

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4736/2018

o ceně pozemku p.č. 297, k.ú. Mělník, obec Mělník

Objednavatel znaleckého posudku: Povodí Labe, s.p.
XXX

Účel znaleckého posudku: zjištění ceny pro prodej

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.7.2018 znalecký posudek vypracoval:

XXX

Počet stran: 6 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

XXX

V Lovečkovících 7.8.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně pozemku

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Mělník p.č. 297
276 01 Mělník
LV: 6233
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Mělník
Katastrální území: Mělník
Počet obyvatel: 19 295
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 236,00 Kč/m²

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- a) Informace z katastru nemovitostí
- b) Informace z územního plánu města
- c) Vyhláška č. 457/2018 Sb.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Okres: Mělník
Obec: Mělník
Katastrální území: Mělník
List vlastnictví: 6233
Vlastník: Povodí Labe, s.p. Hradec Králové
Číslo parcely: 297 ostatní plocha neplodná půda 382 m²

5. Dokumentace a skutečnost

Předložena informace z katastru nemovitostí

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek přilehlý k místní komunikaci (ulice Legionářů) a železniční vlečce do přístavu Mělník. Pozemek je zčásti velmi svažité a porostlý hustým náletem křovin. Dle územního plánu je situován v zóně „smíšené nebytové území“.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. a vyhláška č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku

8. Obsah znaleckého posudku

- 1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,224$$

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

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

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,10
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: Omezené parkovací možnosti	I	-0,03
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - jedná se o pozemek přiléhající ke komerčně zajímavému území	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,527$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,645$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,559$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,527$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,980 * 0,527 = 0,547$

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 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 236,-	0,547	0,300	202,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	297	382	202,83	77 481,06
Stavební pozemek - celkem			382		77 481,06

Pozemek - zjištěná cena = **77 481,06 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek 77 481,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **77 481,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **77 480,- Kč**

slovy: Sedmdesátsedmtisícčtyřistaosmdesát Kč

V lokalitě nabídkové ceny stavebních pozemků se pohybují řádově na hodnotě 1 200.- Kč/m², které samozřejmě nemusí být cenami uplatněnými při prodeji. Vzhledem k lokalizaci (těsná blízkost železniční trati a silničního nadjezdu), svažitosti a rozdílných výškových poměrů okolí je zástavba daného pozemku poněkud problematická. Tato skutečnost ovlivňuje cenu, cenu zjištěnou tímto posudkem považuje znalec za cenu minimální.

V Lovečkovcích 7.8.2018

XXX

XXX

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí nad Labem dne 15.12.1992 pod č.j. Spr 5702/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4736/2018 znaleckého deníku.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 433

