

Znalecký posudek č. 835/50/2023

(č.ev.074226/2023)

Znalecký úkol: Určení ceny obvyklé pozemku p.č. 3913/1, katastrální území Střekov.



Zadavatel posudku: Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
Obj.č.Z502230082

Účel posudku: Podklad pro prodej

Zhotovitel posudku: Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21, 400 01 Ústí nad Labem
Tel.: 607 675 715
Email: jana.gruntova@email.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Podle stavu ke dni: 5.12.2023

Číslo vyhotovení: 2/2

Datum vyhotovení: 8.12.2023

Počet stran: 10 stran

Obsah posudku:

A. Zadání znaleckého úkolu	2
A.1 Odborná otázka zadavatele	2
A.2 Účel znaleckého posudku	2
A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	2
B. Výčet podkladů pro vypracování posudku	
B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat.....	2
B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	2
B.3 Věrohodnost zdroje dat	3
C. Nález	
C.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti	3
C.2 Vlastnické a evidenční údaje	3
C.3 Dokumentace a skutečnost	4
C.4 Celkový popis nemovitosti	4
D. Posudek, analýza dat	6
E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat	9
F. Závěr	9
G. Údaje o znalci	10

A. Zadání znaleckého posudku

A.1 Odborná otázka zadavatele

Znalec má za úkol určit cenu obvyklou pozemku p.č. 3913/1, katastrální území Střekov.

A.2 Účel znaleckého posudku

Ocenění bude sloužit pro prodej dané nemovitosti.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalkyni žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru.

B. Výčet podkladů pro vypracování posudku

B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí (KN) pořízený na internetu
- snímek z katastrální mapy z internetu
- informace a údaje z územního plánu zjištěné na internetu
- vlastní prohlídka současného stavu a pořízení fotodokumentace
- Nabídky obdobných realit zjištěné na internetu

Dále měl znalec k dispozici tyto zákony, normy a literaturu:

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, 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 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A. Bradáč, P. Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A. Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4. vydání) – A. Bradáč, J. Fiala, V. Hlavinková

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

C. Nález

C.1 Prohlídka a zaměření nemovitostí

Dne 5.12.2023 byla provedena prohlídka nemovitostí bez účasti majitele, pozemek bylo možné prohlédnout z přilehlé veřejné komunikace.

Ocenění bude provedeno ke dni 5.12.2023 a ke stavu, v jakém se toho dne oceňované nemovitosti nacházely.

C.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 1, na kterém je zapsán pozemek p.č. 3913/1 pro katastrální území Střekov. Oceňovaný pozemek je ke dni ocenění užíván jako součást zahrady k pozemkům p.č.3911 se stavbou č.p. 1286 a p.č.3912/1.

Kraj	Ústecký
Okres	Ústí nad Labem
Obec	Ústí nad Labem

Katastrální území Střekov (775258)

C.3 Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znaleci k dispozici výpis z KN, údaje z územního plánu a vlastní prohlídka. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

C.4 Celkový popis nemovitosti

Pozemek p.č. 3913/1 o ploše 23 m² je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost se způsobem ochrany nemovitosti – rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území a zemědělský půdní fond. V územním plánu je pozemek začleněn do ploch s funkčním využitím bydlení v rodinných domech městských a příměstských (BI). Jde o pozemek trojúhelníkovitého tvaru nevhodný k jakékoliv stavbě. Pozemek se nachází v mírném svahu vedle veřejné komunikace a je součástí zahrady k domu č.p.1286. Pozemek je užívaný v jednotném funkčním celku s pozemky p.č. 3911 se stavbou č.p.1286 a s p.č.3912/1.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem budou pozemky oceněny dle §4 aktuální oceňovací vyhlášky. Pozemky obdobného charakteru nejsou v realitních inzercích nabízeny aprakticky se neprodávají.

Oceňovaný pozemek se nachází v krajském městě Ústí nad Labem, městské části Střekov a to za hradem Střekov v lokalitě zastavěné rodinnými domy, konkrétně u uličky spojující ulici Litoměřickou s ulicí Svatojiřskou. V blízkosti do 200 m se nachází zastávka městské hromadné dopravy, občanská vybavenost je v krajském městě kompletní.

Z hlediska občanské vybavenosti je tato lokalita „**velmi příznivá**“.

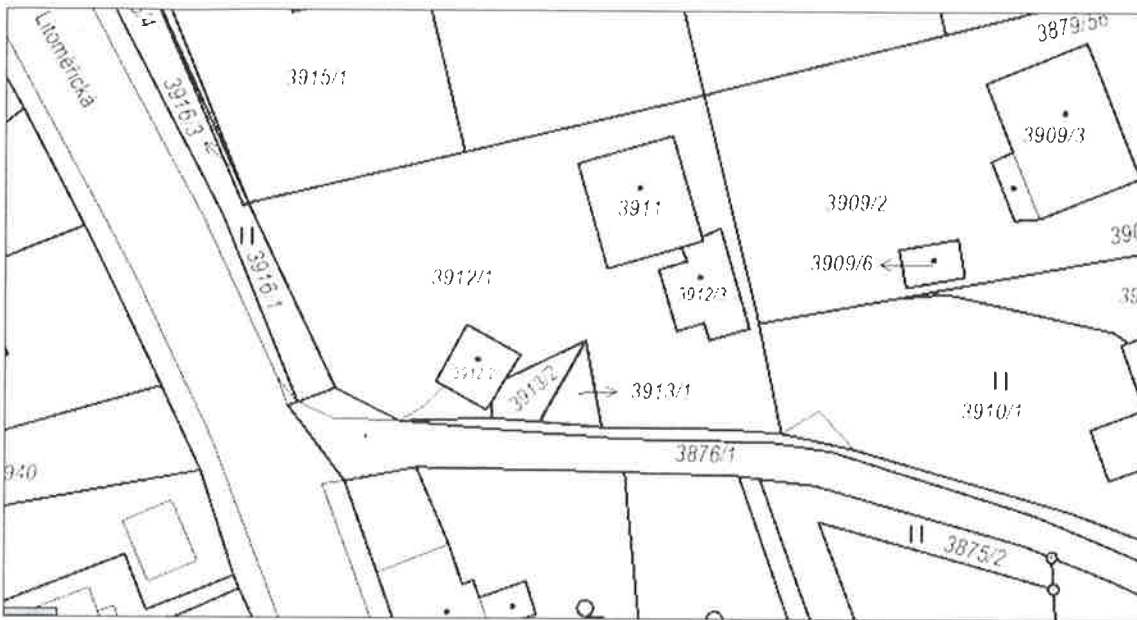
Z hlediska technické infrastruktury je lokalita „**kompletně zainvestovaná**“.

Z hlediska polohy vzhledem k účelu užití je daná lokalita „**příznivá**“.

Mapa s polohou nemovitosti

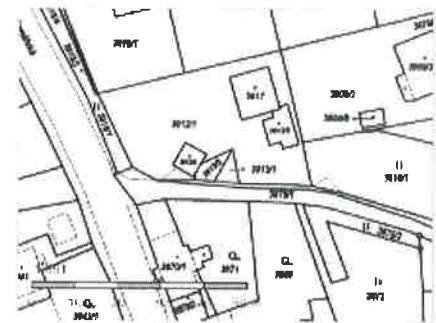


Údaje z katastru nemovitostí



Informace o pozemku

Parcelní číslo	3912/1
Obec	Ústí nad Labem (554804)
Katastrální území	Střežkov (075255)
Číslo LV	1
Výměra (m ²)	23
Typ parcely	Parcelská katastru nemovitostí
Mapový list	BKM
Určovací měřítko	Číslo úřadnice 5475K
Druh pozemku	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2556/2, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

- rozáňně chráněná území
- ornamentově chráněná území
- zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

3912/1 23

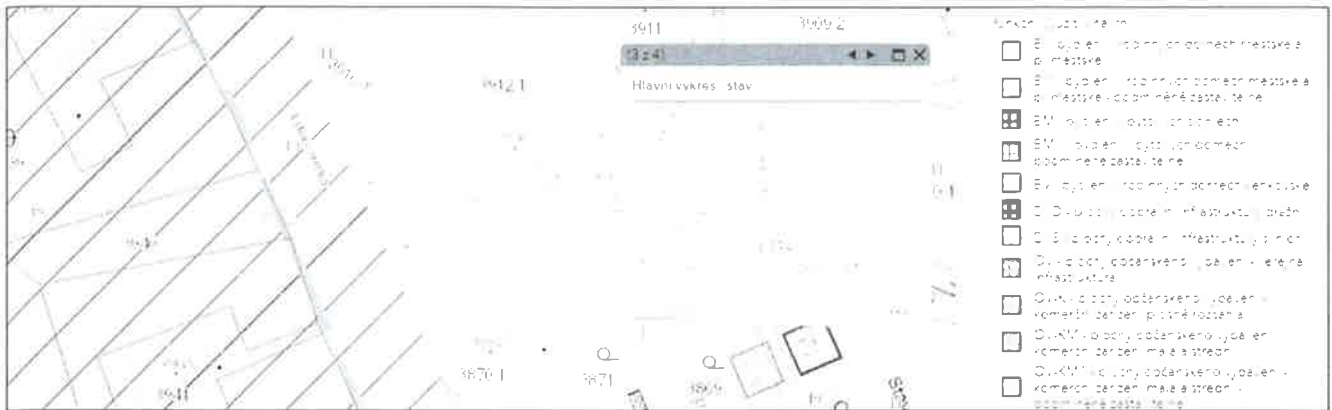
Omezení vlastnického práva

Najdou se evidovaná břemena omezení

Jiné zápisy

Najdou se evidované, žádné jiné zápisy

Mapa z územního plánu



D. Posudek, analýza dat

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Jde o lokalitu zastavěnou rodinnými domy. Pozemek je trojúhelníkového tvaru s malou plochou nevhodný pro jakoukoliv stavbu. Pozemek vzhledem k poloze, tvaru a užití je prakticky samostatně neprodejný.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,640$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

ozemek je trojúhelníkového tvaru s malou plochou nevhodný pro jakoukoliv stavbu.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
		11	
Index polohy	$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$		= 0,780

Pozemek p.č. 3913/1 – § 4

Pozemek o ploše 23 m² evidovaný v KN jako trvalý travní porost je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 3911 se stavbou č.p.1286 a s pozemkem p.č.3912/1.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ústí nad Labem 2		
Základní cena pozemku	ZC	=	2 217,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	0,640
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Tvar pozemku je zcela nevhodný pro jakoukoliv stavbu. Pozemek se nachází v rozsáhlém chráněném území a v památkově chráněném území. Pozemek je prakticky součástí zahrady k rodinnému domu.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	0,640
Index polohy	I_P	=	0,780
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,319

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 707,2230 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3913/1	trvalý travní porost	23	16 266,13
3913/1 – zjištěná cena			16 266,13 Kč

E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat

Výsledná cena

1. Pozemek p.č.3913/1	16 266,13 Kč
Výsledná cena činí celkem	16 266,13 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	16 270,- Kč

F. Závěr

Cena obvyklá pozemku p.č. 3913/1, katastrální území Střekov, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**16 270,-Kč**

Slovy: šestnácttisícdvěšedesáťKč

G. Údaje o znalci

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ocenění nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 074226/2023 (835/50/2023).

V

023

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem