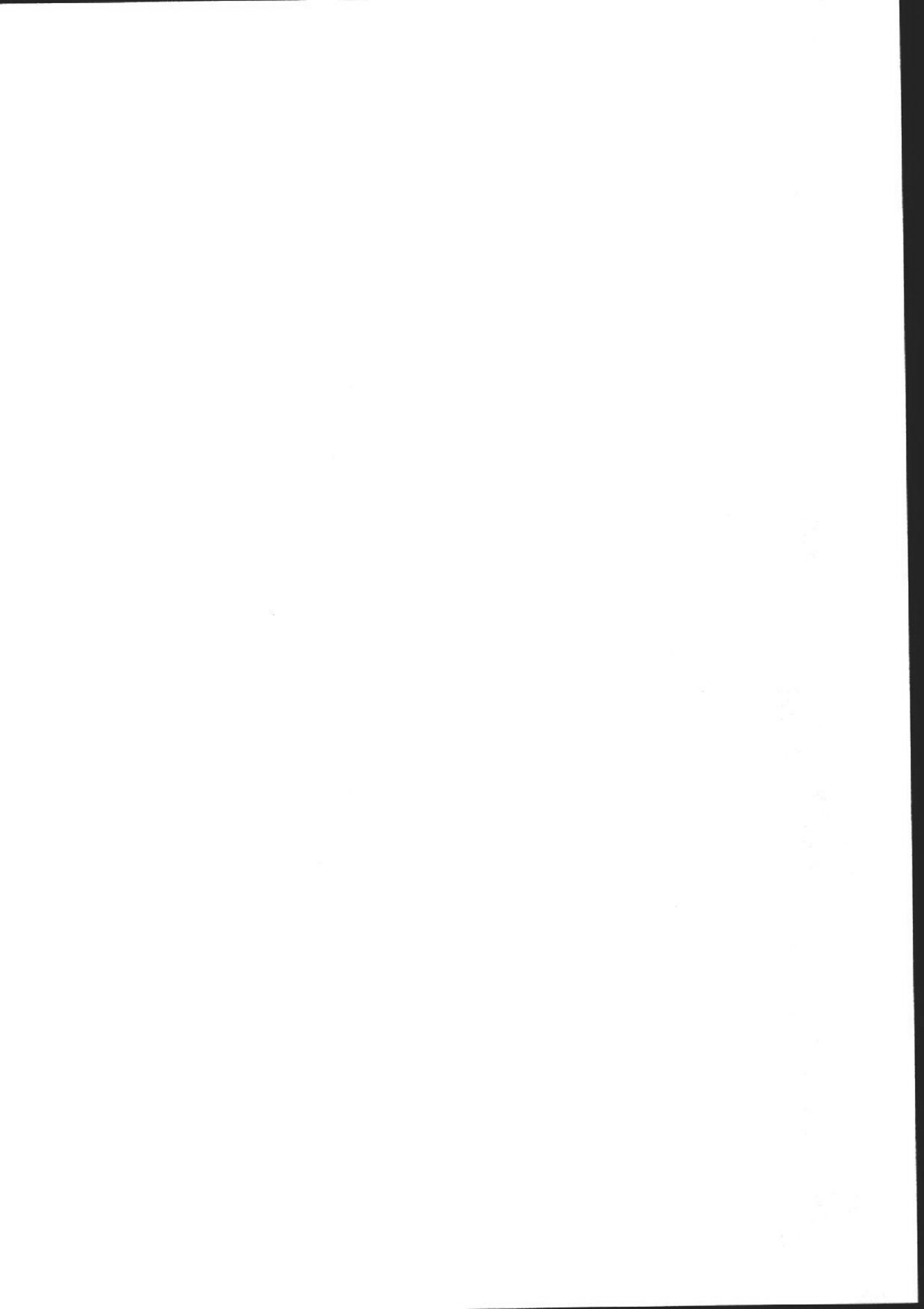
Pro výše uvedený konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky nemovitosti:

- dobrá dopravní dostupnost krajského města Ústí nad Labem (železniční, silniční a vodní doprava)
- dobrá občanská vybavenost města
- město je sídlem krajského úřadu a dalších důležitých článků státní správy
- dobrá dopravní dostupnost lokality po dálnici D8 a po silnicích I. a II. třídy
- poloha pozemků v blízkosti intravilánu krajského města Ústí nad Labem
- nezastavěné území s platným ÚP (území s jednoznačně definovaným dalším rozvojem)

Slabé stránky nemovitosti:

- dílčí pozemky v území nahodile rozmístěné
- nutnost vybudování přípojek inženýrských sítí
- účelové využití části pozemků je omezeno ochranným pásmem dálnice D8
- v budoucnosti velmi pravděpodobná možnost omezení i dalších pozemků v důsledku vybudování uvažované infrastruktury (ochranná pásma v zemi uložených inženýrských sítí, případně vznik věcných břemen)
- v současnosti obtížná dostupnost jednotlivých pozemků po nezpevněných místních účelových komunikacích s nezpevněným prašným povrchem, bez vhodných parkovacích ploch
- prakticky konec boomu výstavby FV elektráren z hlediska investiční výhodnosti (možné změny ÚP)
- nevhodný tvar části pozemků
- komerčně nevyužitelná rozloha menších pozemků



Stav na trhu s realitami:

- realitní trh s pozemky pro FV elektrárny v současnosti neexistuje
- u ostatních pozemků určených pro komerční účely převyšují nabídky nad poptávkou
- vývoj cen pozemků má obecně v čase mírně stoupající tendenci

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí byly zjištěny pomocné hodnoty – cena zjištěná podle administrativního předpisu a cena určená porovnáním.

Platný cenový předpis (v našem případě vyhl. MF ČR č.441/2013Sb. ve znění vyhl.č.119/2014Sb.) nevyjadřuje ceny na realitním trhu skutečně dosahované, ale pouze ceny administrativní (zjištěné).

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Údaje převzaté z databázi obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů.

Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. Z výše uvedených důvodů to ale není reálné.

Účelem pravidelných novelizací cenových vyhlášek, prováděných každoročně v gesci MF ČR je, pomocí dlouhodobých analýz údajů z prodejů nemovitostí, sledovaných finančními úřady a ČSÚ Praha, co nejvíce přiblížit zjištěné ceny nemovitostí k cenám sjednaným (pomocí úprav koeficientů inflace a různých modifikovaných koeficientů prodejnosti). Nevýhodou tohoto postupu je ale velká časová prodleva, kdy novelizace cenové vyhlášky probíhá zpravidla pouze 1x za rok a malá adresnost směřování údajů na dílčí územní celky.

Při použití komparativní metody jsou vstupem nabídkové ceny. Ty jsou zatíženy jistými transakčními náklady (které lze pouze zhruba odhadnout) a dále názorem prodávajícího, který většinou není v očekávané výši prodejní ceny reálný (vliv tzv. faktoru očekávání).

Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Z těchto důvodů je použití komparativních metod při zjišťování obvyklé ceny považováno za nejprůkaznější.

Obvyklá cena nemovitostí je odhadnuta na základě výše uvedených skutečností a v tabulce dále uvedených cen, zjištěných dílčími metodami.

pozemek p.č.	výměra v m ²	cena dle cenového předpisu v Kč	cena zjištěná porovnáním [Kč]	
78/31	6 605	174 372,0	6 605 × 97,0	640 685,0
78/32	25 216	665 703,0	25 216 × 97,0	2 445 952,0
60/10 – část	741	59 569,0	741 × 97,0	71 877,0
celkem	32 562	899 644,0	3 158 514,0	

pozemek p.č.	výměra v m ²	cena dle cenového předpisu v Kč	cena zjištěná porovnáním [Kč]	
78/77	171	3 357,0	171 × 33,0	5 643,0
78/78	121	2 376,0	121 × 33,0	3 993,0
60/10 – část	590	12 721,0	590 × 33,0	19 470,0
celkem	882	18 454,0	29 106,0	



pozemek p.č.	výměra v m ²	cena dle cenového předpisu v Kč	cena zjištěná porovnáním [Kč]	
60/12	535	42 372,0	$535 \times (0,5 \times 79,2)$	21 186,0
celkem	535	42 372,0		21 186,0

	výměra v m ²	cena dle cenového předpisu v Kč	cena zjištěná porovnáním [Kč]	
celkem	33 979	960 470,0		3 208 806,0

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnických podílů 1/6 nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného jako jednoho celku.

Nemovité věci jsou zapsané v KN na LV 121 pro kat. území Dělouš, obec a okres Ústí nad Labem.

Na základě provedené analýzy a výsledků výše uvedených je obvyklá cena všech nemovitých věcí odhadnuta na:

3 210 000,0 Kč

slovy: třimiliónydvěstědesettisíc Kč

z toho podíl ve výši 1/6 činí:

535 000,0 Kč

slovy: pětsetřicetpěttisíc Kč

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 pod čj. Spr.3677/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č.2048 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji dokladem 2048/15.

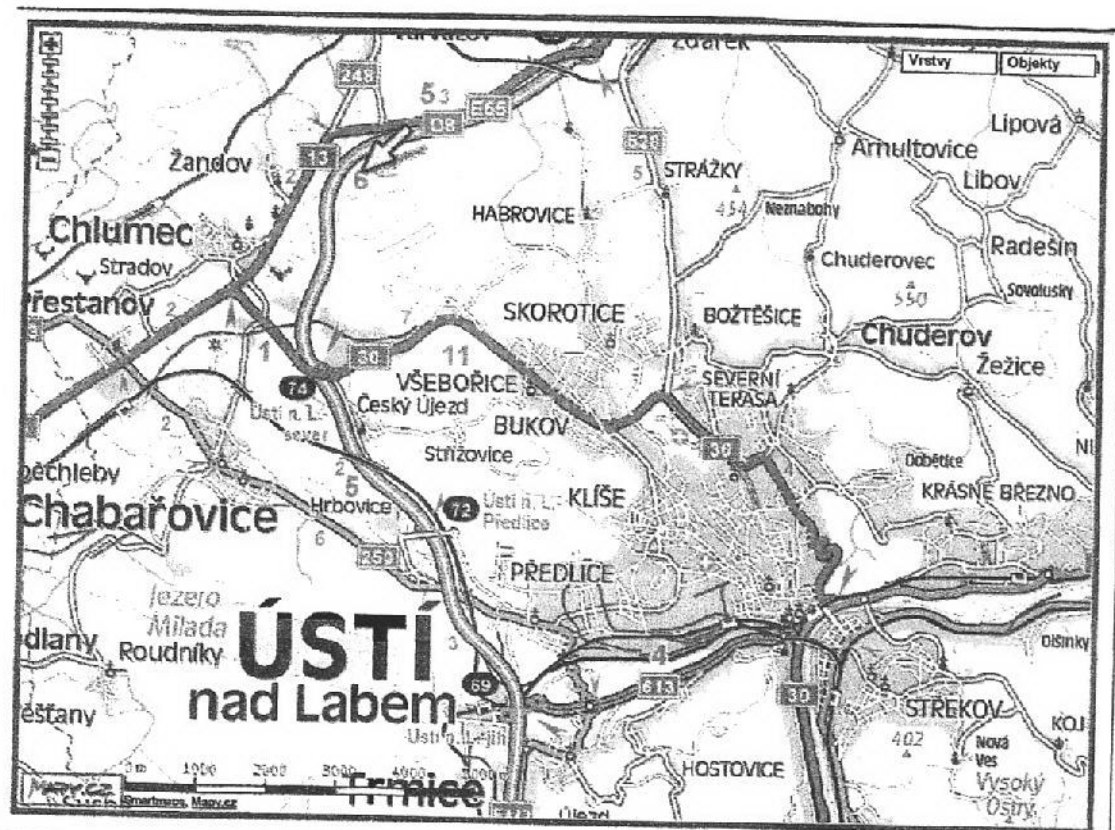
E. SEZNAM PŘÍLOH

- celková situace území
- situace – LV č.121 k.ú. Dělouš
- seznam nemovitých věcí na LV 121 k.ú. Dělouš
- informace o nemovitých věcech z KN
- situace – pozemky p.č.78/31 a p.č.78/32
- situace – pozemky p.č.60/10 a p.č.78/77
- situace – pozemky p.č.60/12 a p.č.78/78
- charakteristika kódů funkčního využití území z aktualizovaného ÚP Statutárního města Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem, dne 5.4.2015

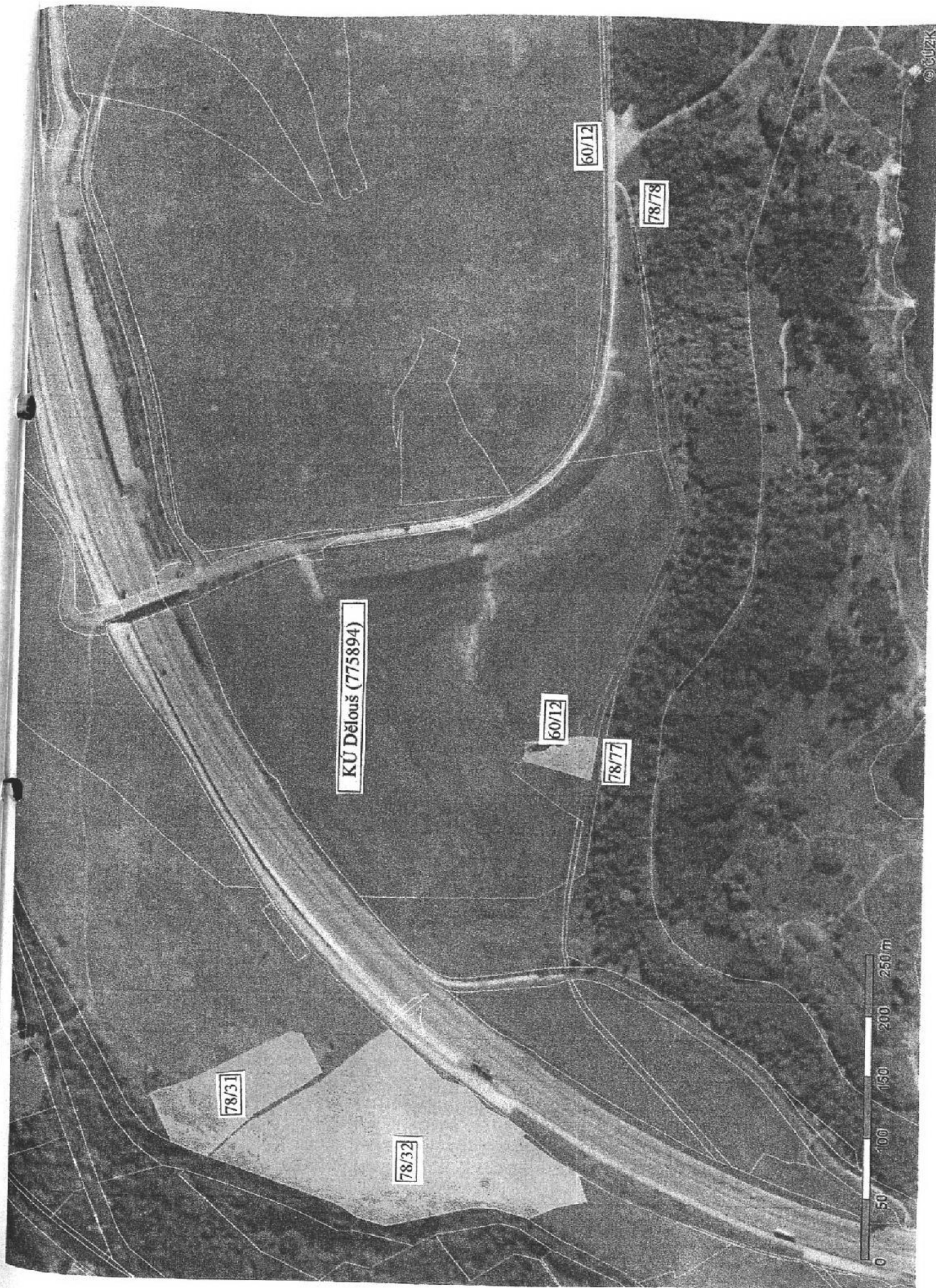
Ing. Jaroslav Bukač
Pod Školou 2257/6
40011 Ústí nad Labem
telefon: +420 739036674
e-mail: bukac@tiscali.cz

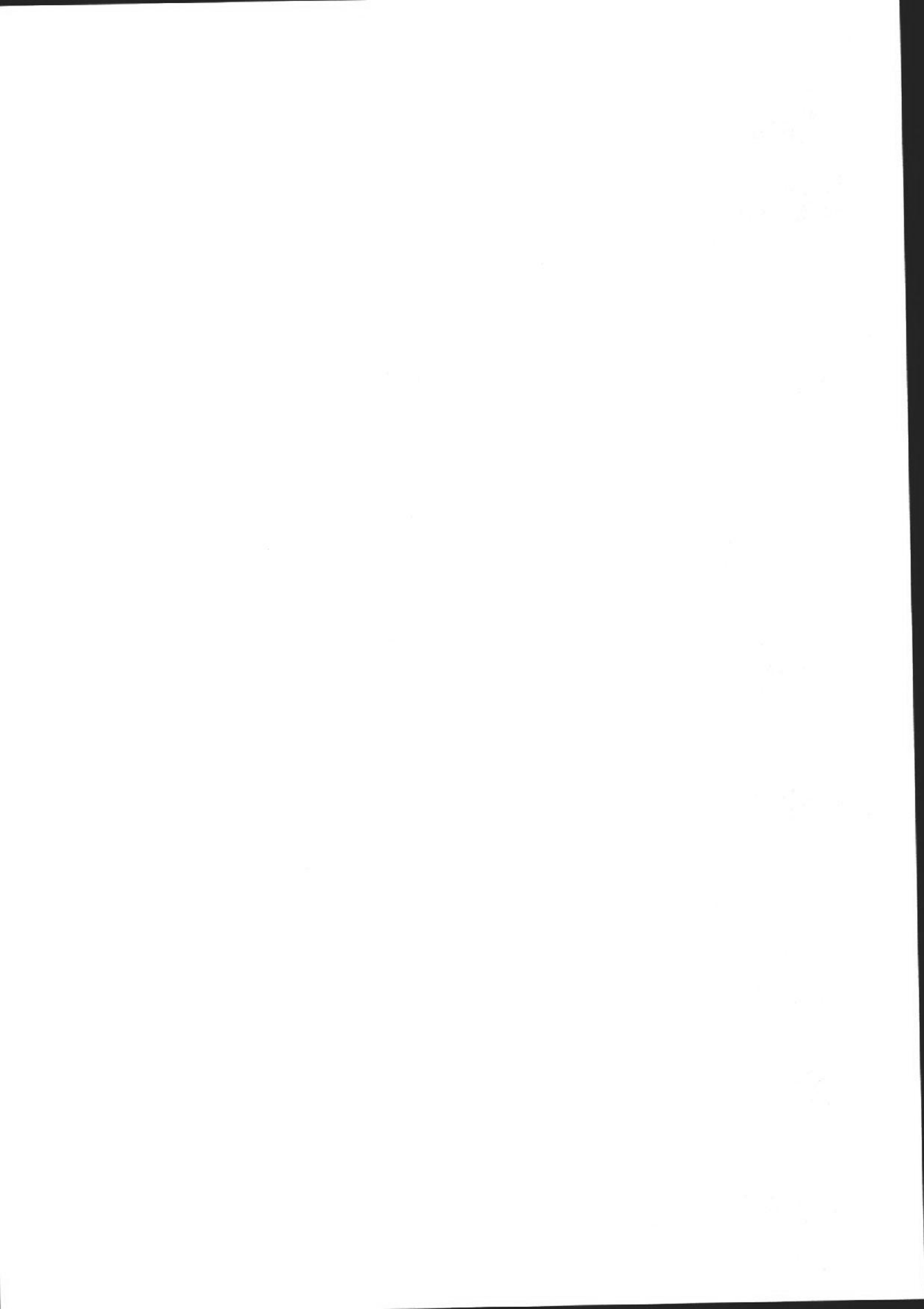




Celková situace
(lokalita nemovitostí vyznačená žlutou šipkou)





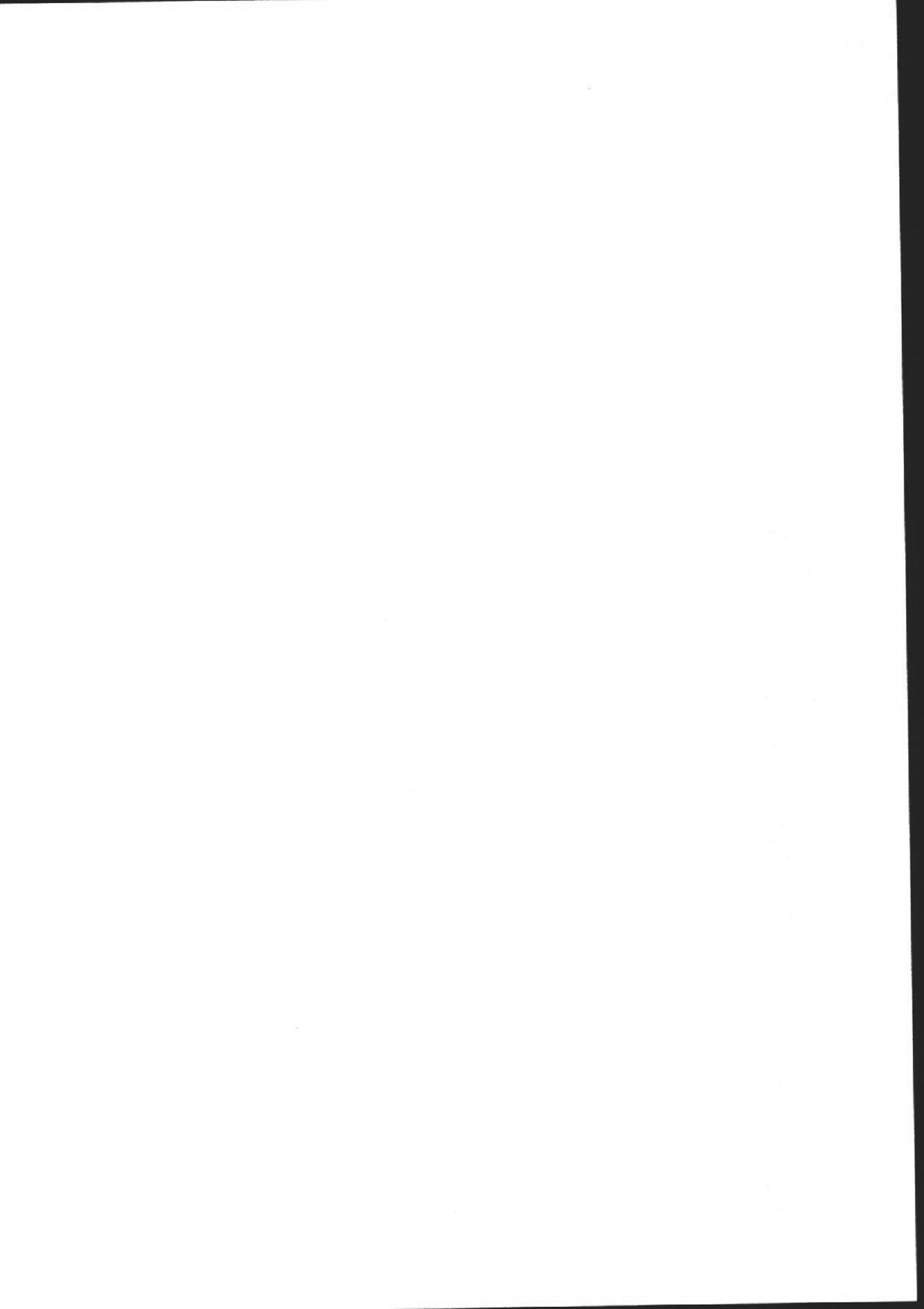


Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	121	
Katastrální území:	Dělouš [775894]	
Vlastníci, jiní oprávnění:		
Vlastnické právo:	adresa	podíl
	Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumeč	1/2
	Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice	1/6
	Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov	
	40010 Ústí nad Labem	1/3
Pozemky:		
Parcelní číslo:	60/10	
	60/12	
	78/31	
	78/32	
	78/77	
	78/78	
Stavby:	na LV nejsou zapsány žádné stavby	
Jednotky:	na LV nejsou zapsány žádné jednotky	
Práva stavby:	na LV nejsou zapsána žádná práva stavby	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.03.2015 08:10:51.

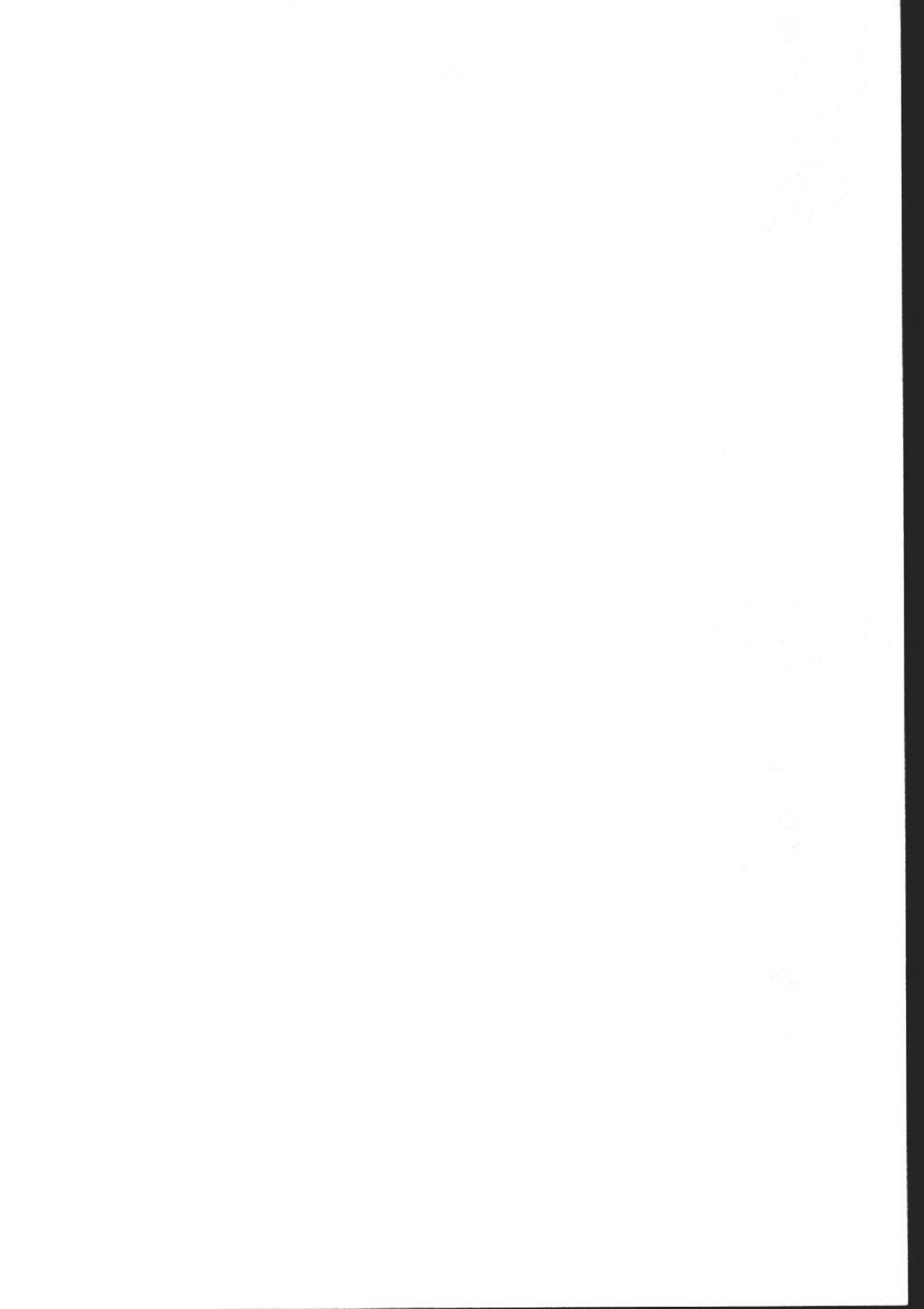


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	60/10	
Obec:	Ústí nad Labem [554804]	
Katastrální území:	Dělouš [775894]	
Číslo LV:	121	
Výměra [m ²]:	1331	
Typ parcely:	parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	
Vlastníci, jiní oprávnění:		
Vlastnické právo:	adresa	podíl
	Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumec	1/2
	Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice	1/6
	Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov	1/3
	400 10 Ústí nad Labem	
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond	
Seznam BPEJ:	BPEJ	výměra v m ²
	22001	1069
	22011	262
Omezení vlastnického práva:	exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	nařízení exekuce - Pjater Ivo	
	zahájení exekuce - Pjater Ivo	
	zástavní právo exekutorské	
	zástavní právo soudcovské	
Jiné zápisy:	nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen	
Objekt je dotčen změnou právního vztahu:	Z-1942/2015, V-2766/2015, V-2711/2015, Z-1918/2015	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	60/12	
Obec:	Ústí nad Labem [554804]	
Katastrální území:	Dělouš [775894]	
Číslo LV:	121	
Výměra [m ²]:	535	
Typ parcely:	parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	ze souřadnic v S-JTSK	
Způsob využití:	ostatní komunikace	
Druh pozemku:	ostatní plocha	
Vlastníci, jiní oprávnění:		
Vlastnické právo:	adresa	podíl
	Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumec	1/2
	Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice	1/6
	Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov	1/3
	400 10 Ústí nad Labem	
Způsob ochrany nemovitosti:	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany	
Seznam BPEJ:	parcela nemá evidované BPEJ	
Omezení vlastnického práva:	exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	nařízení exekuce - Pjater Ivo	
	zahájení exekuce - Pjater Ivo	
	zástavní právo exekutorské	
	zástavní právo soudcovské	
Jiné zápisy:	nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen	



Objekt je dotčen změnou
právního vztahu:

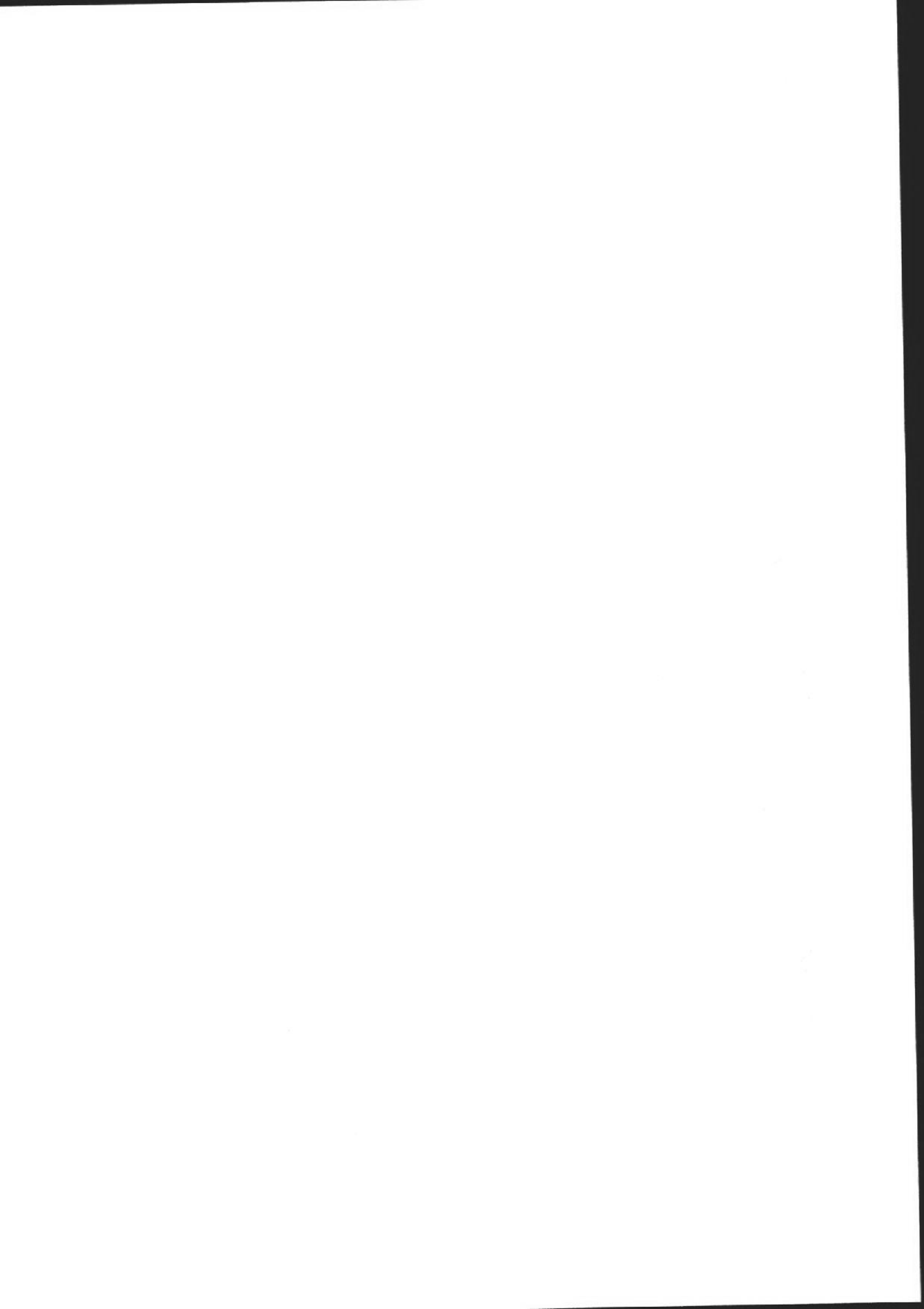
Z-1942/2015, V-2766/2015, V-2711/2015, Z-1918/2015

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	78/31	
Obec:	Ústí nad Labem [554804]	
Katastrální území:	Dělouš [775894]	
Číslo LV:	121	
Výměra [m ²]:	6605	
Typ parcely:	parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	orná půda	
Vlastníci, jiní oprávnění:		
Vlastnické právo:	adresa	podíl
	Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumeč	1/2
	Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice	1/6
	Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov	1/3
	400 10 Ústí nad Labem	
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond	
Seznam BPEJ:	BPEJ výměra v m ²	
	22011 6605	
Omezení vlastnického práva:	exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	nařízení exekuce - Pjater Ivo	
	zahájení exekuce - Pjater Ivo	
	zástavní právo exekutorské	
	zástavní právo soudcovské	
Jiné zápisy:	nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen	
Objekt je dotčen změnou právního vztahu:	Z-1942/2015, V-2766/2015, V-2711/2015, Z-1918/2015	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	78/32	
Obec:	Ústí nad Labem [554804]	
Katastrální území:	Dělouš [775894]	
Číslo LV:	121	
Výměra [m ²]:	25216	
Typ parcely:	parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	orná půda	
Vlastníci, jiní oprávnění:		
Vlastnické právo:	adresa	podíl
	Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumeč	1/2
	Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice	1/6
	Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov	1/3
	400 10 Ústí nad Labem	
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond	
Seznam BPEJ:	BPEJ výměra v m ²	
	22011 25216	
Omezení vlastnického práva:	exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	nařízení exekuce - Pjater Ivo	
	zahájení exekuce - Pjater Ivo	



Jiné zápisy: zástavní právo exekutorské
 Objekt je dotčen změnou zástavní právo soudcovské
 právního vztahu: nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen
 Z-1942/2015, V-2766/2015, V-2711/2015, Z-1918/2015

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 78/77
 Obec: Ústí nad Labem [554804]
 Katastrální území: Dělouš [775894]
 Číslo LV: 121
 Výměra [m²]: 171
 Typ parcely: parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha
 Vlastníci, jiní oprávnění:
 Vlastnické právo: adresa podíl
 Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumec 1/2
 Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice 1/6
 Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov 1/3
 400 10 Ústí nad Labem
 Způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
 Seznam BPEJ: parcela nemá evidované BPEJ
 Omezení vlastnického práva: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 nařízení exekuce - Pjater Ivo
 zahájení exekuce - Pjater Ivo
 zástavní právo exekutorské
 zástavní právo soudcovské
 Jiné zápisy: nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen
 Objekt je dotčen změnou
 právního vztahu: V-2711/2015, Z-1942/2015, V-2766/2015, Z-1918/2015

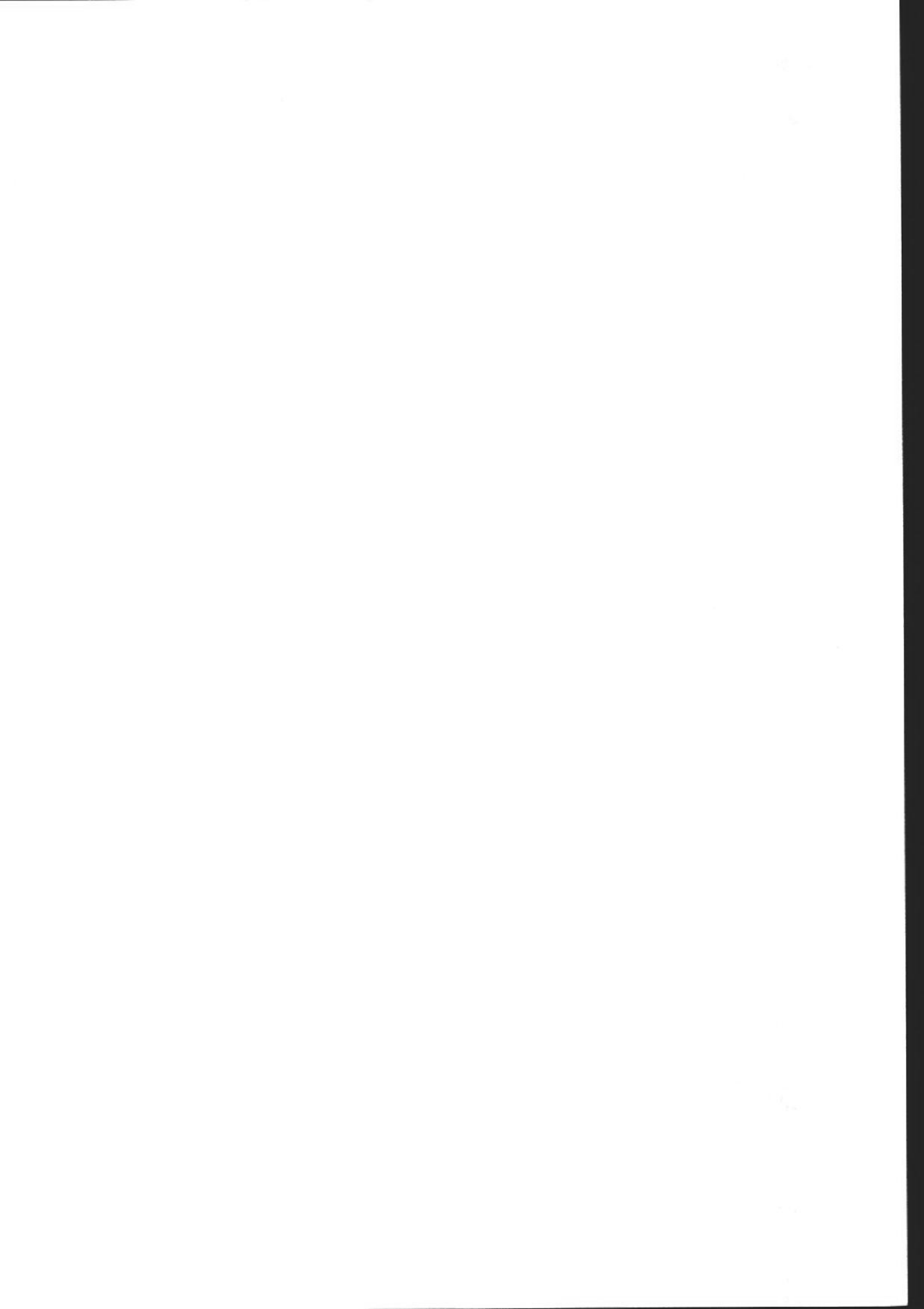
Informace o pozemku

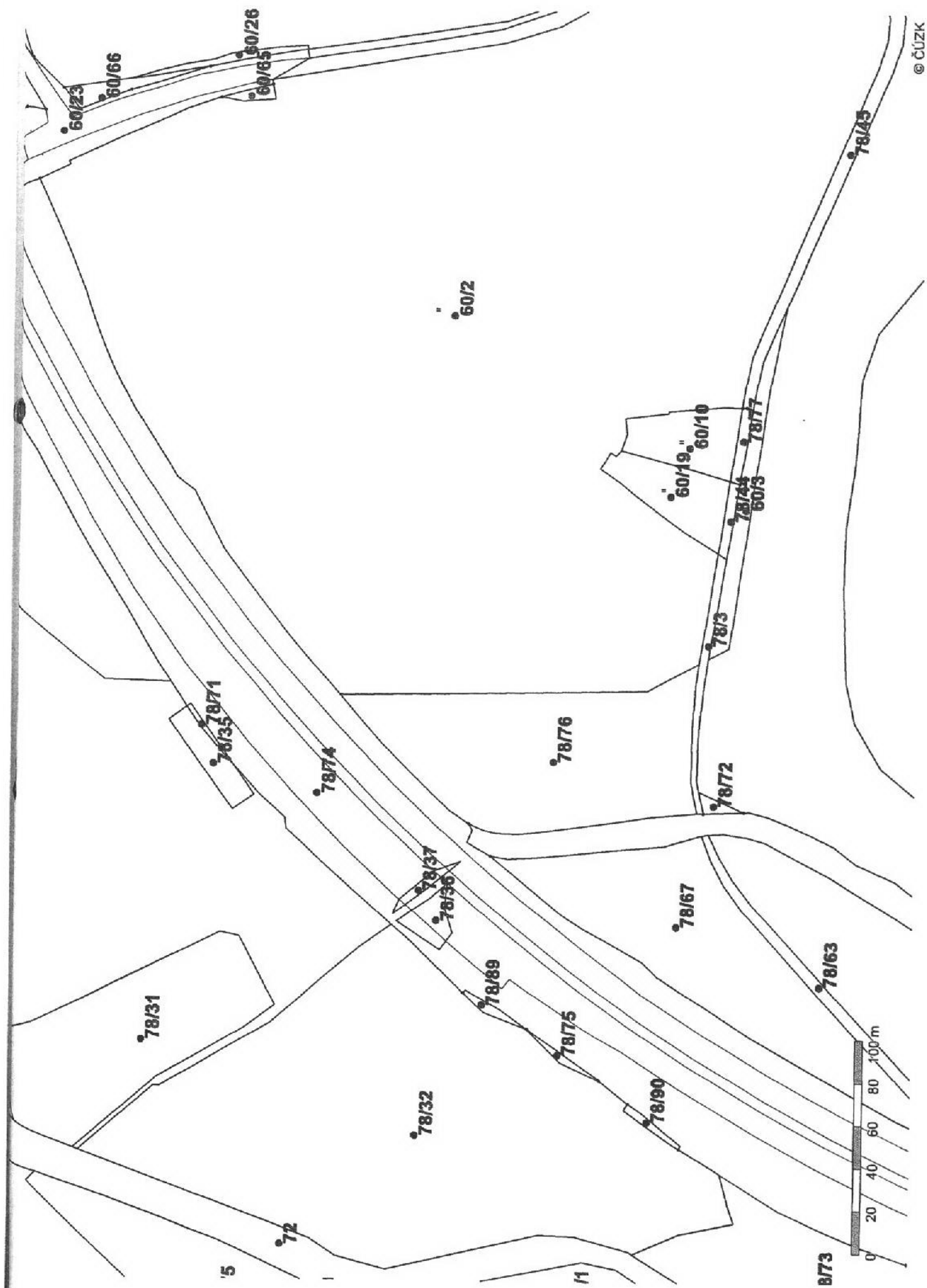
Parcelní číslo: 78/78
 Obec: Ústí nad Labem [554804]
 Katastrální území: Dělouš [775894]
 Číslo LV: 121
 Výměra [m²]: 121
 Typ parcely: parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha
 Vlastníci, jiní oprávnění:
 Vlastnické právo: adresa podíl
 Kubů Jaroslava, Chlumecká 401, 40339 Chlumec 1/2
 Pjater Ivo, Sokolnická 247, 66451 Kobylnice 1/6
 Princová Zuzana, Na Kohoutě 804/14, Bukov 1/3
 400 10 Ústí nad Labem
 Způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
 Seznam BPEJ: parcela nemá evidované BPEJ

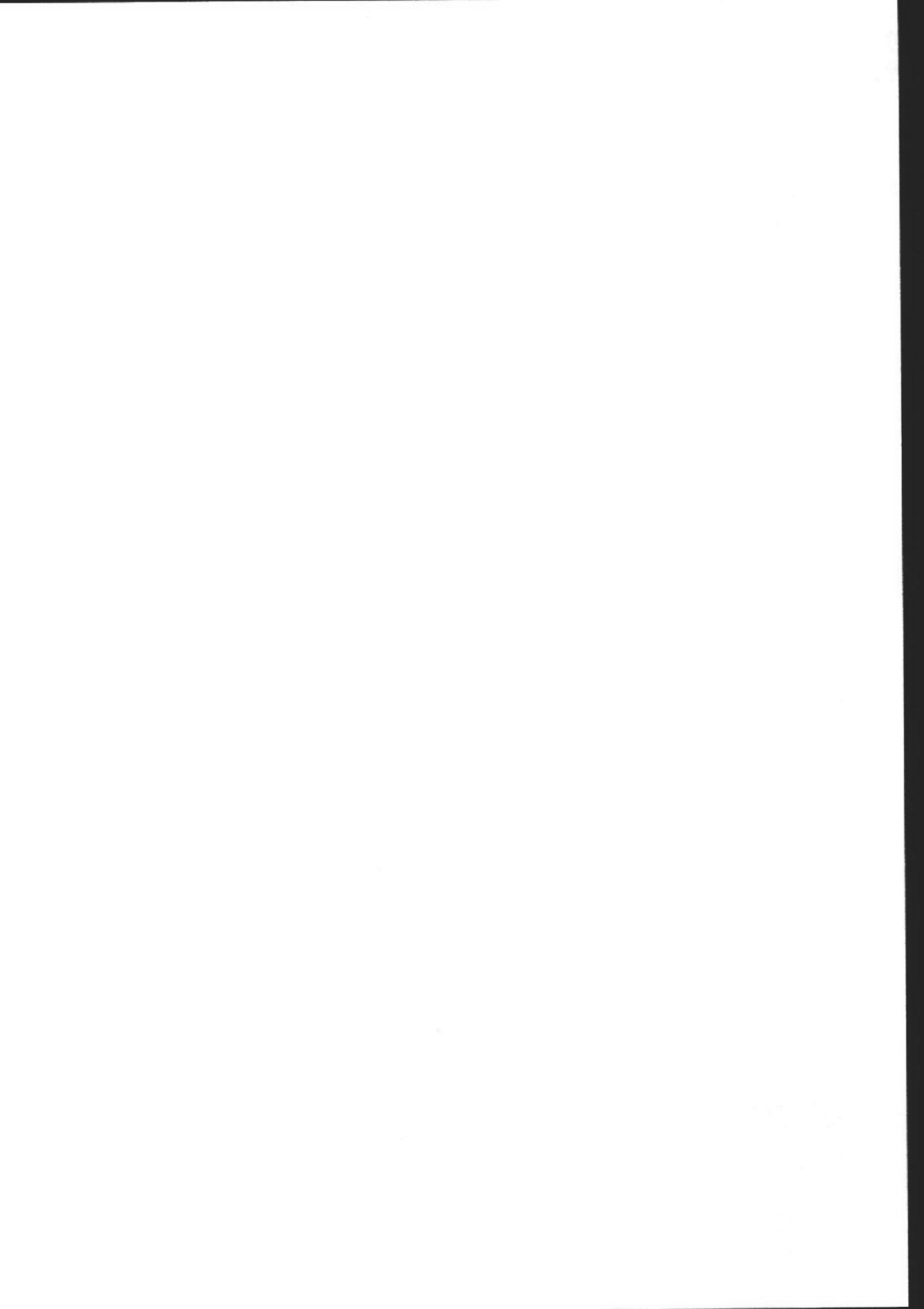


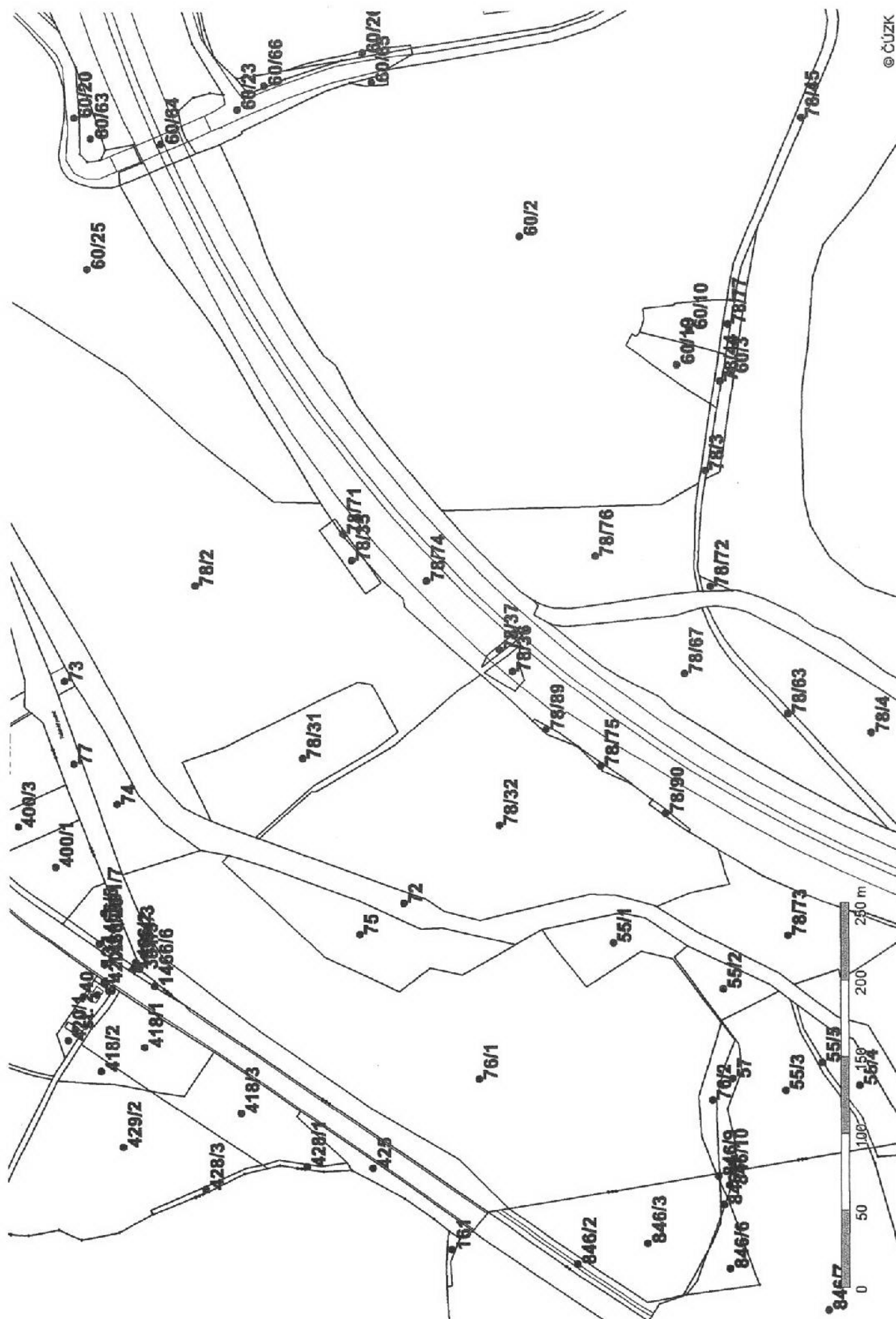
Omezení vlastnického práva:	exekuční příkaz k prodeji nemovitosti nařízení exekuce - Pjater Ivo zahájení exekuce - Pjater Ivo zástavní právo exekutorské zástavní právo soudcovské
Jiné zápisy:	nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen
Objekt je dotčen změnou právního vztahu:	Z-1942/2015, V-2766/2015, V-2711/2015, Z-1918/2015

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.03.2015 10:10:51

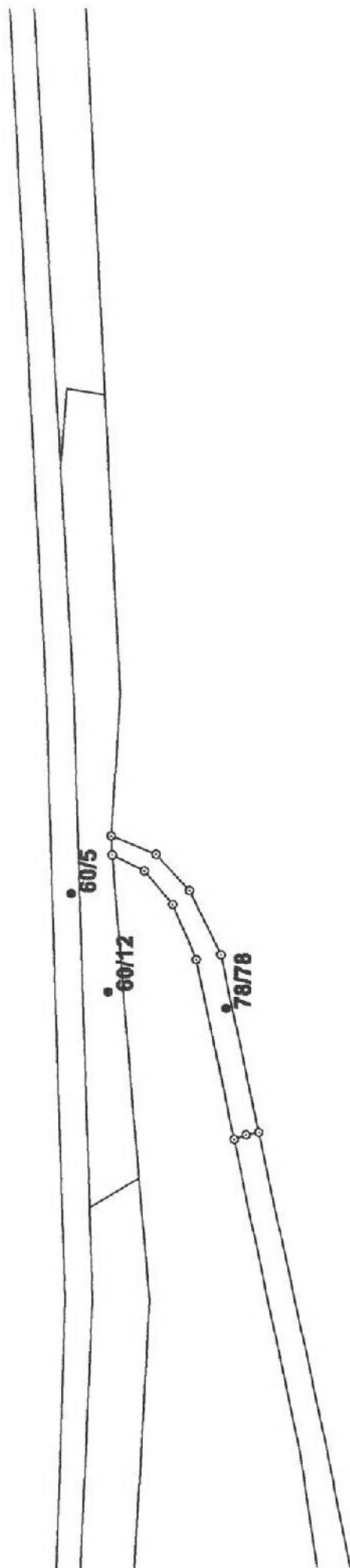












© ČÚZK

č.
č.
b.

hw

1a

1

Charakteristika kódů funkčního využití z územního plánu Statutárního města Ústí nad Labem, schváleného dne 31.12.2011 s poslední aktualizací dne 27.3.2015:

TE - plochy pro energetické stavby a zařízení z obnovitelných zdrojů

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení k získávání energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaických a vodních elektráren
- b) přípustné
- stavby a zařízení fotovoltaických a vodních elektráren
 - nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
 - plochy doprovodné a izolační zeleně s funkcí eliminace negativních vlivů na krajinný ráz
- c) podmíněně přípustné
- prvky ÚSES
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- využití plochy je podmíněno vymezením ochranného pásma v min. šíři 20 m po obvodu celého zařízení uvnitř takto vymezené plochy, která může být využita např. pro ochrannou zeleň
 - využití plochy je podmíněno biologickým průzkumem
 - konkrétní záměry podléhají hodnocení vlivu na krajinný ráz. Pokud svým objemem, hmotou nebo rozlohou poruší harmonické měřítko krajiny (prostorové vazby celku a prvků), vyžaduje se vždy posouzení vlivu záměru na životní prostředí (EIA)
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

VL - plochy výroby a skladování - lehký průmysl

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj výroby a skladových areálů
- b) přípustné
- zařízení lehké výroby a služeb druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí
 - sklady a skládky materiálu
 - motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
 - administrativní a správa, veřejné provozy
 - obchodní zařízení
 - odstavné plochy pro nákladní dopravu
 - sběrné dvory
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
- d) podmínky prostorového uspořádání
- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní

- a) převažující využití
- plochy zemědělského půdního fondu a ostatní plochy přírodního charakteru
- b) přípustné
- extenzivní hospodářské využití nebo mozaika ploch extenzivně a intenzivně využívaných s důrazem na zachování rozptýlené zeleně
 - drobné vodní plochy, cyklistické stezky a jezdecké stezky (nezpevněné), pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí)



- alternativní způsoby hospodaření, areály zdraví, lesoparky
- opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku z území
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - zachování rozptýlené zeleně minimálně 20% rozlohy pozemku.
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše uvedené funkce a činnosti

PV plochy veřejných prostranství

- a) převažující účel využití
 - plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky
 - dětská hřiště
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
 - tržiště
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

