

Znalecký posudek č. 705/21/2021

Znalecký úkol: Určení ceny obvyklé pozemku p.č. 236/75 v katastrálním území Svádov, okres Ústí nad Labem.

Zadavatel: Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

Účel: Podklad pro prodej nemovitosti

Znalec: 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: 28.4.2021

Číslo vyhotovení: 1

Datum vyhotovení: 29.4.2021

Počet stran: 10 stran

Obsah posudku:

1. Zadání znaleckého úkolu	2
2. Výčet použitých podkladů pro vypracování posudku	
2.1 Podklady zjištěné znalcem	2
2.2 Použité zákony, normy a literatura	2
3. Nález	
3.1 Vlastnické a evidenční údaje	3
3.2 Dokumentace a skutečnost	3
3.3 Celkový popis nemovitosti	3
3.4 Popis způsobu ocenění	6
4. Posouzení	
4.1 Analýza dat	6
4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat	9
5. Závěr	9
6. Údaje o znalci	10

1. Zadání znaleckého posudku

Znalec má za úkol určit cenu obvyklou pozemku p.č.236/75, k.ú. Svádov, obec a okres Ústí nad Labem.

Ocenění je provedeno ke dni 28.4.2021 a bude sloužit pro případný prodej nemovitosti.

Prohlídka nemovitých věcí bylo provedeno dne 28.4.2021. Vzhledem k tomu, že jde o pozemky, na které je vidět z cyklostezky, znalec si pozemky prohlédl bez přítomnosti majitele.

2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

2.1 Podklady zajištěné znalcem

- informace z KN pořízené na internetu
- informace z územního plánu zjištěné na internetu
- nabídky obdobných realit z realitního trhu

2.2 Použité zákony, normy a literatura

- 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. a vyhlášky č. 488/2020 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

3. Nález

3.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný pozemek je v majetku města Ústí nad Labem. Je však užíván spolu s pozemky p.č.236/7 a 236/31 jako zahrada k řadovému rodinnému domu č.p.255.

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem
Katastrální území	Svádov (759830)
Část obce	Svádov

3.2 Dokumentace a skutečnost

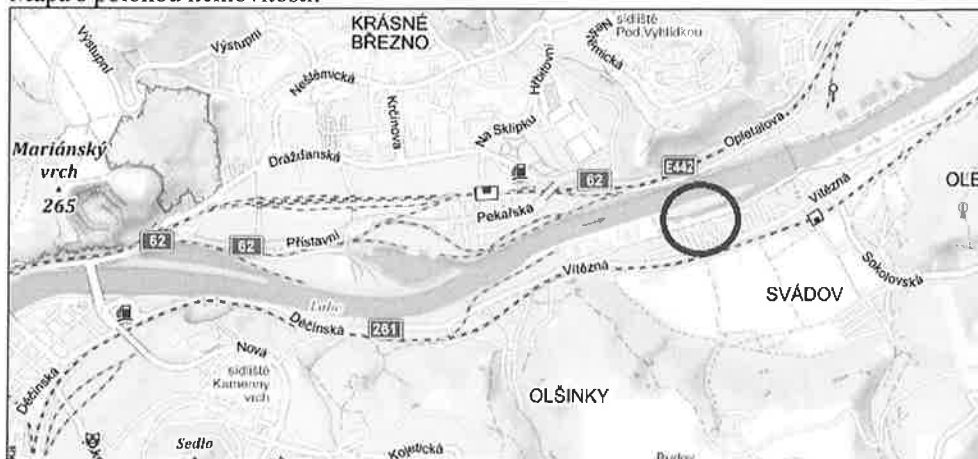
Znalec má k dispozici údaje z katastru nemovitostí, údaje z územního plánu a skutečnosti zjištěné při místním šetření.

3.3 Celkový popis nemovitosti

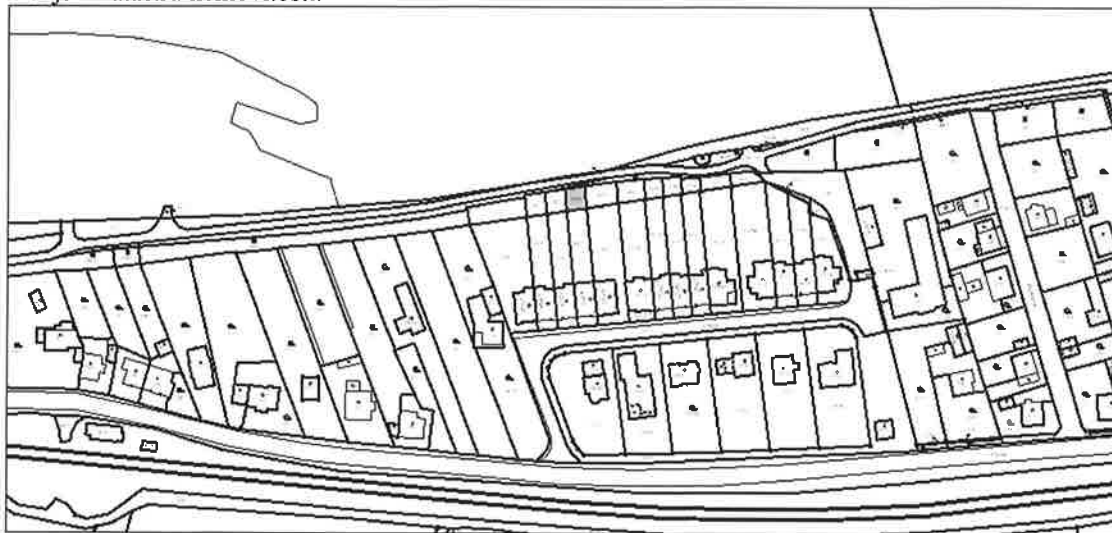
Pozemek p.č. 236/75 o ploše 74 m² je v katastru nemovitostí (dále jen KN) evidován jako orná půda s ochranou zemědělského půdního fondu a rozsáhlém chráněném území. Jde o pozemek, který je užíván spolu s pozemkem p.č. 236/7 a 236/31 jako zahrada ke stavbě č.p.255. Jde o oplocený úzký pozemek, který je nevhodný ke stavbě RD. Pozemek je travnatý a je součástí zahrady k domu č.p.255. Pozemek se nachází v záplavovém území řeky Labe.

Pozemek se nachází v obci Svádov, která spadá pod krajské město Ústí n.L. Lokalita je zastavěna rodinnými domy a v těsné blízkosti pozemku vede cyklostezka č. EV7 směr Děčín. Jde o obec nacházející se východně od centra města u řeky Labe směrem na Velké Březno a Děčín. Město Ústí nad Labem je s veškerou občanskou vybaveností a kompletní technickou vybaveností.

Mapa s polohou nemovitosti:



Údaje z katastru nemovitostí:



Parcelní číslo: 236/75-1
Obec: Ústí nad Labem [5548041]
Katastrální území: Svadov [759830]
Číslo LV: 1
Výměra (m²): 74
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Statutární město Ústí nad Labem, Velké Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

25500 74

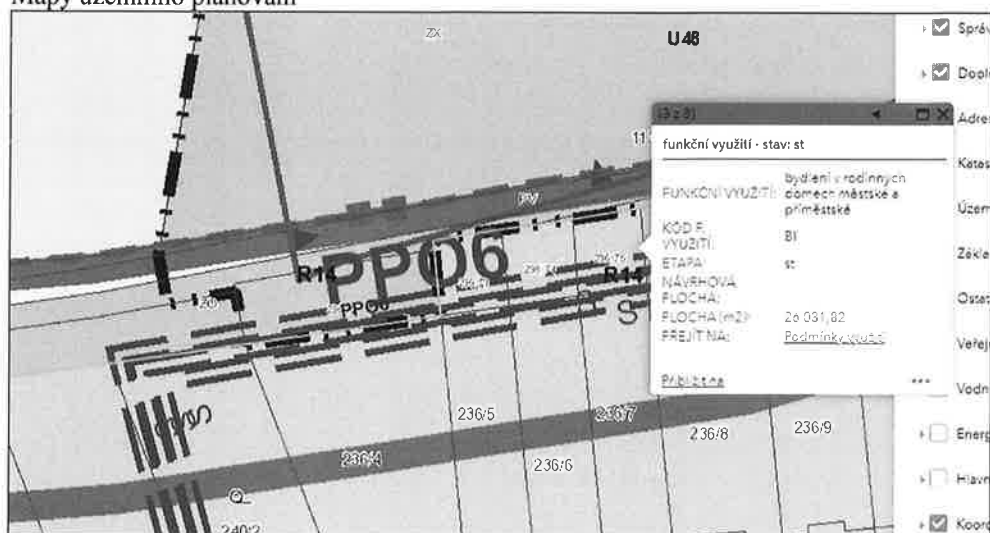
Omezení vlastnického práva

Najdou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Najdou evidovány žádné jiné zápisy

Mapy územního plánování



3.4 Popis způsobu ocenění

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 přikládaná 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.

Vzhledem ke specifikaci pozemku výše popsaného a vzhledem k tomu, že obdobné pozemky se v nabídkách realit nenachází, budou pozemky oceněny dle aktuální oceňovací vyhlášky.

4. Posouzení

4.1 Analýza dat

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

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

Jde o úzký pozemek, který nelze samostatně zastavět rodinným domem. Jde o omezení využívání pozemků.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

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	-0,01
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,792$$

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

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	0,00
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	II. Bez dalších vlivů	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,060$$

Pozemek p.č. 236/75 – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ústí nad Labem 5	
Základní cena pozemku	ZC	= 846,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	= 0,792
------------	----------------	---------

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01
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	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 0,990
Index polohy	I_P	= 1,060
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,831

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 210,9078 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
236/75	orná půda	74	15 607,18

Pozemek p.č. 236/75 – zjištěná cena 15 607,18 Kč

4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat

Výsledná cena

1. Pozemek p.č. 236/75	15 607,18 Kč
Výsledná cena činí celkem	15 607,18 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	15 610,- Kč

5. Závěr

Cena obvyklá pozemku p.č. 236/75 v katastrálním území Svádov, okres Ústí nad Labem, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....15 610,-Kč

Slovy: patnácttisícšestsetdesetKč

7. Údaje o znalci

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ~~705/20~~ 705/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. ~~705/20~~ 705/2021 podle připojené likvidace.

V Ústí nad Labem, 29.4.2021

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

