

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4394/17/2024

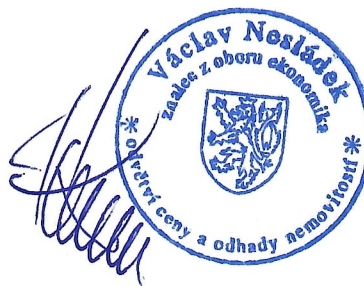
o ceně: nemovitě věci – pozemku, parcely p.č.888/3 (nově dle GP) v kat. území Očihovec, obec Očihov, okres Louny, kraj Ústecký

objednavatel: Obec Očihov, č.p. 7 – Obecní úřad

úkol posudku: zjištění celkové ceny nemovitě věci – pozemkové parcely – cena nákladová – cena obvyklá, tržní hodnota – za účelem prodeje pozemku z majetku obce

Evč. MSČR: 021161/2024

posudek vypracoval: Václav Nesládek
Nečemice 36E
438 01 Žatec
tel.: 603230582



počet listů: 6 výpis z KN, LV č. 10 001, snímek KM, GP

počet vyhotovení: 3x objednavatel, 1x zal. znalec

číslo výtisku: 3.

Nečemice 12.3.2024

I.

a/ Vlastnictví

Průkazné, dle výpisu z katastru nemovitostí (KN), listu vlastnictví LV č.10 001 a dále dle GP, je vlastníkem celku oceňované nemovité věci zapsán:

v odd.A – obec Očihov, č.p. 7, 439 87 Očihov

Vlastnictví pozemku

b/ Podklady pro zpracování

1. Výpis z KN, KV č. 10 001 ze dne 5.3.2024, vyhotovené internet.vstupem do evidence KÚ v Žatci.
2. Snímek kat.mapy (KM) ze dne 5.3.2024 – předm.části k.ú. Očihovec.
3. Územní plán (ÚP) rozvoje obce Očihov, schválený zastupiteli obce, současně platný ze III/2020 – změna č. 1.
4. Zjištění stavu oceňované nemovité věci, provedené znalcem z podkladů ÚP, GP evidence u KÚ, doplnění informací u objednavatele posudku a místní šetření z 5.3.2024.
5. Geometr.plán (GP) č. 186-052/2023, potvrzený dne 1.3.2024 pod č. 5/2024.

c/ Předpis pro ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 237/2020 Sb. č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.(dále v textu posudku jen zákon) a vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. s platnou účinností dnem 1.1.2024 (dále v textu posudku jen vyhl.).

II.

Nález, zjištění

1. Oceňovaná nemovitá věc - pozemková parcela p.č. 888/3 (dále dle GP)
se nachází v k.ú. Očihovec, obec Očihov, okres Louny, kraj Ústecký.

2. Celek nemovité věci pro ocenění obsahuje:

- pozemkovou parcelu p.č. 888/3, dále dle GP č. 186-052/2023

III.

Popis a ocenění jednotlivých částí nemovitých věcí:

1. Pozemky

Dle ustanovení § 9, odst. 1 až 5 zákona v souladu s výpisem z KN na LV č. 10 001
a skutečným stavem se pro ocenění jedná o pozemek (stav dle KN):

p.p.č. 888 - výměra: 2.668 m² – jiná plocha, ostatní plocha

- nově se oceňuje parcela p.p.č. 888/3 – výměra: 532 m² – ostatní plocha, jiná plocha dle GP
Obec Očihov nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění výše uvedeného pozemku se dále provádí podle určení druhu pozemků uvedeného
v ÚP obce Očihov a dalšího zjištění:

- bylo zjištěno, že oceňovaný pozemek nově uvedený jako p.p.č. 888/3 o výměře: 532 m²
je dle GP oddělen od p.p.č. 888 a dále zařazen dle ÚP obce Očihov do území ozn.

SV – Z41 – smíšené obytné území venkovského typu – stavební pozemky

- dále bylo zjištěno, že oceňovaný pozemek bude po prodeji z majetku obce součástí
pozemků a stavby RD č.p. 8 a tvořit tak jednotný, funkční celek.

Ocenění se provádí dle ustanovení § 4, odst. 1 a 2 vyhl.

Postup ocenění

1.1. Pro ocenění pozemku se určuje základní cena (ZC) staveb. pozemku dle ustanovení § 3, písm. a, b vyhl. a příl.č.2, tab.č.1 a č. 2 vyhl. dle vzorce: $ZC = ZC_{v1} \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$

$ZC = 2.129,-- \text{ Kč/m}^2$ z příl.č. 2, tab.č. 1 pro okres Louny, kraj Ústecký

$O1 = 0,50$ velikost obce Očihov, do 500 obyv.

(MLO ČSÚ 2023 = 376 obyv. - znak V)

$O2 = 0,60$ ostatní obec s počtem obyv. do 500 - znak IV

$O3 = 0,60$ poloha obce - ostatní - znak VI

$O4 = 0,85$ techn.infrastrukt., hodnocená k obci Očihov (elektro, voda, kanalizace) - znak II

$O5 = 0,90$ dopravní obslužnost - autobus, - znak III

$O6 = 0,85$ občanská vybavenost minimální - znak V

$ZC = 2.129 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,60 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,85 = 249,18 = \underline{\underline{249,-- \text{ Kč/m}^2}}$

Základní cena upravená (ZCU) se stanovuje dle § 4, odst. 1 vyhl. dle vzorce:

$ZCU = ZC \times I$

$I_t = P_6 \times (1 + 5P_i) = \text{index trhu}$

P_i z příl.č. 3, tab.č. 1 vyhl.:

1 - situace na dílčím segmentu trhu	v celk.průměru hodnocení,		
	nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2 - vlastnické vztahy	pozemky stejného vlast.	V	0,00
3 - změny v okolí	bez vlivu na cenu	II	0,00
4 - vliv právních vztahů	bez vlivu na cenu	II	0,00
5 - ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
	součet 1-5		0,00
P6 - povodňové riziko	zóna, oblast bez rizika	IV	1,00

znaky č. 7, 8, 9 = 1,000 (dále se neposuzují)

$I_t = 1,00 \times (1 + 0,00) = 1,000$

$I_o = 1 + 6P_i = \text{index omezujících vlivů na pozemcích}$

Dále dle příl.č. 3, tab.č.2 vyhl.:

Pi 1 – geometr.tvar pozemku a velikost

pozemku	bez vlivu na užití pozemku	II	0,00
2 – svažitost a expozice pozemku	do 15 % vč.ost.orientace	IV	0,00
3 – ztížené základ.podmínky	neztížené	III	0,00
4 – chráněné území, ochran.pásma	nejsou evidována	I	0,00
5 – omezené užívání pozemku	bez omezení	I	0,00
6 – ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
pol. 1 – 6			0,00

$$I_o = 1 + 0,00 = 1,000$$

$$I_p = P1 + (1 + P_i) = \text{index polohy}$$

Pi z příl.č. 3, tab.č. 3 vyhl. (pol. 2-11):

P1 - druh a účel užití staveb	rezidenční zástavba v obci		
	do 2 tis. obyv.	I/e	1,01
2 - převažující zástavba a živ.prostředí	rezidenční zástavba	I	+ 0,03
3 - poloha pozemku v obci	k.ú. Očihovec, mimo obec Očihov	IV	- 0,02
4 - možnost napojení na inž.sítě, které má město/obec	pozemek lze napojit na některé inž. sítě obce	II	- 0,10
5 - občanská vybavenost v okolí pozemku	OV v okolí je dostupná částečně	II	- 0,02
6 - dopravní dostupnost	přístup a příjezd po zpevněné komunikaci	VI	0,00
7 - hromadná doprava	průměrné hodnocení	III	0,00
8 - poloha pozemku	bez možnosti komerč.využití	II	0,00
9 - obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II	0,00
10 nezaměstnanost	průměrné hodnocení	II	0,00
11 vlivy ostatní	bez dalších vlivů	II	0,00
součet 2 – 11			- 0,11

$$I_p = 1,01 \times (1 - 0,11) = 0,899$$

$$I = 1,000 \times 1,000 \times 0,899 = 0,899$$

$$ZCU = 249,-- \times 0,899 = 223,85 \text{ Kč/m}^2$$

1.1. Cena pozemku (CN) - nákladová:

p.p.č. 888/3 = 532 m² x 223,85 Kč = 119.088,20 Kč

IV.

Celková rekapitulace

1. pozemek p.p.č. 888/3 119.088,20 Kč

zaokr.dle § 50 vyhl. celkem (CN) 119.090,-- Kč

slovy: stodevatenácttisícdevadesát korun českých.

Tržní hodnota – cena tržní (obvyklá)

Dle ustanovení § 2, odst. 1 zákona se v daném případě předmětu ocenění postupuje dle § 2, odst. 3, 4, 5 zákona a dále podle ustanovení § 2, odst. 7 zákona, ve kterém je uvedeno: tržní hodnota je cena zjištěná – dále dle § 1b, odst. 1 až odst. 3 vyhl.

Tento postup ocenění plně ve svém provedení vyjadřuje a stanovuje cenu obvyklou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění.

Pro výše uvedený celek nemovité věci stanovuji cenu tržní (obvyklou) dle výpočtu CN ve vypracování hl. I až hl. IV posudku:

Zjištěná cena tržní (obvyklá): 119.090,-- Kč

slovy: stodevatenácttisícdevadesát korun českých.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.5.1991, č.j. Spr 2150/91 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem. Znalecký úkon je zapsán pod číslem 4394/17/2024, a číslem evidenčním MSCR: 021161/2024.

Nečemice 12.3.2024



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení parcely parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení parcely parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m²			Způsob využití	Způsob využití				Způsob využití	Díl přechází z pozemku označ.v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
					ha	m²							ha	m²	
st.3/1	5	53	zast.plocha	st.3/1	5	53	zast.plocha	č.p.8	0	st.3/1		76	5	53	celá
115/2	13	80	orná půda	115/2	13	80	orná půda	rod.dům	0			127			
888	26	68	ostat.plocha	888/1	19	18	ostat.plocha		0	888		10001	19	18	
			jiná plocha	888/2	2	18	ostat.plocha		0	888		10001	2	18	
				888/3	5	32	ostat.plocha		0	888		10001	5	32	
	46	01			46	01	jiná plocha								

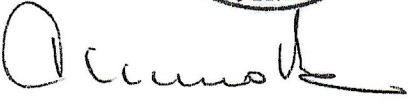
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
115/2		4 33 11	10	11							
		4 33 51	3	69							
			13	80							

SEZNAM SOUŘADNIC – JTSK souřadnice pro zápis do KN

č.b.	Y	X	k.k.
110-1273	808071.35	1022046.58	8 - dřev.kolík
110-1281	808066.68	1022037.07	8 - železný tm
110-1334	808052.11	1022033.85	8 - roh budovy
110-1369	808039.95	1022068.46	8 - dřev.kolík
110-1375	808035.74	1022058.60	8 - dřev.kolík
110-1377	808034.77	1022056.34	8 - dřev.kolík
110-1386	808031.39	1022025.91	8 - roh budovy
110-1403	808022.96	1022028.70	8 - roh budovy
1	808038.22	1022039.38	3 - roh budovy
2	808039.06	1022041.38	3 - roh budovy
3	808037.49	1022041.99	3 - roh budovy
4	808040.26	1022047.25	3 - roh budovy
5	808040.39	1022047.56	3 - roh budovy
6	808032.74	1022050.74	3 - roh budovy
7	808030.38	1022045.20	3 - rozhraní budov
8	808037.57	1022042.16	3 - rozhraní budov
9	808037.93	1022063.74	8 - dřev.kolík
10	808072.84	1022049.49	3 - dřev.kolík
11	808055.13	1022041.26	3 - roh budovy

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50, odst.1, písm.a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení (dle § 84, odst.8 katastrální vyhlášky).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		
změnu vnějšího obvodu budovy		Jméno, příjmení: Ing. CHUNDELA Milan	Jméno, příjmení: Ing. CHUNDELA Milan		
rozdělení pozemku,		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1317/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1317/1995		
průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků		Dne: 1.2.2024 Číslo: 1/2024	Dne: 1.3.2024 Číslo: 5/2024		
Vyhotovitel:		Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu		
 Geodetická kancelář Ing. CHUNDELA Milan Pražská, čp.2531 438 01 ŽATEC tel.: 777 335 629, mail: milan.chundela@seznam.cz		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě		
Číslo plánu: 186-052/2023		Veronika Rajtmajerová KÚ pro Ústecký kraj, KP Žatec PGP 62/2024-533 2024.02.05 15:25:01 +01'00'			
Okres: Louny					
Obec: Očihov					
Katastr.území: Očihovec					
Mapový list: Jesenice 3-1/22		 			
Dosavadním vlastníkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: roh budovy, želez.trn, dřev.kolíky (viz seznam)					



