



Znalecký posudek 10463 - 118 - 2019

o zjištění obvyklé ceny v místě a čase a o zjištění ceny dle vyhlášky platné ke dni prohlídky pozemků ppč. St.240, St.168, St.164, St.69, St. 267, St.27 a St.28 v okrese Teplice, obci Dubí a katastrálním území Cínovec. Pozemky jsou zapsány na LV 9.
Ocenění je provedeno podle stavu ke dni 28.2.2019.



Objednatel posudku: Státní statek Jeneč
SP v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 PRAHA
IČO: 00016918

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase podle stavu ke dni 28.2.2019.
Zjištění ceny podle cenového předpisu (současně platné vyhlášky č. 457/2017 Sb.) ke dni 28.2.2019.

Oceňovací předpis: V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění tržní hodnoty v místě a čase porovnávací metodou.
Vyhl. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 18 stran(y) textu a 27 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních

Přílohy:	Výpis z KN	2 str.
	Kopie katastrální mapy	10 str.
	Mapa širších vztahů	6 str.
	Mapa ÚPD	5 str.
	HB index	1 str.
	Indexy trhu, omezení a polohy	2 str.
	Objednávka 49/2019	1 str.

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 28.2.2019.

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Oddíl "A. Obvyklá cena" - porovnání dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Oddíl "B. Zjištěná cena podle vyhlášky 457/2017 Sb.
3. Informace k pozemku z ÚPD
4. Prohlídka nemovitosti provedena dne 28.2.2019.
5. Informace o pozemku z katastru nemovitostí
6. Stavební zákon v platném znění
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Cenové informace k realizovaným prodejům
9. Objednávka 49/2019

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	9
Okres:	Teplice
Obec:	Dubí
Katastrální území:	Cínovec
Vlastník:	ČR
Právo hospodařit:	Státní statek Jeneč, SP v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 PRAHA

Nález:

Oceňované pozemky se nacházejí v okrese Teplice, v obci Dubí a katastrálním území Cínovec. Přístup na pozemky je přes další pozemky z hlavní silnice i dalších komunikací v katastru Cínovec. Přesné umístění pozemků je zřejmé z přiložené dokumentace.

Pozemky jsou dle informace o parcele charakteru zastavěná plocha a nádvoří, se způsobem využití zbořeniště. Na pozemcích se nenacházejí porosty. Dle ÚPD se pozemky nacházejí v plochách B - bydlení. Na těchto plochách se stavby uvažují.

Dubí je město v severních Čechách, v okrese Teplice, v Ústeckém kraji. Město leží v nadmořské výšce 389 m. Dubí je lázeňské město, které proslulo výrobou skla a porcelánu. Žije zde podle posledních statistických údajů 7 914 obyvatel. V obci je dostatečná občanská vybavenost.

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech:

A. Ocenění obvyklé ceny je provedeno porovnáním s realizovanými prodeji pozemků zastavitelných v obci Dubí - Cínovec. Byly prověřeny všechny realizované prodeje pozemků tohoto charakteru od roku 2017 do roku 2018. Vzorky jsou porovnány s oceňovaným pozemkem cenotvornými faktory, které jsou uvedeny v části ocenění. U realizovaných prodejů staršího data je cena upravená na reálnou hodnotu roku 2019 podle HB indexu Hypoteční banky, která sleduje vývoj cen nemovitostí v čase. Porovnáním je provedeno zjištění ceny pozemků za 1 m² a v závěru oddílu je provedeno vyčíslení cen jednotlivých pozemků.

Kupní smlouvy k realizovaným prodejům jsou archivovány v databázi znalce. Znalec prohlašuje, že realizované ceny byly ověřeny z listin kupních smluv evidovaných ČÚZK.

B. Cena zjištěná je provedena dle současně platné vyhlášky, kterou je vyhláška č. 457/2017 Sb. a pozemky jsou oceněny dle § 9.

Oddíl "A. Cena obvyklá"

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Předmětem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase jsou pozemky zastavitelné, v okolí oceňovaných pozemků.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání pozemků zastavitelných v okolí oceňovaného pozemku.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí

- nebyla zjištěna

Negativa:

- nemožnost napojení na IS

- přístup přes pozemky jiných vlastníků

Seznam oceněných položek

A.01. Soubor pozemků

A.01. Soubor pozemků

Popis pozemku je proveden v nálezů tohoto posudku.

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Soubor pozemků - výpočet ceny za 1 m ²	1
Celková výměra		1
Pč. St. 27		227 m ²
Pč. St. 28		244 m ²
Pč. St. 69		219 m ²
Pč. St. 164		345 m ²
Pč. St. 168		385 m ²
Pč. St. 240		392 m ²
Pč. St. 267		199 m ²

Vzorek V-5672/2018

Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku v k.ú. Cínovec z října 2018.

Realizovaná cena **200 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	930
Celková výměra		930

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	+5	+5	
Oceňované pozemky jsou přístupné přes pozemky jiných vlastníků.				
2	Poloha	+4	+4	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	+6		
4	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	+5	+11	
$K_f = 1.05 \times 1.04 \times 1.00 \times 1.11 =$				1.21212

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 200\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 930.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.21212 = \mathbf{177.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-6658-2018

Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku v k.ú. Cínovec z prosince 2018.

Realizovaná cena **518 100.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 466/1	2 355
Celková výměra		2 355

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	+5	+5	
Oceňované pozemky jsou přístupné přes pozemky jiných vlastníků.				
2	Poloha	+4	+4	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	+8		
4	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	+5	+13	

$$K_f = 1.05 \times 1.04 \times 1.00 \times 1.13 = 1.23396$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 518\,100.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 2\,355.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.23396 = 178.00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-7269/2018

Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku v k.ú. Cínovec z ledna 2019.

Realizovaná cena **7 350.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 1158/4	38
Celková výměra		38

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	+5	+5	
Oceňované pozemky jsou přístupné přes pozemky jiných vlastníků.				
2	Poloha	+4	+4	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	-8		
4	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	+5	-3	
$K_f = 1.05 \times 1.04 \times 1.00 \times 0.97 =$				1.05924

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 7\,350.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 38.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.05924 = \mathbf{183.00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek V-5672/2018	177.00 Kč
Vzorek V-6658-2018	178.00 Kč
Vzorek V-7269/2018	183.00 Kč
Vážený průměr hodnot	179.00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnání se skutečně realizovanými prodeji pozemků v k.ú. Cínovec pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemků dle objednávky č. 49/2019 v k.ú. Cínovec vychází obvyklá cena 1 m² po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 177,00 do 183,00 Kč/m². Znalcem je doporučena obvyklá cena pozemku ve výši 180 Kč/m².

Celková cena pozemku pč. St. 27 je	40 860,00 Kč
Celková cena pozemku pč. St. 28 je	43 920,00 Kč
Celková cena pozemku pč. St. 69 je	39 420,00 Kč
Celková cena pozemku pč. St. 164 je	62 100,00 Kč
Celková cena pozemku pč. St. 168 je	69 300,00 Kč
Celková cena pozemku pč. St. 240 je	70 560,00 Kč
Celková cena pozemku pč. St. 267 je	35 820,00 Kč
Celkem:	361 980,00 Kč

Rekapitulace za oddíl "A. Cena obvyklá"

A.01. Soubor pozemků	361 980.00 Kč
Celkem	361 980.00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

361 980.00 Kč

slovy:

třistašedesátjedentisícdevětsetosmdesát Kč

Oddíl "B. Cena zjištěná"

Obec **Dubí**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Teplice: **ZCv = 1 075 Kč/m²**.

O1	Velikost obce	
I.	Nad 5000 obyvatel	0.95
O2	Hospodářsko-správní význam obce	
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu Da)	0.85
O3	Poloha obce	
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1.00
O4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
O5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
O6	Občanská vybavenost v obci	
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0.98

Základní cena stavebního pozemku v nevymenované obci Dubí je **851 Kč/m²**.

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

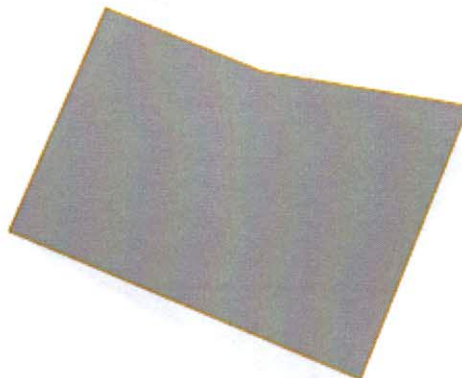
Skupina A.01. Soubor pozemků

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
27	Cínovec		zast. pl.	227 m ²
28	Cínovec		zast. pl.	244 m ²
69	Cínovec		zast. pl.	219 m ²
164	Cínovec		zast. pl.	345 m ²
168	Cínovec		zast. pl.	385 m ²
240	Cínovec		zast. pl.	392 m ²
267	Cínovec		zast. pl.	199 m ²
Celkem:				2 011 m²

Pozemek číslo 27 o výměře 227 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	27
Způsoby využití:	zbořeniště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	227 m ²
GPS:	50°44'01.397"N, 13°45'29.438"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:
I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²
ZC = 851.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (152.33 Kč/m² × 227 m²) **34 578.68 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 27: 34 578.68 Kč

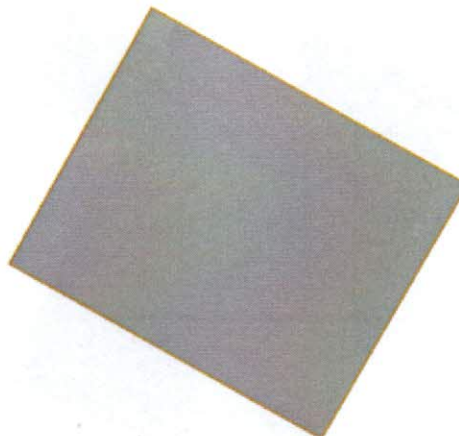
Celková cena pozemku číslo 27 včetně součástí: 34 578.68 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 34 578.68 Kč .

Pozemek číslo 28 o výměře 244 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	28
Způsoby využití:	zbořeniště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	244 m ²
GPS:	50°44'03.594"N, 13°45'30.008"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²

$$ZC = 851.00 \text{ Kč/m}^2$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena za celý pozemek: } (152.33 \text{ Kč/m}^2 \times 244 \text{ m}^2) = 37\,168.28 \text{ Kč}$$

Díličí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 28: 37 168.28 Kč

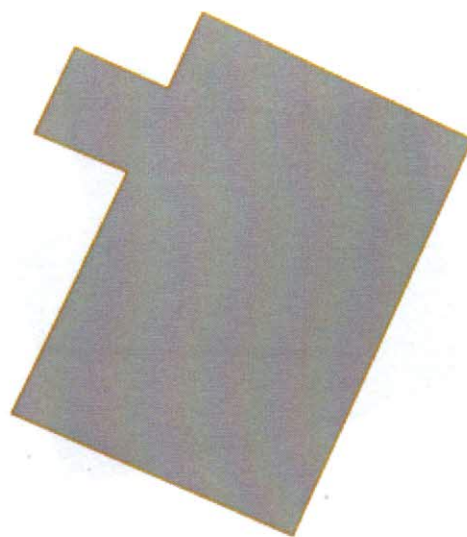
Celková cena pozemku číslo 28 včetně součástí: 37 168.28 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 37 168.28 Kč .

Pozemek číslo 69 o výměře 219 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	69
Způsoby využití:	zbořeniště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	219 m ²
GPS:	50°43'46.139"N, 13°45'48.317"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněný jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:
I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²
ZC = 851.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (152.33 Kč/m² × 219 m²) **33 360.05 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 69: 33 360.05 Kč

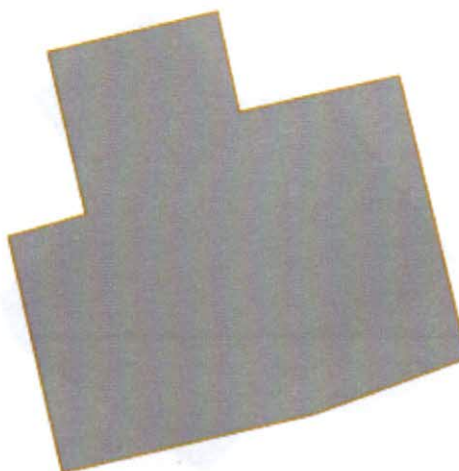
Celková cena pozemku číslo 69 včetně součástí: 33 360.05 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 33 360.05 Kč .

Pozemek číslo 164 o výměře 345 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	164
Způsoby využití:	zboženiště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	345 m ²
GPS:	50°43'37.063"N, 13°46'32.687"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²

$$ZC = 851.00 \text{ Kč/m}^2$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (152.33 Kč/m² × 345 m²) **52 553.51 Kč**

Díličí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 164: 52 553.51 Kč

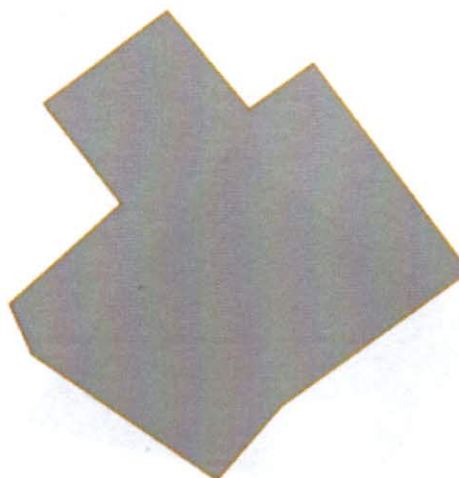
Celková cena pozemku číslo 164 včetně součástí: 52 553.51 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 52 553.51 Kč .

Pozemek číslo 168 o výměře 385 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	168
Způsoby využití:	zbořeniště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	385 m ²
GPS:	50°43'48.142"N, 13°46'36.43"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²

ZC = 851.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (152.33 Kč/m² × 385 m²) **58 646.67 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 168: 58 646.67 Kč

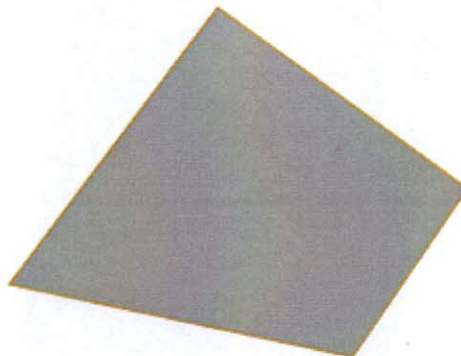
Celková cena pozemku číslo 168 včetně součástí: 58 646.67 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 58 646.67 Kč .

Pozemek číslo 240 o výměře 392 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	240
Způsoby využití:	zbořeniště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	392 m ²
GPS:	50°44'02.668"N, 13°46'35.804"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²

ZC = 851.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (152.33 Kč/m² × 392 m²) **59 712.97 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 240: 59 712.97 Kč

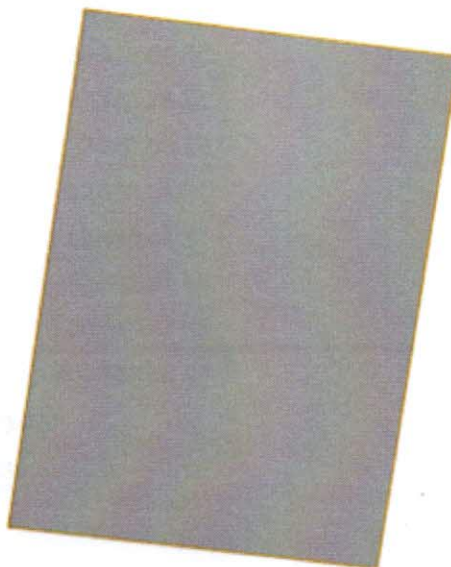
Celková cena pozemku číslo 240 včetně součástí: 59 712.97 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 59 712.97 Kč .

Pozemek číslo 267 o výměře 199 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	267
Způsoby využití:	zbořeniště
Katastr:	Cínovec
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Soubor pozemků
Výměra:	199 m ²
GPS:	50°43'58.773"N, 13°45'27.244"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 2) se sítěmi:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.64 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.4 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.64 \times 0.7 \times 0.4 = 0.179$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 1 075 Kč/m², upravená cena: 851 Kč/m²

$$ZC = 851.00 \text{ Kč/m}^2$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 851.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.179 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 851.00 \times 0.179 = 152.33 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena za celý pozemek: } (152.33 \text{ Kč/m}^2 \times 199 \text{ m}^2) \quad 30\,313.47 \text{ Kč}$$

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 267: 30 313.47 Kč

Celková cena pozemku číslo 267 včetně součástí: 30 313.47 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 30 313.47 Kč .

Součet celé skupiny A.01. Soubor pozemků

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
27	Cínovec		zast. pl.	227 m ²	34 578.68 Kč
28	Cínovec		zast. pl.	244 m ²	37 168.28 Kč
69	Cínovec		zast. pl.	219 m ²	33 360.05 Kč
164	Cínovec		zast. pl.	345 m ²	52 553.51 Kč
168	Cínovec		zast. pl.	385 m ²	58 646.67 Kč
240	Cínovec		zast. pl.	392 m ²	59 712.97 Kč
267	Cínovec		zast. pl.	199 m ²	30 313.47 Kč
Celkem:				2 011 m ²	306 333.63 Kč
Součet cen pozemků ve skupině:				306 333.63 Kč	
Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí:				306 333.63 Kč	

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
A.01. Soubor pozemků	306 333.63 Kč
Celkem	306 333.63 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

306 330 Kč

Slovy: tři sta šesttisíc třicet Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A. Cena obvyklá"
slovy: **třistašedesátjedentisícdevětsetosmdesát Kč**

361 980.00 Kč

Celkem za oddíl "B. Cena zjištěná"
slovy: **třistašesttisícčtyřicet Kč**

306 330.00 Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10463 - 118 - 2019 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 02.04.2019

Yolox

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2019 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Území: 617741 Cínovec

List vlastnictví: 9

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci,
Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6 00016918**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 27	227	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 28	244	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 69	219	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 164	345	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 168	385	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 240	392	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 267	199	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Změny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

HistorieRozhodnutí o sloučení organizace č.j.-28918/2005 -13020 Ministerstva zemědělství ze dne
17.08.2005.

Z-11171/2005-509

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského
622/11, Řepy, 16300 Praha 6

RČ/IČO: 00016918

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2019 12:55:02

Kres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Číslo: 617741 Cínovec

List vlastnictví: 9

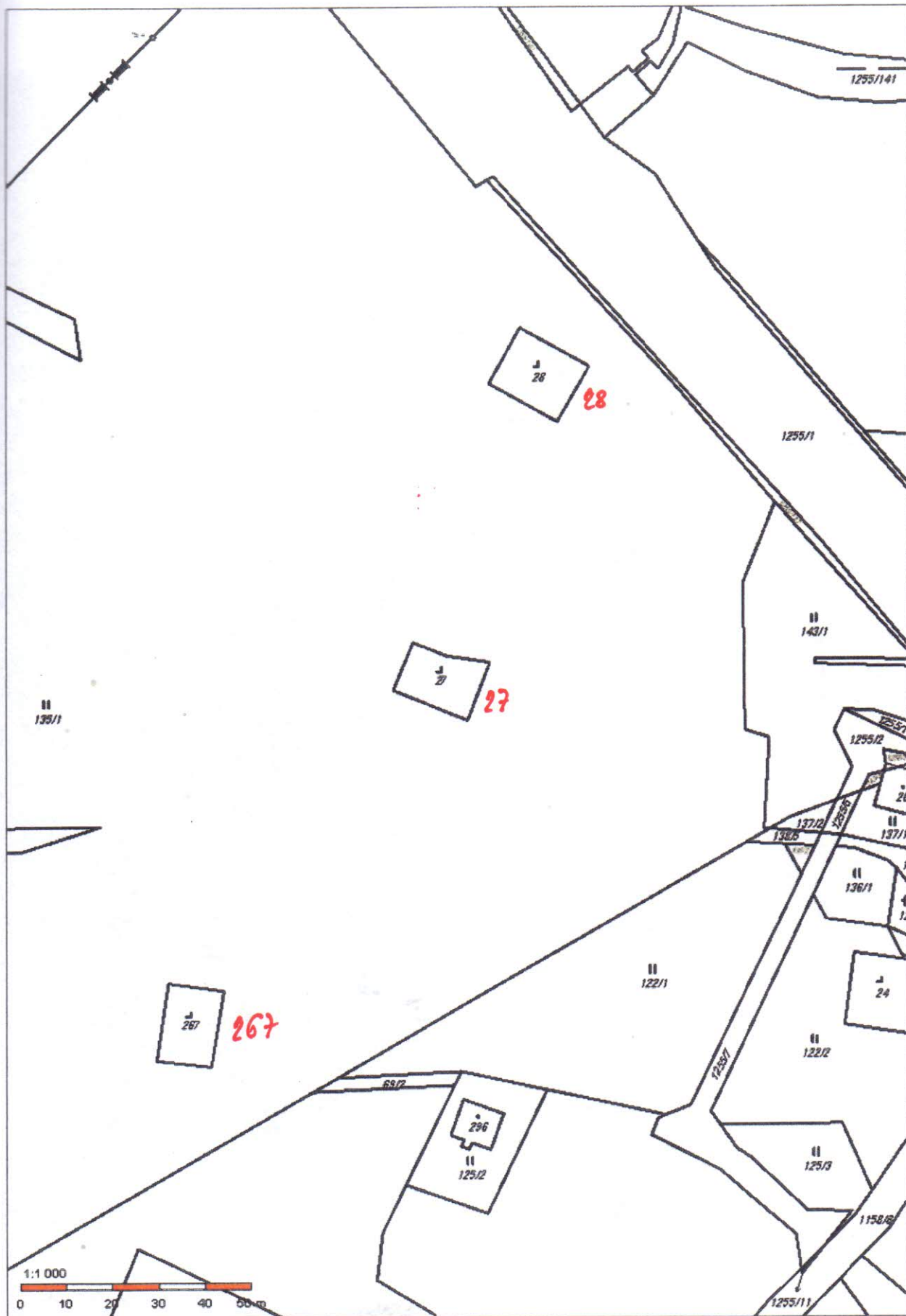
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

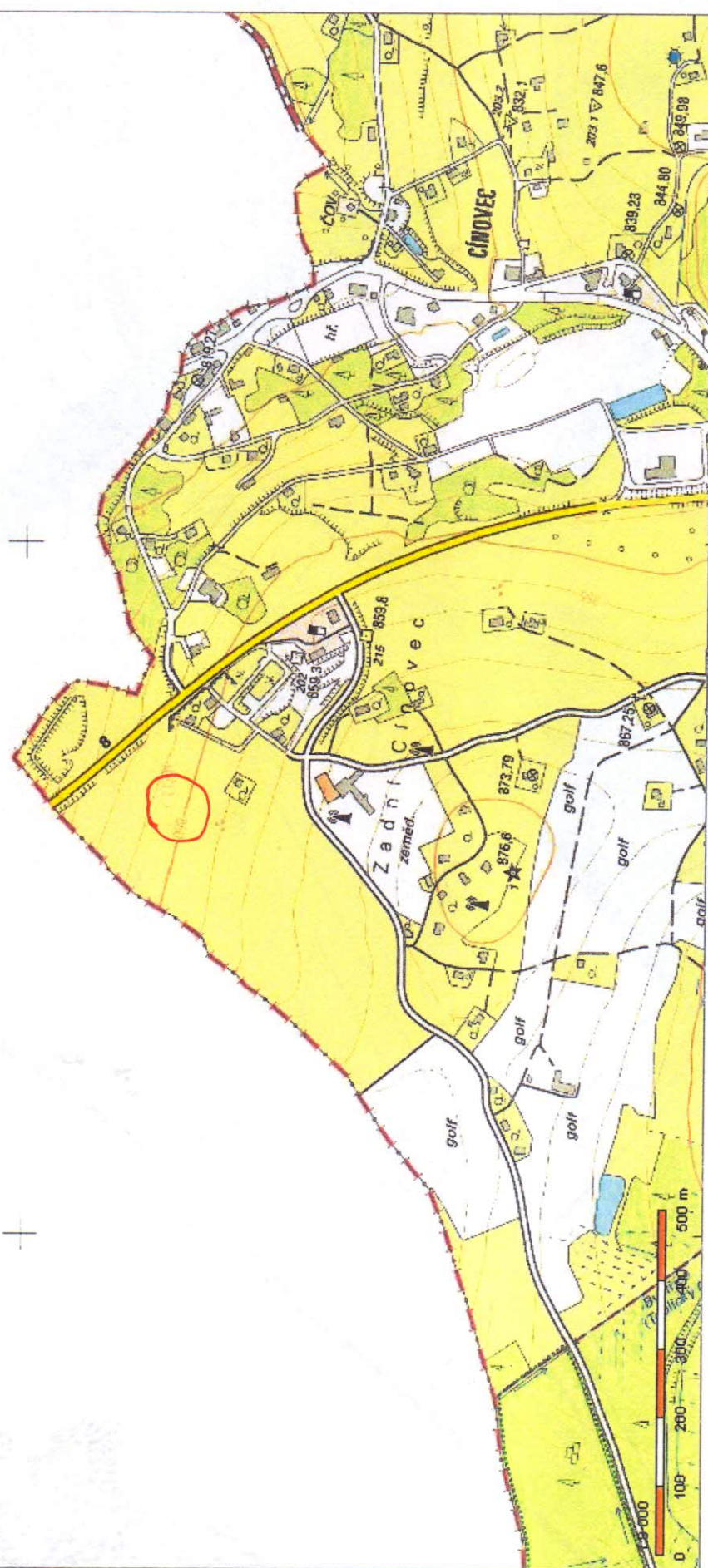
Připravil:

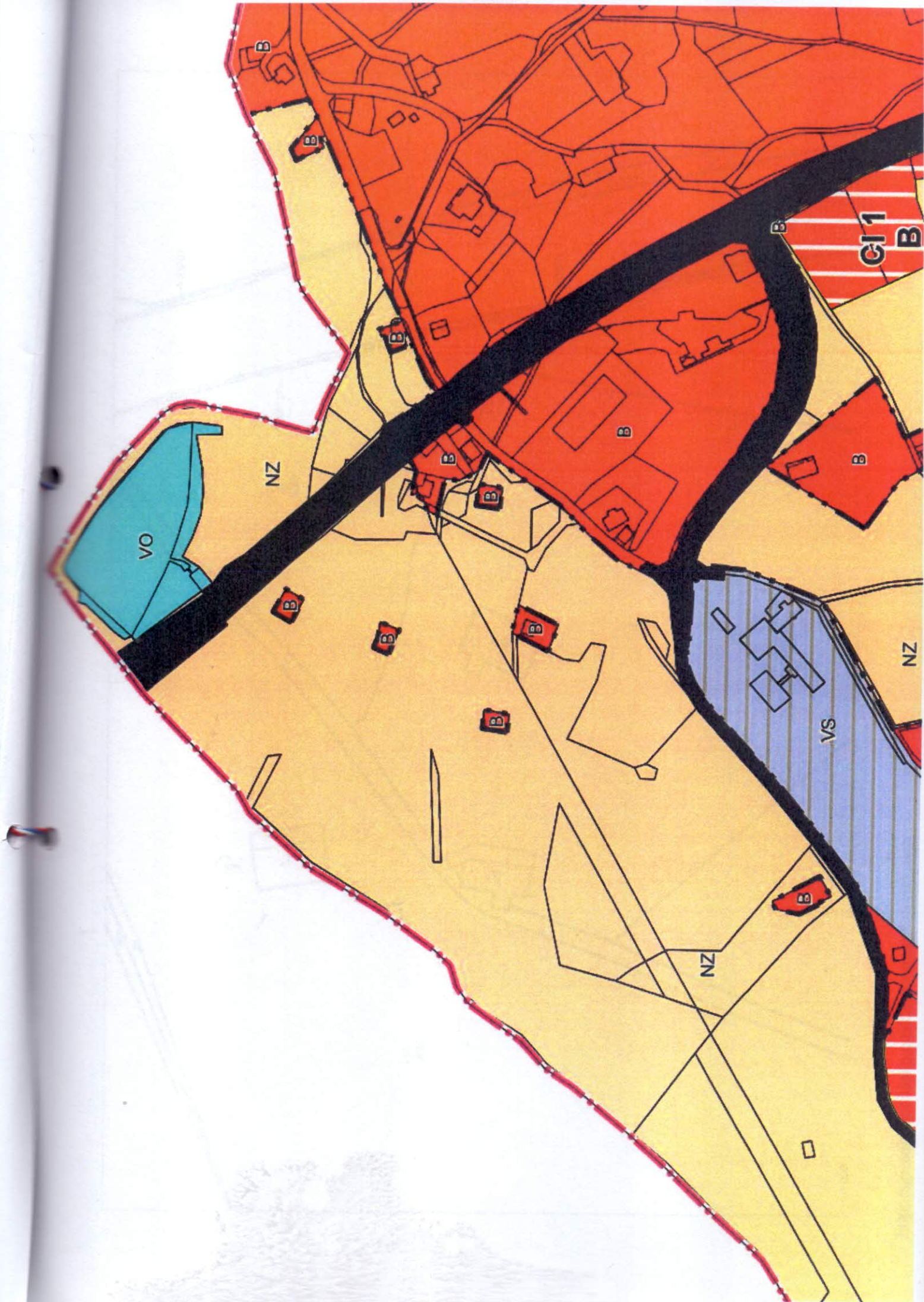
Vyhotoveno: 13.02.2019 13:10:10

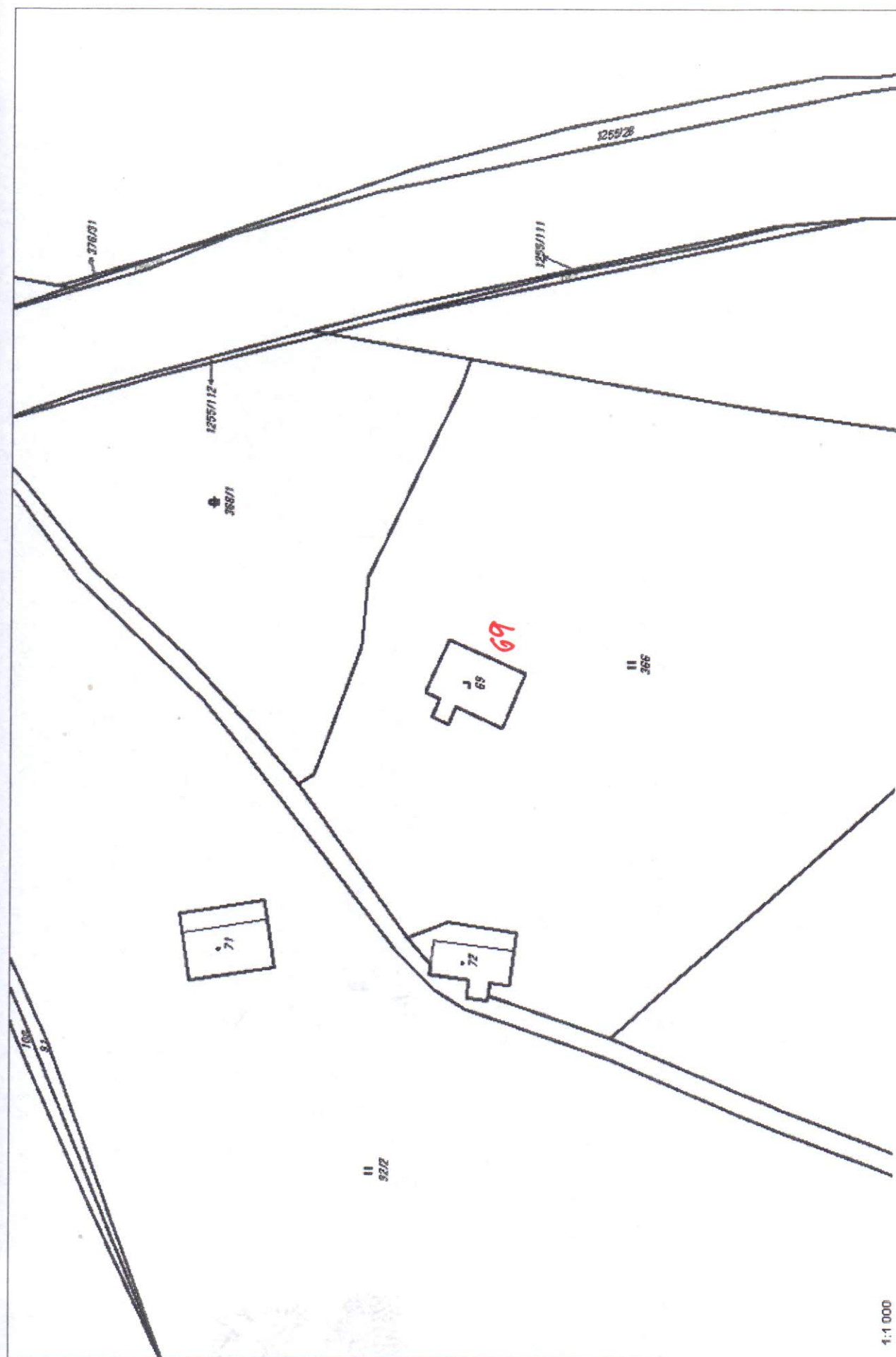
úřad zeměměřický a katastrální - SCD



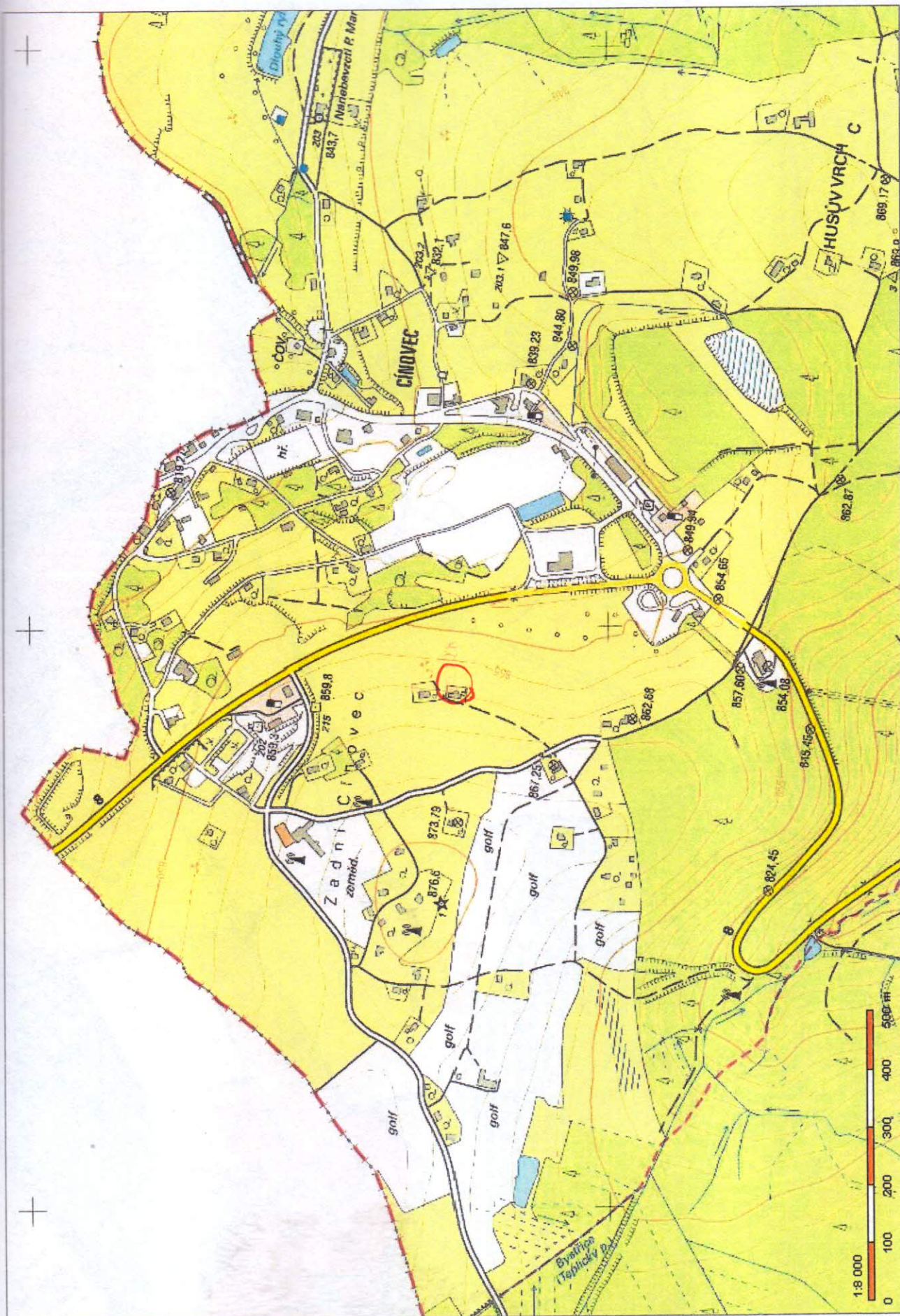


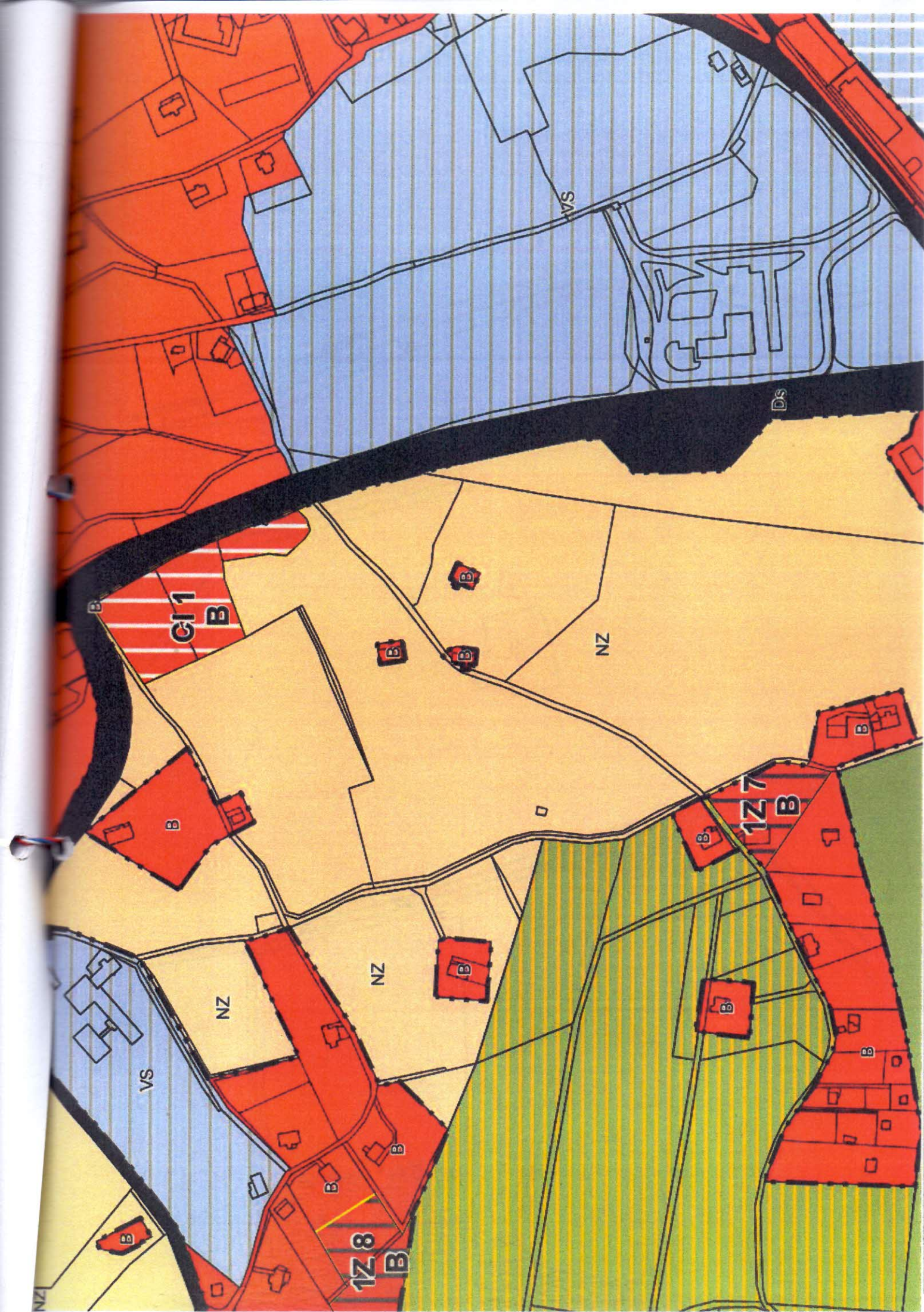


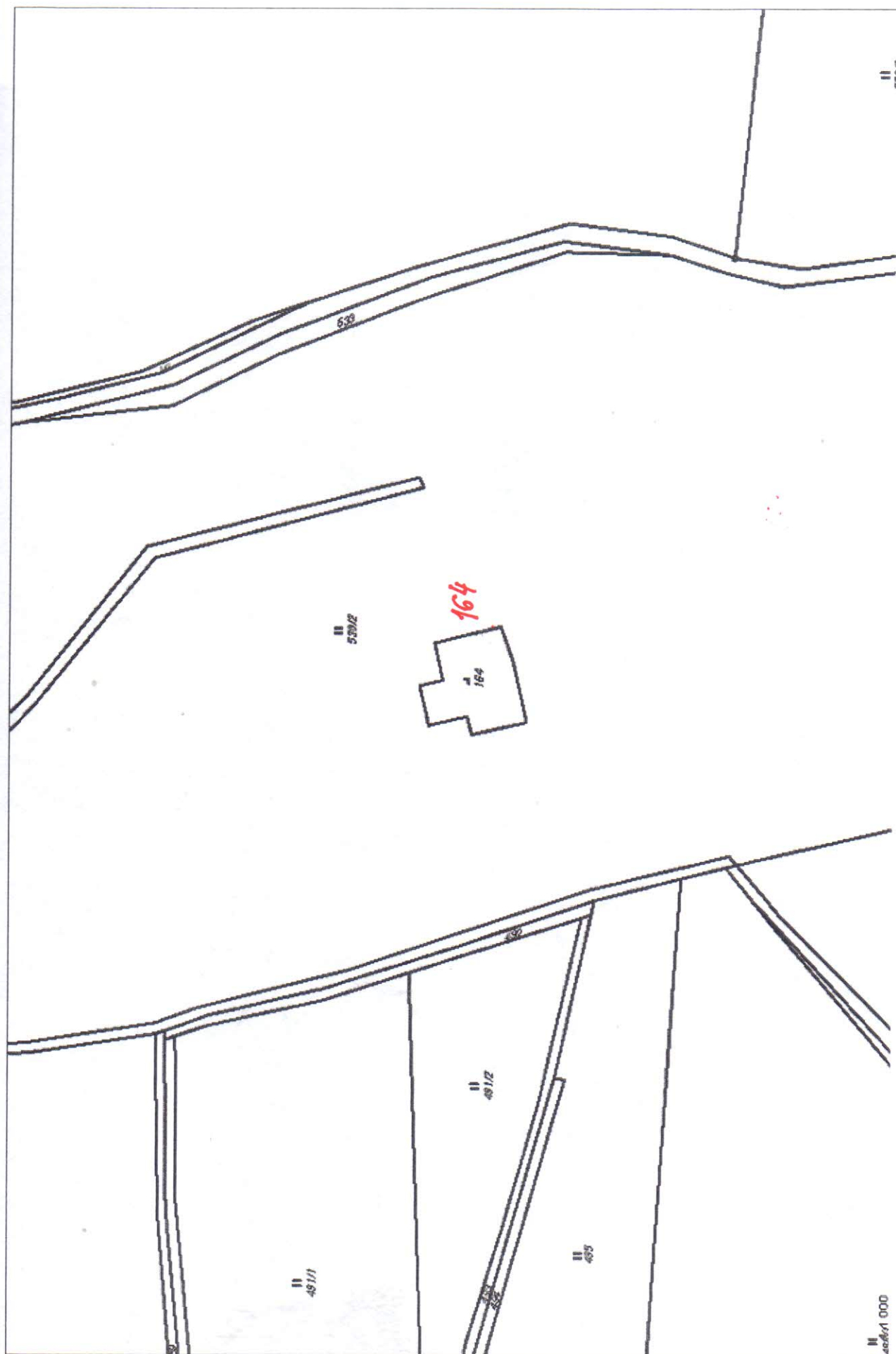




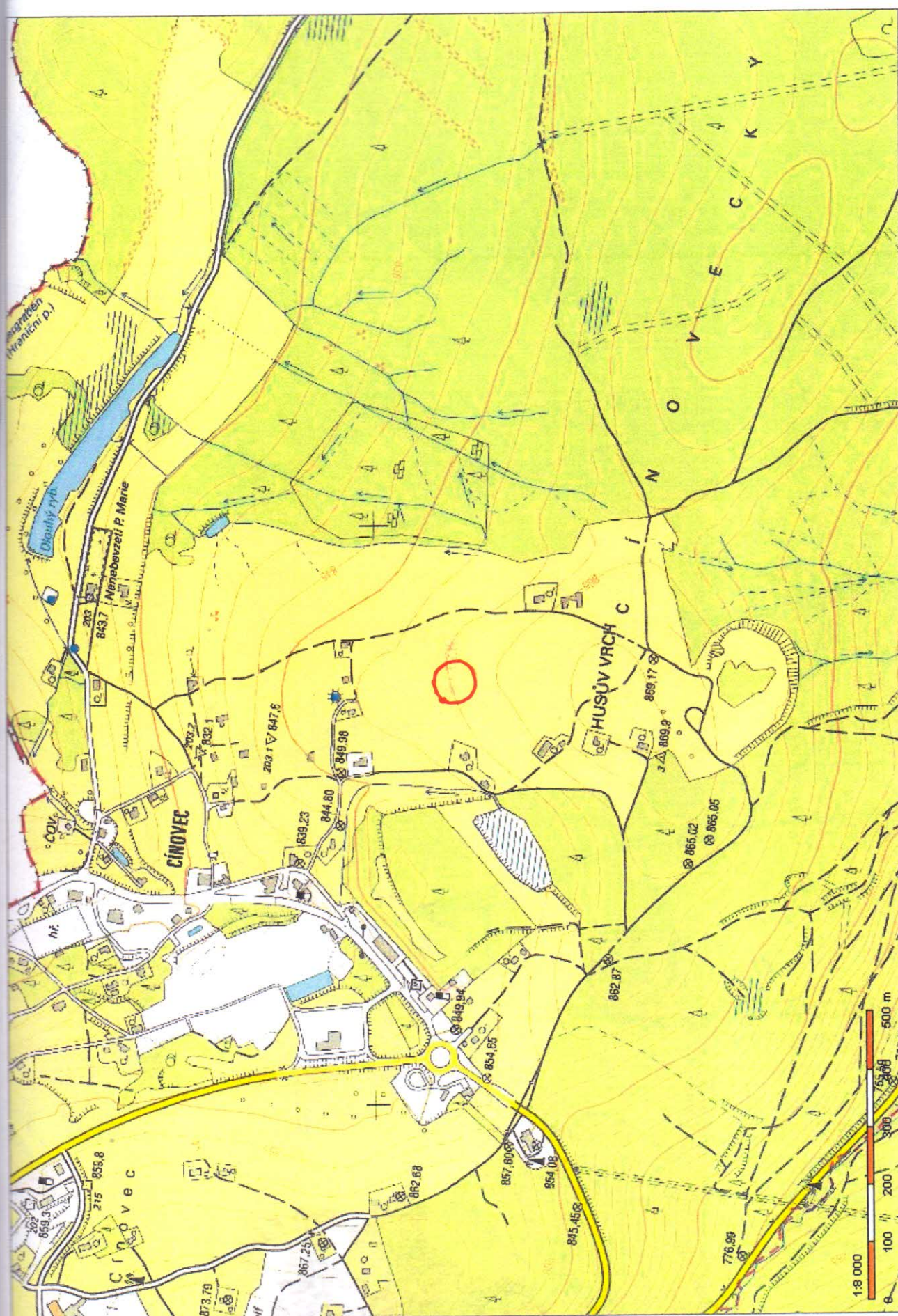




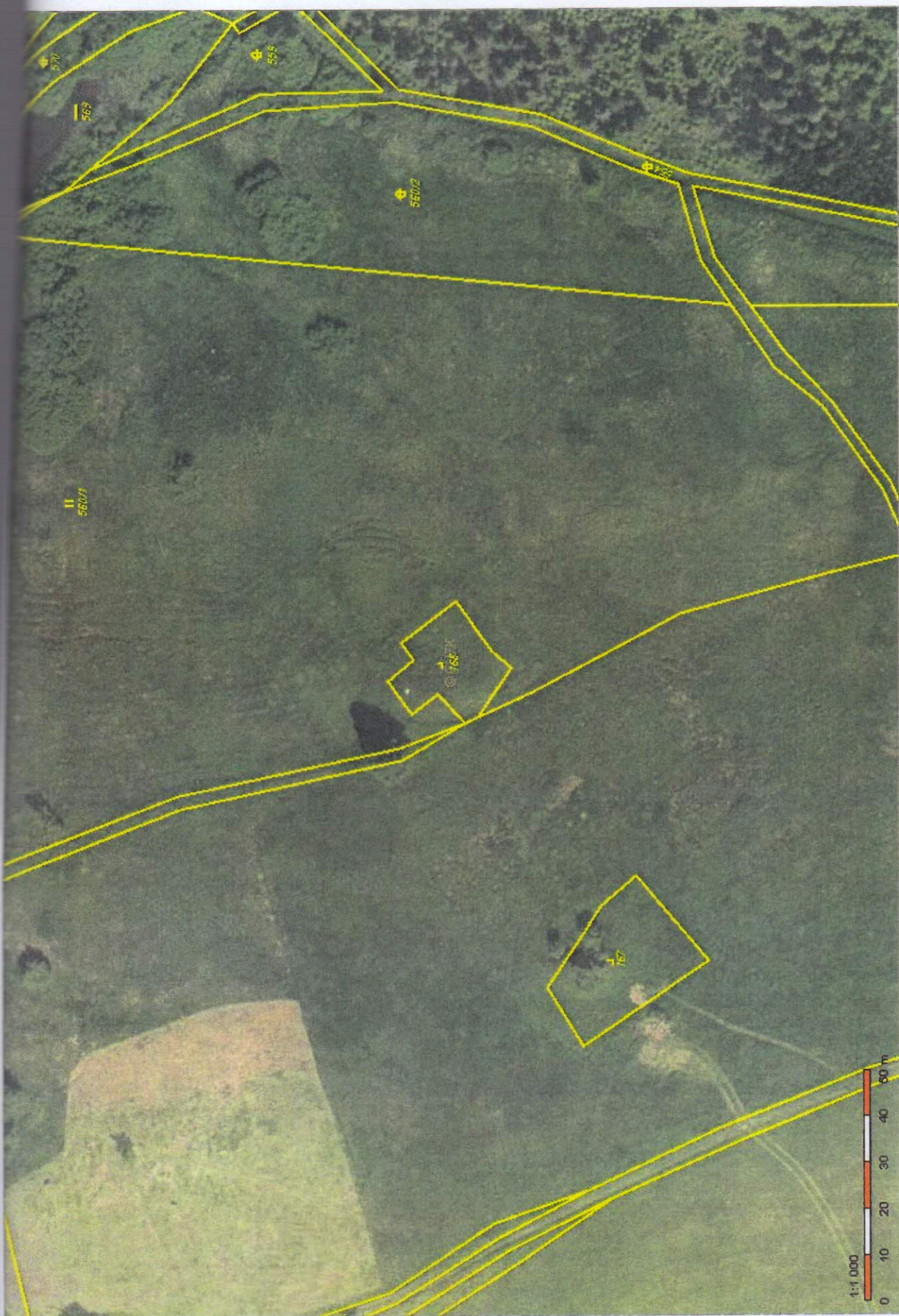


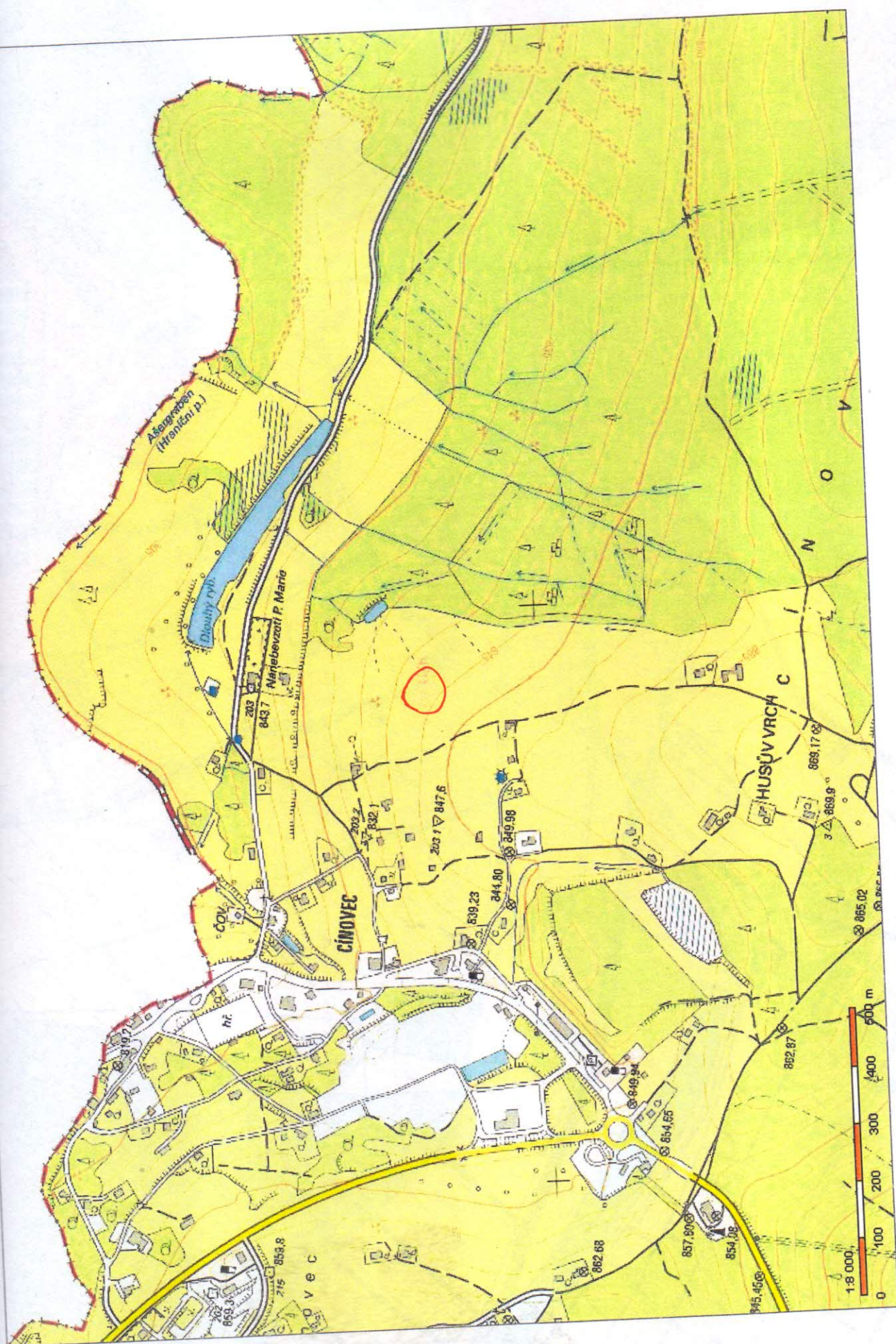


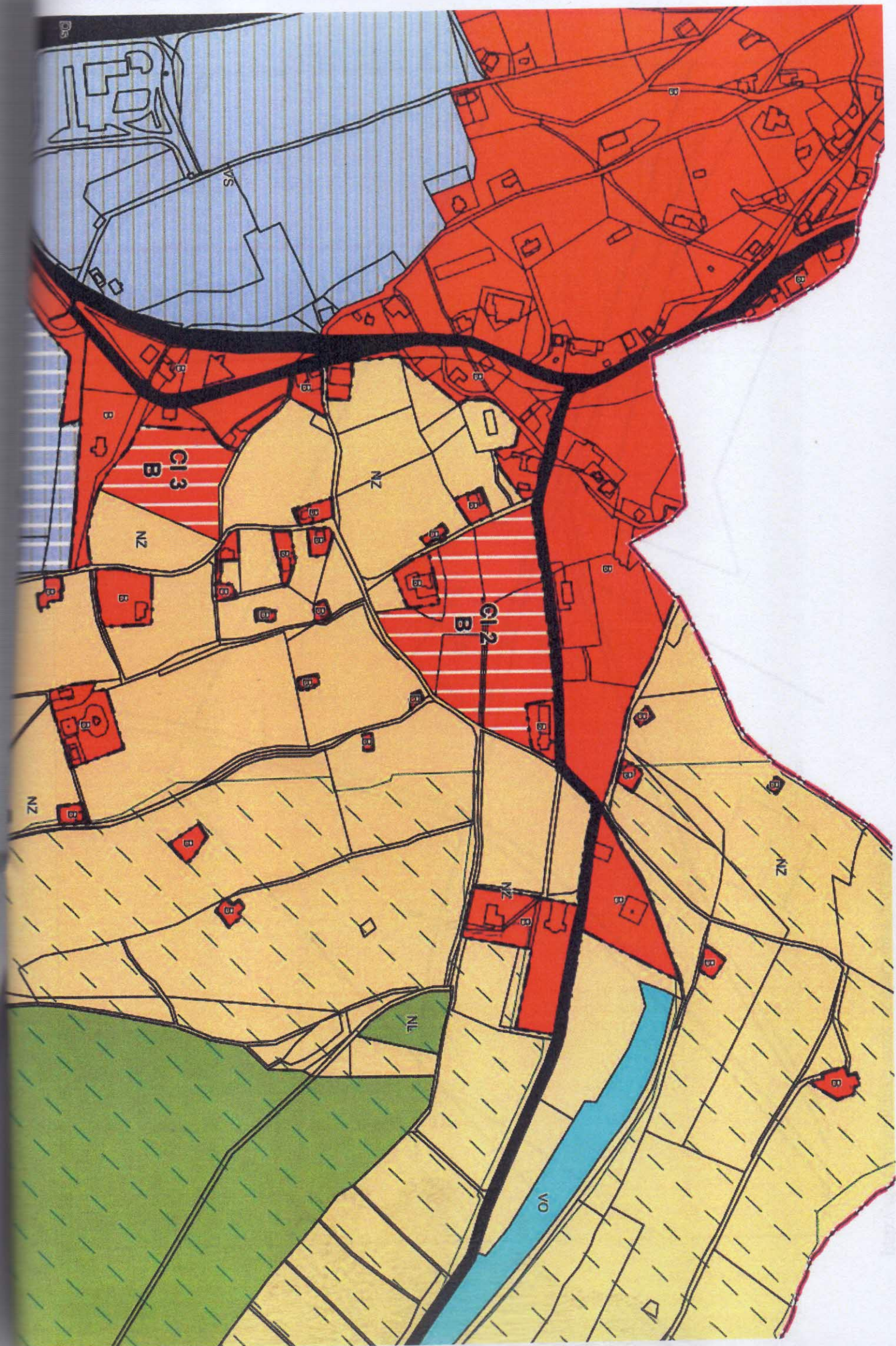


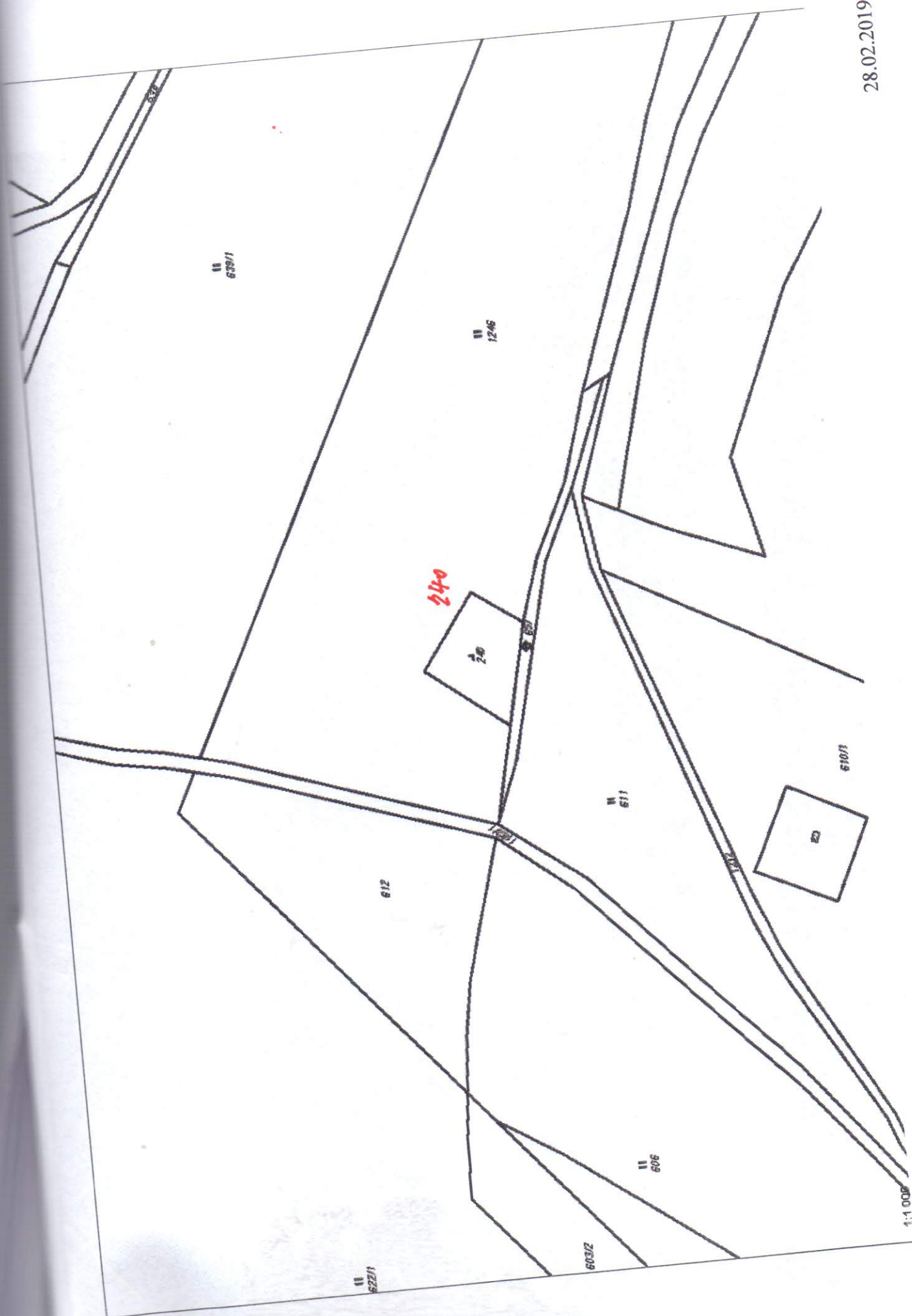






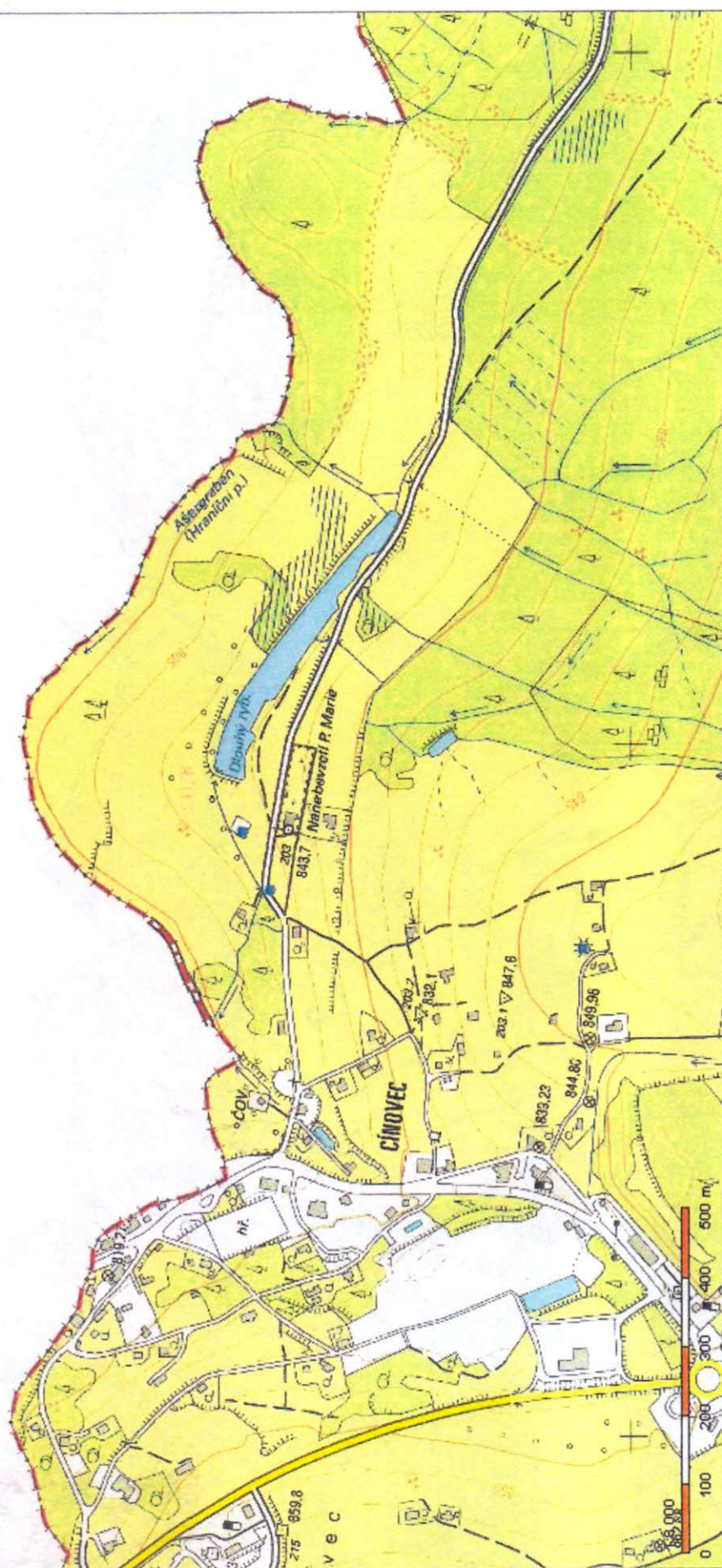


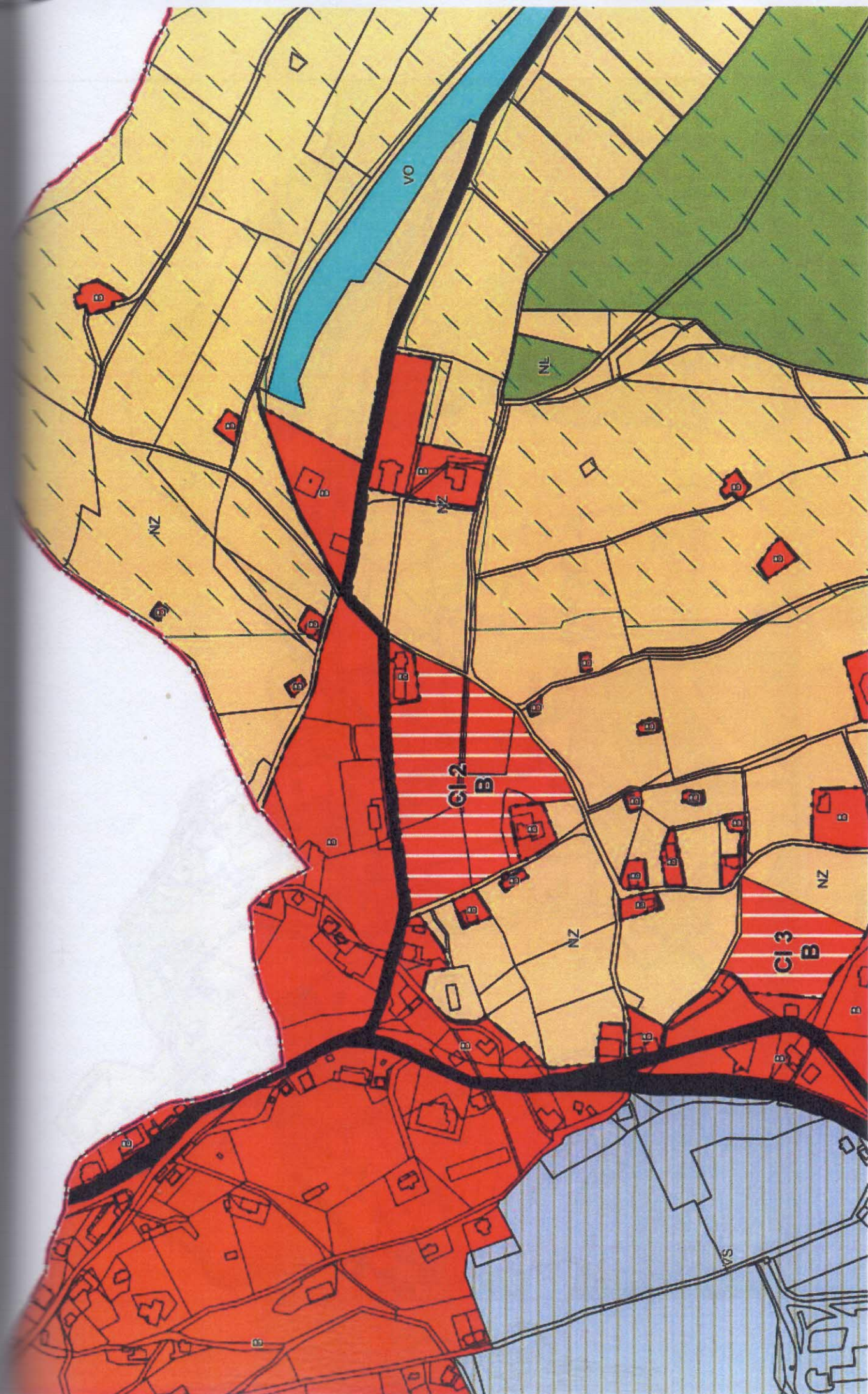




28.02.2019







ilky
Dubí

ke dni

ášky

dem 1

enich

Index trhu č.1

Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
	Poptávka nižší než nabídka	-
		0.06
2	Vlastnické vztahy	
3	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
4	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
5	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
6	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
7	Bez vlivu	0.00
8	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	*1
9	Vlivy snižující cenu	-
		0.30
10	Povodňové riziko	
11	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0.64$$

Pozemek 27:

Pozemek se nachází mimo zastavěné území v pohraniční oblasti.

Index omezení č.1

Index omezení

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	*1
I.*	Vlivy snižující cenu	-0.30

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0.7$$

*1

Pozemek 27:

Jedná se o pozemky obtížně přístupné.

Iky
Dubí

ii

1

ex polohy č.1

ex polohy:

Druh a účel užití stavby	
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1.00
Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
Bez zástavby	-0.03
Poloha pozemku v obci	
Samoty	-0.10
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0.00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0.00
Dopravní dostupnost k pozemku	
Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0.05
Osobní hromadná doprava,*	
Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0.06
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
Obyvatelstvo	
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	-0.15
Nezaměstnanost	
Vyšší než je průměr v kraji	-0.01
Vlivy ostatní neuvedené**	*1
Vlivy snižující cenu	-0.20

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 0.4$$

*1

Pozemek 27:

Celkové zhodnocení pozemku.

dky
Dubí

ni

1

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci

Třanovského 622/11
163 00 Praha 6

IČO: 00016918
DIČ: CZ00016918
Zapsán u: Městského soudu v Praze
Dne: 1.3.1991
Zn.: ALX 851

Dodavatel

Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec 14

dky
Dubí

Právě tímto u Vás vyhotovení znaleckého posudku s oceněním dle platné vyhlášky a
místě a čase obvyklou (3x v písemné formě, 1x elektronicky) - termín dodání do

	Objednací číslo	Jedn.cena	Množství	Celkem
posudek p. č. st. 240, st. p. č.168, st. p. č. 164, 169, st. p. č. 267, st. p. č. 27, st. p. č. 28 5 000,- Kč + DPH				

Telefon: 602 509 172

Fax: e-mail: ludvikova@statekjenec.cz

Termín dodání:
Dopravní dispozice:
Platební podmínky:
Variabilní symbol:

Číslo účtu: 3741016329/0800

IČO:

DIČ:

Praha 6 dne: 13.2.2019

STÁTNÍ STATEK JENEČ
státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6

.....
Razítko a podpis

dní

ky

em 1

ích

