

ODBORNÝ POSUDEK 2023 – 28

Doplnění, aktualizace a oprava posudku č. 2023 - 22 z 30.8.2023.

o obvyklé ceně 21 stavebních pozemků, které jsou zatím na části pozemků parc.č. 3667 a 3700/10, aktualizace je dle předloženého geometrického plánu

v obci 597007 Velké Meziříčí,
v k.ú. 779091 Velké Meziříčí

okres CZ0635 Žďár nad Sázavou

objednatel posudku: **Město Velké Meziříčí
Radnická 29/1
594 01 Velké Meziříčí**

účel posudku: **stanovení obvyklé ceny pozemků**

posudek vypracoval: **Ing. Oldřich Klapal** mobil: 777 734 530
Oslavická 1980/41 oldrichklapal@seznam.cz
594 01 Velké Meziříčí

ocenění provedeno ke dni: 5.10.2023

Velké Meziříčí: 9.10.2023

A. Situace

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

provedeno osobně odhadcem dne 24.8. a 5.10.2023

2. Podklady pro vypracování posudku:

a) dodané objednatelem:

1. výpis z Katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem z 21.8.2023 – příloha posudku
2. geometrický plán č. 135/2023 z 20.9.2023
3. objednávka č. SMB/168/2023 z 5.10.2023
4. územní rozhodnutí z 8.11.2019
5. rozhodnutí o změně územního rozhodnutí z 14.6.2021
6. stavební povolení z 2.5.2022
7. vybrané výkresy z PD Sídliště Hliniště III od Ing. arch. Uchytlové z 4/2022
8. vybrané výkresy z územní studie Sídliště Hliniště III od Ing. arch. Uchytlové z 3/2023
9. přehled nákladů na zasíťování a komunikaci Sídliště Hliniště III k 14.6.2023, cena 59.991.406,94 Kč vč. DPH
10. potřebné informace sdělené objednatelem

b) opatřené znalcem:

1. prohlídka nemovitých věcí
2. katastrální mapa z internetu – příloha posudku
3. vlastní databáze realizovaných prodejních cen a šetření stran nabídkových cen

B. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje:

1. číslo listu vlastnictví: 1
2. číslo popisné: není
3. pozemky:

k.ú. Velké Meziříčí

dle výpisu z Katastru nemovitostí:

ostatní plocha neplodná	parc.č. 3667	560 m ²
trvalý travní porost	parc.č. 3700/10	96376 m ²

2. Dokumentace a skutečnost:

Byla mi předložena dokumentace:

- vybrané výkresy z PD Sídliště Hliniště III od Ing. arch. Uchytlové z 4/2022
- vybrané výkresy z územní studie Sídliště Hliniště III od Ing. arch. Uchytlové z 3/2023

3. Poznámka:

Termín „nemovitost“ je pro potřeby katastrálního zákona definován v § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů:

(1) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

C. Popis, výměry a ocenění

Popis a výměry:

Pozemky se nacházejí na severozápadním okraji města na konci zástavby rodinných a bytových domů. Jedná se o pozemky pro výstavbu 21 rodinných domů. Pozemky jsou bez porostů.

Pozemky jsou svažité na jihovýchod.

V současné době se dokončují komunikace, zasíťování je provedeno

Ke každému pozemku je dotaženo:

- Plynovod – HUP se nachází na budoucím pozemku vlastníka nemovitosti, budoucí pozemky se nenachází v ochranném pásmu VTL a STL
- Vodovod – vodoměrná šachta je osazena na budoucím pozemku vlastníka nemovitosti
- Splašková kanalizace – přípojovací šachta je osazena na budoucím pozemku vlastníka nemovitosti (dešťová kanalizace je řešena pouze v rámci odvodnění komunikace)
- Nízké napětí (EG.D) – elektroměrová skříň je osazena na budoucím pozemku vlastníka nemovitosti (pilíře STL a NN jsou osazeny do jedné betonové skříňe na hranici pozemku)
- Elektronická komunikace – v prostoru pozemní komunikace se nachází vedení pro uložení optického kabelu poskytovatele elektronických komunikačních služeb (prozatím bez přípojek k budoucím pozemkům vlastníků nemovitostí)

Je zde rovněž i veřejné osvětlení.

Pozemky nejsou v žádném ochranném pásmu, vyjma pozemků č. 5, 14, 15, 16, které jsou v ochranném pásmu lesa - 50 m.

Pozemky s výměrami dle geometrického plánu:

číslo	parc.č.	výměra m ²
1	3700/51	1 128,00
2	3700/52	899,00
3	3700/53	899,00
4	3700/54	899,00
5	3700/55	1 025,00
6	3700/56	1 025,00
7	3700/57	1 025,00
8	3700/58	1 025,00
9	3700/59	1 339,00
10	3700/60	993,00
11	3700/61	1 025,00
12	3700/62	1 025,00
13	3700/63	1 025,00
14	3700/64	1 025,00
15	3700/65	1 025,00
16	3700/66	1 025,00
17	3700/67	1 025,00
18	3700/68 + 2 další: 3700/72 a 3667/5	1 025,00
19	3700/69	1 025,00
20	3700/70	1 025,00
21	3700/71	1 836,00
celkem		22 343,00

Ocenění:

Ocenění je provedeno dle aktuální nabídky stavebních pozemků pro rezidenční výstavbu ve Velkém Meziříčí a jeho okolí a ve městech kraje Vysočina.

Nabídky jsou dále upraveny těmito koeficienty:

- koef. 1. redukce pramene ceny - zdroj
- koef. 2. velikost pozemku
- koef. 3. poloha pozemku
- koef. 4. dopravní dostupnost pozemku
- koef. 5. napojení pozemku na IS
- koef. 6. využitelnost pozemku
- koef. 7. názor odhadce

Pro účely posudku uvažuji rovinný stavební pozemek o výměře cca 1.000 m² plně zasít'ovaný a s komunikací u pozemku.

Nabídky na S reality 9-10/2023:

1. Velké Meziříčí, okr. ZR:



Pozemek pro výstavbu RD, ne plně zasít'ovaný, komunikace prašná.
Cena 5.899.000 Kč, 1.287 m².

2. Petráveč, okr. ZR:



Pozemek pro výstavbu RD, IS: el., voda, kanalizace, komunikace, zatím nezpevněná.
Cena 2.835.000 Kč, 875 m².

3. Osová Bítýška, okr. ZR:



Pozemek pro výstavbu RD, plně zasít'ovaný, komunikace zpevněná.
Cena 1.700.000 Kč, 425 m².

4. Třebíč, okr. TR:



Pozemek pro výstavbu RD, plně zasít'ovaný, komunikace zpevněná.
Cena 4.290.000 Kč, 879 m².

5. Havlíčkův Brod, okr. HB:



Pozemek pro výstavbu RD, plně zasít'ovaný, komunikace zpevněná.
Cena 4.690.000 Kč, 935 m².

6. Jihlava, H. Kosov, okr. JI:



Pozemek pro výstavbu RD, IS: el., voda, kanalizace, komunikace zpevněná. Developerský projekt, více pozemků.
Cena 4.302.000 Kč, 717 m².

Výpočet je uveden v následující tabulce:

č.	lokalita	Kč	m2	Kč/m2
1	V. Meziříčí, ZR	5 899 000	1 287	4 583,53
2	Petráveč, ZR	2 835 000	875	3 240,00
3	O. Bítýška, ZR	1 700 000	425	4 000,00
4	Třebíč ,TR	4 290 000	879	4 880,55
5	H. Brod, HB	4 690 000	935	5 016,04
6	Jihlava, JI	4 302 000	717	6 000,00

koeficienty							celkem
zdroj	velikost	poloha	dopr.	IS	využitel	odhadce	
1	2	3	4	5	6	7	
0,95	1,03	1,00	0,92	0,93	1,00	1,00	3 837,35
0,95	0,97	1,15	0,95	0,98	1,00	1,00	3 196,60
0,95	0,88	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	3 845,60
0,95	0,97	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	4 272,55
0,95	0,99	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	4 481,71
1,00	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	4 845,00

24 478,81

6,00

4 079,80

Zaokrouhleno

4 080,00 Kč/m².

Tato jednotková základní cena je dále upravena podle:

1. velikosti pozemku koeficienty:

Základní cena 4 080,00 Kč/m².

ks	výměra m2	typ	koef.	upravená cena Kč
15	950-1050	A	1,00	4 080
3	850-950	B	1,05	4 284
1	1050-1150	C	0,95	3 876
1	větší o 339	D	0,90	3 672
1	větší o 836	E	0,80	3 264

2. svažitosti pozemku, kde je proveden odborný odhad odpočtu nákladů na zvýšené zemní práce a zakládání,
3. ochranné pásmo lesa, kde je proveden odborný odhad odpočtu nákladů na vyřízení stavby v ochranném pásmu lesa.

Město je povinno v souladu s ustanovením § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění z prodeje stavebních pozemků odvést DPH ve výši 21%.

V tabulce je uvedena cena celkem vč. DPH pro budoucího kupce a cena bez DPH 21%.

Výpočet cen jednotlivých pozemků:

číslo	parc.č.	výměra m2	zákl.výměra m2	rozdíl m2	cena Kč/m2	cena celkem Kč	svažitost odpočet Kč	ochr.p.lesa odpočet Kč	cena celkem vč. DPH Kč	cena za 1 m2 vč. DPH Kč	cena celkem bez DPH Kč
1	3700/51	1 128,00	1 000	128,00	3 876	4 372 128	-400 000	0	3 972 128	3 521	3 282 750
2	3700/52	899,00	1 000	-101,00	4 284	3 851 316	-400 000	0	3 451 316	3 839	2 852 327
3	3700/53	899,00	1 000	-101,00	4 284	3 851 316	-400 000	0	3 451 316	3 839	2 852 327
4	3700/54	899,00	1 000	-101,00	4 284	3 851 316	-200 000	0	3 651 316	4 062	3 017 617
5	3700/55	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-400 000	-30 000	3 752 000	3 660	3 100 826
6	3700/56	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-400 000	0	3 782 000	3 690	3 125 620
7	3700/57	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-400 000	0	3 782 000	3 690	3 125 620
8	3700/58	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-400 000	0	3 782 000	3 690	3 125 620
9	3700/59	1 339,00	1 000	339,00	3 672	4 916 808	-400 000	0	4 516 808	3 373	3 732 899
10	3700/60	993,00	1 000	-7,00	4 080	4 051 440	-200 000	0	3 851 440	3 879	3 183 008
11	3700/61	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-200 000	0	3 982 000	3 885	3 290 909
12	3700/62	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-200 000	0	3 982 000	3 885	3 290 909
13	3700/63	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-200 000	0	3 982 000	3 885	3 290 909
14	3700/64	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-200 000	-30 000	3 952 000	3 856	3 266 116
15	3700/65	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	0	-30 000	4 152 000	4 051	3 431 405
16	3700/66	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	0	-30 000	4 152 000	4 051	3 431 405
17	3700/67	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	0	0	4 182 000	4 080	3 456 198
18	3700/68+2	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-600 000	0	3 582 000	3 495	2 960 331
19	3700/69	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-600 000	0	3 582 000	3 495	2 960 331
20	3700/70	1 025,00	1 000	25,00	4 080	4 182 000	-400 000	0	3 782 000	3 690	3 125 620
21	3700/71	1 836,00	1 000	836,00	3 264	5 992 704	-200 000	0	5 792 704	3 155	4 787 359
celk.		22 343,00				89 435 028	-6 200 000	-120 000	83 115 028		68 690 106
								ks	21		21
							průměrná cena pozemku		3 957 858		3 270 957
							m2		22 343		22 343
							průměrná cena Kč/1 m2		3 720		3 074

Průměrná cena jednoho pozemku s DPH 21%: **3.957.858 Kč**

Průměrná cena 1 m² pozemku s DPH 21% zaokr: **3.720 Kč**

REKAPITULACE

Ocenění je provedeno ke dni 5.10.2023.

Obvyklá cena 21 stavebních pozemků dle GP s DPH 21% 83.115.028,00 Kč

Zokrouhleno 83.115.000,00 Kč

slovy: osmdesát tři milionů sto patnáct tisíc Kč

Posudek se předává v 1 vyhotoveních a obsahuje 9 číslovaných listů a 34 listů příloh.

Živnostenské oprávnění:

Ing. Oldřich Klapal má oprávnění na oceňování majetku pro věci nemovité, č.j. Živ/2/12301/13/2317/Ř vydaná MěÚ Velké Meziříčí dne 16.4.2013. IČ: 12706353.

Certifikát odhadce nemovitostí:

Ing. Oldřich Klapal je držitelem certifikátu odhadce nemovitostí QON č. 31/19, vydaný Ambis, vysoká škola Praha dne 17.10.2019.

Ing. Oldřich Klapal
Oslavická 1980/41
594 01 Velké Meziříčí

mobil: 777 734 530
oldrichklapal@seznam.cz

Ing. Oldřich KLAPAL
Oslavická 1980/41
594 01 VELKÉ MEZIRÍČÍ

Velké Meziříčí 9.10.2023

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí LV1
Mapa oblasti
Kopie katastrální mapy
Orto mapa
Geometrický plán
Vybrané výkresy ze studie
Územní rozhodnutí
Změna územního rozhodnutí
Stavební povolení
Fotodokumentace