

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1497/64/2019

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č.274/1 v k.ú. a obci Veltrusy.

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, parc.č. 274/1, Veltrusy

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Veltrusy, k.ú. Veltrusy

Adresa nemovité věci: Veltrusy, 277 46 Veltrusy

Vlastnické údaje: Městský úřad Veltrusy, Město Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městský úřad Veltrusy, RČ/IČO: 00237272, Město Veltrusy

Adresa objednavatele: Palackého 9, 277 46 Veltrusy

ZHOTOVITEL :

Adresa zhotovitele:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

9 350 000 Kč

Stav ke dni : 12.9.2019

Datum místního šetření: 12.9.2019

Za přítomnosti: samostatně

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Kralupech nad Vltavou, dne 12.9.2019

[Redacted signature]

[Redacted signature]

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č.274/1 v k.ú. a obci Veltrusy.

Základní pojmy a metody ocenění

Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku:

Prohlášení:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Předpoklady:

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení:

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu.

Skutečná cena, zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění, se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním. Na skutečnou cenu mohou mít vliv motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce nebo jiné faktory, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Ocenění je zpracováno k datu 12.9.2019 stav nemovitosti, cenou v daném místě a čase obvyklou.

3. METODY OCENĚNÍ

3.1. Nákladový způsob ocenění – tzv. věcná hodnota nemovitosti: Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Věcná hodnota pozemků vychází z nákladů na pořízení obdobných pozemků v místě – tj. vychází z porovnávací hodnoty, která je založená na známých jednotkových cenách v místě, popř. regionu.

3.2. Výnosový způsob ocenění - tzv. výnosová hodnota nemovitosti: Vychází z výnosů

z pronájmů nemovitostí, skutečných nebo předpokládaných, pokud oceňovaná nemovitost umožňuje pronajmutí a v místě je po těchto pronájmech poptávka. Techniky výnosového ocenění rozdělujeme do dvou hlavních skupin - přímé kapitalizační techniky a techniky diskontování.

3.3. Porovnávací způsob ocenění - tzv. porovnávací/srovnávací hodnota nemovitosti:

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparativní), je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (odhad její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Metody aplikované v ocenění:

Úkolem ocenění je určení obvyklé ceny nemovitosti – definice obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997Sb. (ve znění pozdějších předpisů) - cena, která 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění obvyklé hodnoty nemovitosti provedeno způsobem:

- **Porovnávací způsob ocenění** – tj. **porovnávací hodnota nemovitosti** na základě srovnání s realitním trhem metodou porovnání dle SJC - srovnávací jednotkové ceny za nájem m² plochy pozemku, upravené K_{cp} – koeficientem cen. porovnání.

Přehled podkladů

- informace z nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti zjištěné na místě
- územní plán obce, návrh územního plánu
- informace objednatele
- Dibavod
- S-Reality, databáze znalce

Místopis

Poloha pozemku je v jižní části obce za tech. službami a prům. zónou při ul. Dlouhá.

V obci Veltrusy je dobrá občanská vybavenost, dopravní dostupnost je autobusem, město leží v sousedství města Kralupy nad Vltavou, s dobrými možnostmi zaměstnání, mezi městy je rafinerie ropy.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda ☐ trvalé travní por. ☐ zahrada ☐ jiný
Přístup k pozemku: ☐ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rek.objekt ☐ výstavba ind. garáže
Poloha: ☐ centrum ☒ kraj obce ☐ bytová zóna ☒ průmyslová zóna ☐
nákupní zóna ☐ mimo obec

SOUČASNÝ STAV

Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn
☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

BUDOUCÍ STAV

Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn
☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část - ostatní

Celkový popis

Oceňovaný pozemek je v KN a evidován a užíván jako pole. Je přístupný z pozemků města (p.č. 273/1, 274/5, 279/42 a 276/1), není k němu zpev. cesta, není napojen na IS.

Pozemek je rovinný, na pozemku nejsou trvalé porosty.

V platném územním plánu v zastavitelném území obce, rozvojové plochy pro obytná území, v návrhu úz. plánu je ale změna - pozemek je navrhován mimo zastavitelné území, plocha zemědělská, pozemek je v návrhu situován na hranici zastavitelného území.

Dle Dibavod mimo záplavové území.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozn.: K pozemku nevede samostatná komunikace, sousední pozemky jsou ve vlastnictví obce.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Parc.č. 724/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek 1
Lokalita: Veltrusy Na horách
Popis: Prodej komerčního pozemku určeného k drobné a řemeslné výrobě.
 Hlavní využití: plochy staveb pro nerušící výrobu a řemeslnou výrobu, nerušící výrobní a nevýrobní služby.
 Přípustné využití: související administrativa a stravovací zařízení, služební a pohotovostní byty, skladování související s hlavním využitím, nezbytná související technická a dopravní vybavenost.
 Pozemky se nachází u silnice na tahu Praha, dojezd cca 20 min.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - RI	0,90
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - dále od města, prům. zóna	1,02
dopravní dostupnost - lepší	0,98
možnost zastavění poz. - návrh UP	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cena pozemku pravděpodobně stoupne	
0,90	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 510 000	11 510	1 000,00	0,54	540,00

Název: Pozemek 2
Lokalita: Veltrusy V Rovném
Popis: Máme pro vás v nabídce rovný pozemek s dostupností na Prahu do 30min. v obci Veltrusy s výměrou 837m. Pozemek se nachází mezi pozemky, které jsou vedeny podle územního plánu v lokalitě zastavitelné, rozvojové, s převládající funkcí obytnou s možností produkce, která však musí splňovat nároky na zástavbu v obytném území. Dle aktuálního územního plánu, který se dokončuje nyní, nebude možné na pozemku stavět rodinný dům a tento pozemek bude spíše vhodný jako budoucí investice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - RI	0,90
velikost pozemku - výrazně menší	0,60
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nenavazuje na zástavbu	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
950 000	837	1 135,01	0,55	624,26

Název: Pozemek 3

Lokalita: Veltrusy V rovném

Popis: Stavební pozemek v obci Veltrusy se všemi sítěmi do 50m. Klidná lokalita na okraji obce s protějším zastavbou rodinných domů a zahradnictvím. Pozemek je možné metrážně upravit, jedná se o pozemek cca 3500m², který se dá geometrickým plánem a zaměřením rozdělit na cca 3 parcely po 1150m² nebo podle aktuální poptávky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - RI	0,90
velikost pozemku - menší	0,85
poloha pozemku - dále od města	1,01
dopravní dostupnost - lepší ze silnice	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nenavazuje na zastavbu	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 975 000	3 500	850,00	0,75	637,50

Zjištěná průměrná jednotková cena

600,59 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jako srovnávací jsou uvedeny pozemky nabízené v současnosti k prodeji v rel. inzerci, z toho 2 ve stejné lokalitě a stejné situaci (změna úz. plánu), 1 naopak dle změny ÚP zastavitelný v prům. zóně.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	724/1	15 582	600,00		9 349 200
Celková výměra pozemků		15 582	Hodnota pozemků celkem		9 349 200

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

9 349 200 Kč

Silné stránky

Poloha na okraji obce v návaznosti na stáv. zástavbu.

Slabé stránky

Vývoj situace, změna úz. plánu, výhledově mimo zastavitelné území.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá stávající je stanovena především dle cenového porovnání.

Ve Veltrusích jsou v současnosti nabízeny 3 srovnatelné pozemky k prodeji. Cenové nabídky se pohybují od 850 - 1135 Kč/m².

Situace pozemku je specifická: ve stávajícím úz. plánu je v zastavitelném území, v návrhu nového úz. plánu mimo zastavitelné území s využitím jako pole. Pozemek nelze hodnotit plnou cenou jako stavební, výhledově jeho cena klesne. 2 srovnávací pozemky jsou nabízeny ve stejné lokalitě. Výhodou pozemku je jeho poloha, dle návrhu úz. plánu bude delší stranou přiléhat k hranici zast. území a navazuje na stávající prům. zónu a tech. služby města. Hodnota srovnatelného pole je v současnosti v průměru 40 Kč/m², hodnota připravených stav. pozemků pro výstavbu RD až 3000 Kč/m².

Obvyklá cena

9 350 000 Kč

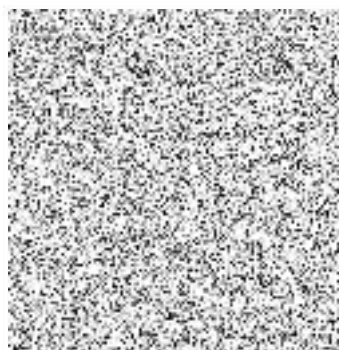
slovy: Devětmilionůtřístapadesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

Závěr

Pozemek hodnotím dle cen. porovnání cenou 600 Kč/m².

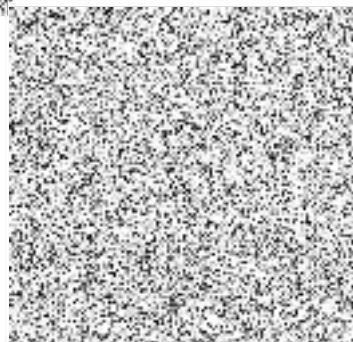
V Kralupech nad Vltavou 12.9.2019



Znalecká doložka:	
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.  znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z nahlížení do katastru nemovitostí pro LV č.10001	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [274/1](#)
Obec: [Veltrusy \[535273\]](#)
Katastrální území: [Veltrusy \[779673\]](#)
Číslo LV: [540](#)
Výměra (m²): 15582
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo

Podíl

Martinek Josef, Zelenečská 506/51, Hloubětín, 19800 Praha 9

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[12213](#) 15582**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

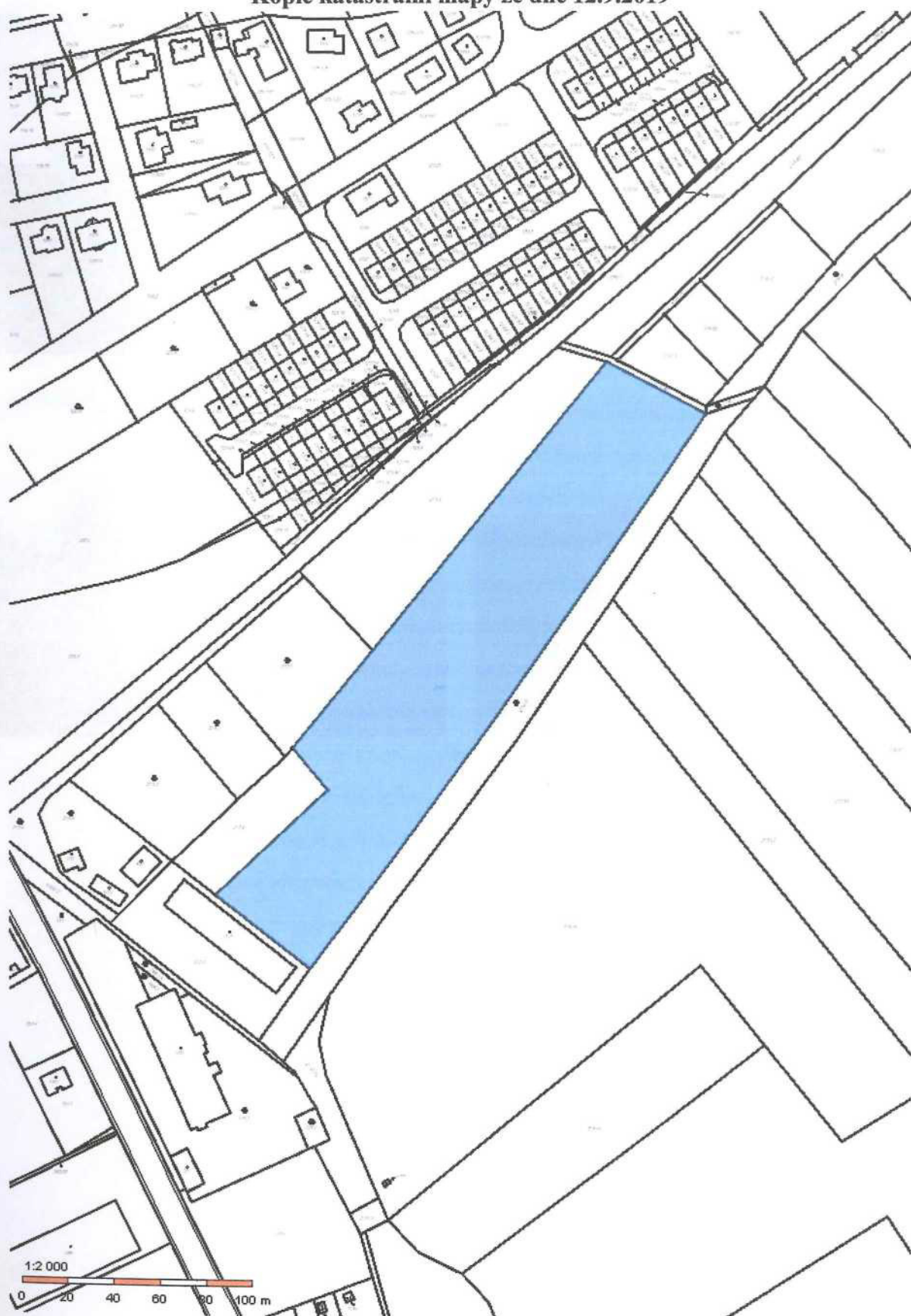
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.09.2019 09:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pořísčíslem 1860-9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [přijímá směr adresy](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

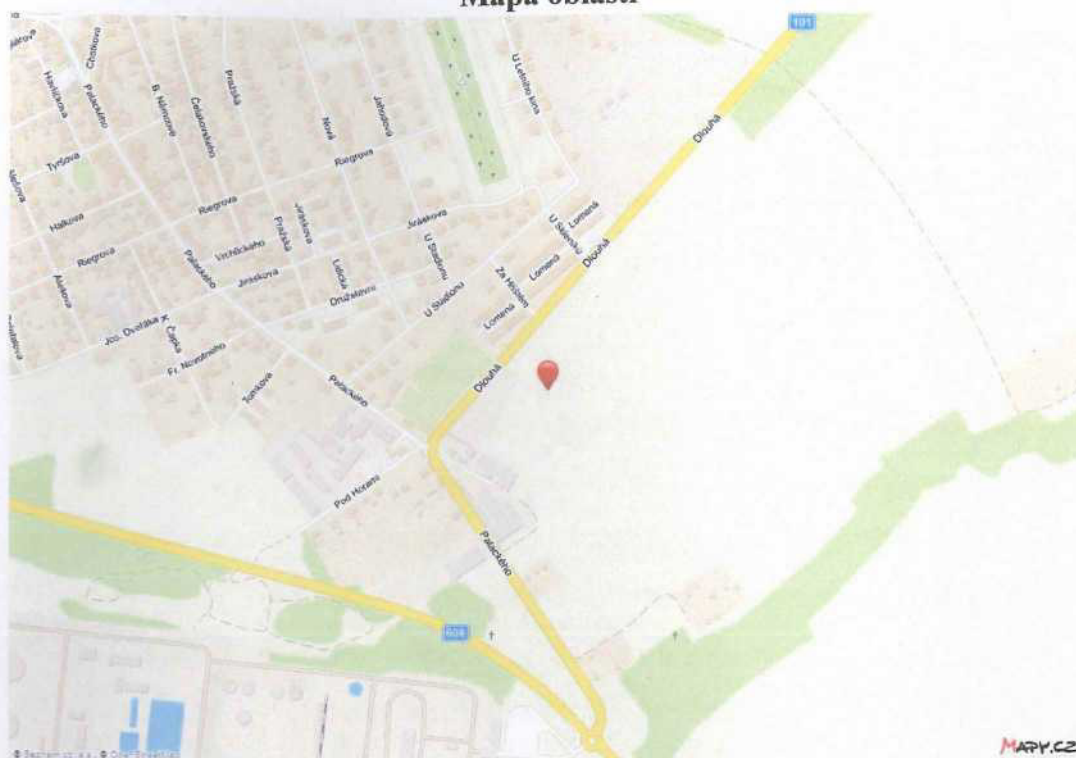
Kopie katastrální mapy ze dne 12.9.2019



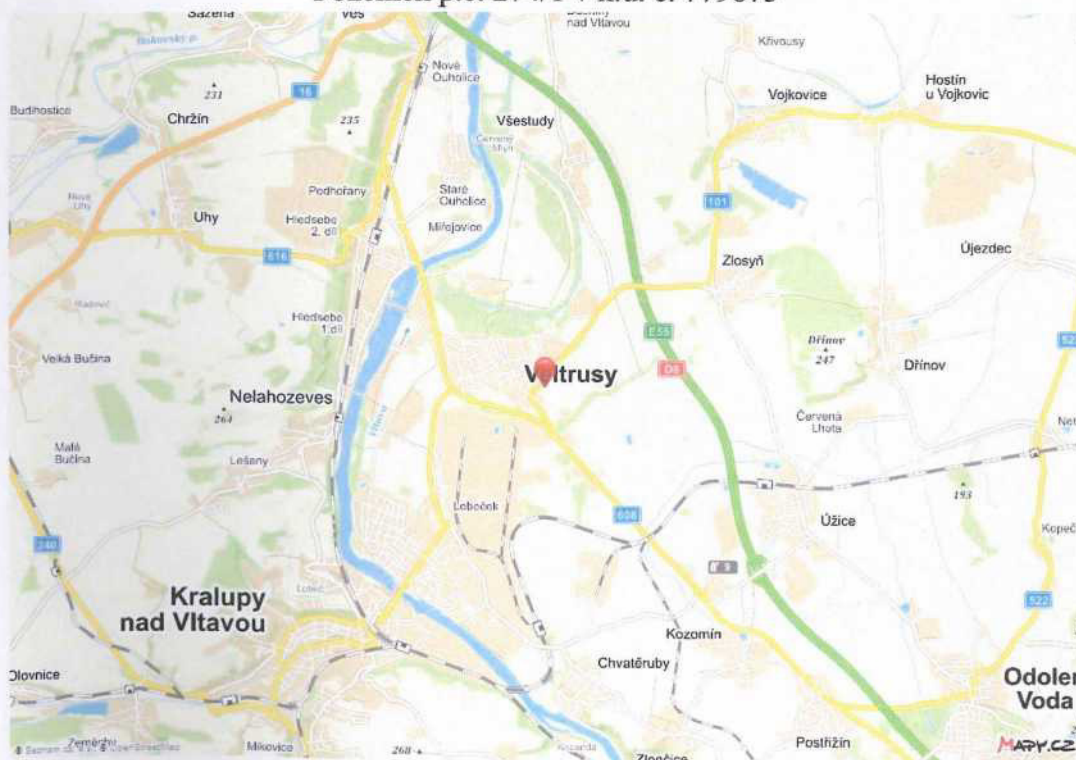
Pozemek p.č. 274/1 v k.ú. č. 779873



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 274/1 v k.ú. č. 779873



Pozemek p.č. 274/1 v k.ú. č. 779873

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 274/1 v k.ú. č. 779873