

Znalecký posudek č. 716/32/2021

Znalecký úkol: Určení ceny obvyklé pozemku p.č. 1374 v katastrálním území Střekov, 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: 13.7.2021

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 16.7.2021

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	7
4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat	10
5. Závěr	10
6. Seznam příloh	10
7. Údaje o znalci	10

1. Zadání znaleckého posudku

Znalec má za úkol určit cenu obvyklou pozemku p.č.1374, k.ú. Střekov, obec a okres Ústí nad Labem.

Ocenění je provedeno ke dni 13.7.2021 a bude sloužit pro případný prodej nemovitosti.

Prohlídka oceňovaného pozemku nebyla nutná, znalci stačili podklady získané od zadavatele a z internetu.

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.1375 a stavbou č.p.818 jako zahrada k rodinnému domu č.p.818.

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem
Katastrální území	Střekov (775258)

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

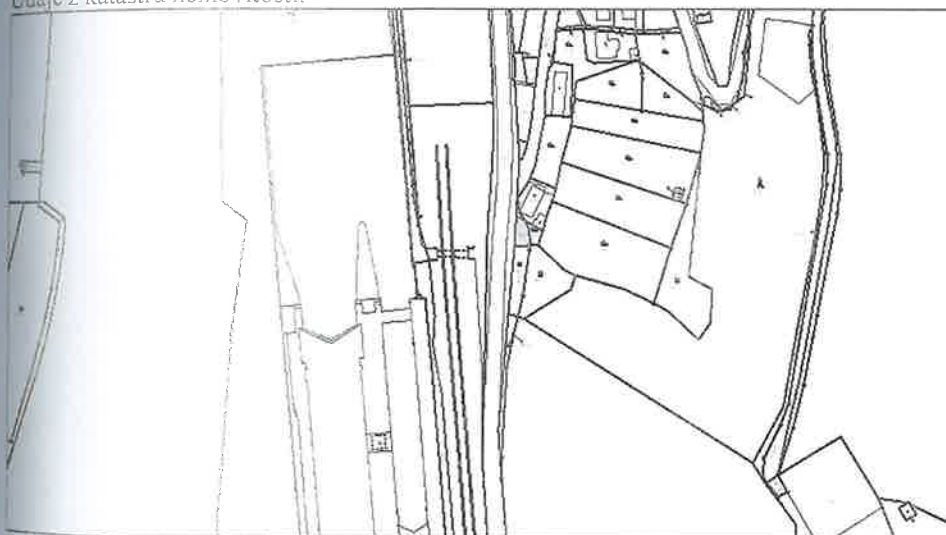
Pozemek p.č. 1374 o ploše 85 m² je v katastru nemovitostí (dále jen KN) evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace se způsobem ochrany památkově chráněné území a rozsáhlé chráněném území. Jde o pozemek, který je užíván spolu s pozemkem p.č. 1375 a stavbou č.p.818 v jednotném funkčním celku jako zahrada. Jde o oplocený rovinatý malý pozemek, který je nevhodný ke stavbě RD. Pozemek se nachází v záplavovém území řeky Labe. A vzhledem k blízkosti železniční tratě tak i v ochranném pásmu Českých drah.

Pozemek se nachází v Ústí nad Labem, v městské části Střekov, prakticky přímo pod hradem Střekov a v blízkosti zdymadel. Daná lokalita je kromě železniční trati a zdymadel zastavěná převážně objekty k bydlení. Město Ústí nad Labem má kompletní občanskou vybavenost a z hlediska technické infrastruktury jde o lokalitu zcela zainvestovanou.

Mapa s polohou nemovitosti:



Údaje z katastru nemovitostí:



Parcelní číslo: 1374
 Obec: Ústí nad Labem (534804)
 Katastrální území: Střekov (775253)
 Území: II
 Výměra (m²): 85
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Měnový list: DOK
 Určení výměry: Zásouřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Stav: samostatný dům Ústí nad Labem, ulice - radnice 1336/3 Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

panovnická chráněná území

rezerva chráněná území

Seznam OPEI

Parcela nemovitostně OPEI

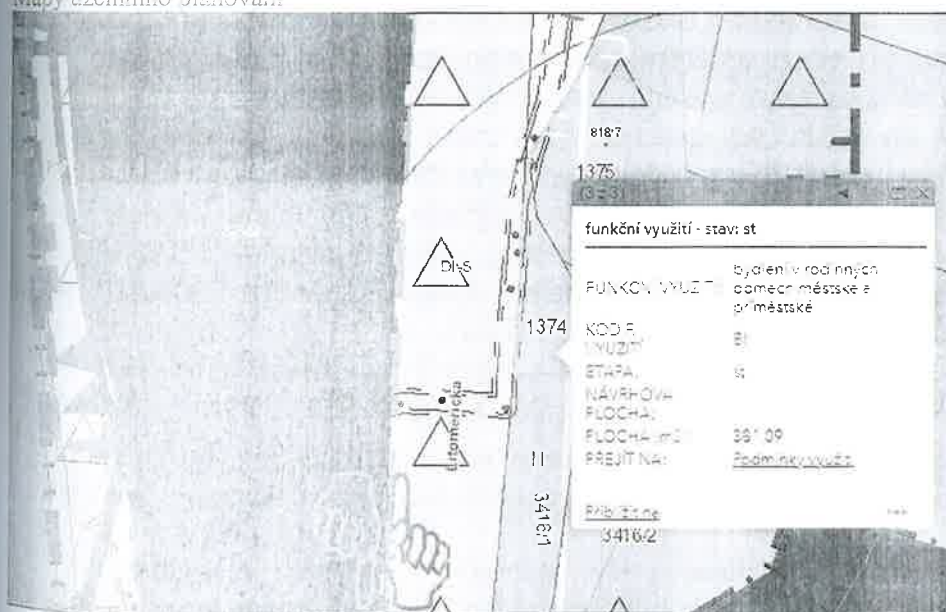
Omezení vlastnického práva

Nemovitostně zapsaná omezení

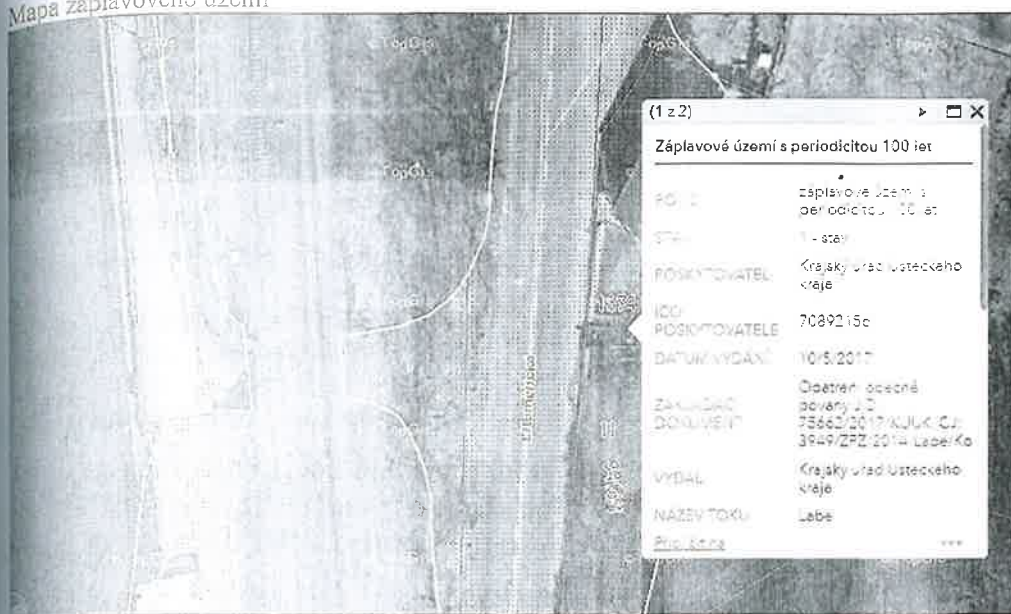
Jiné zápisy

Nemovitostně zapsané jiné zápisy

Mapy územního plánování



Mapa záplavového území



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)

Pozemek se nachází pod hradem Střekov v blízkosti železniční tratě, zdymadel a v záplavové zóně 100 leté vody. Jde o malý pozemek nevhodný ke stavbě RD. Pozemek je užíván v jednotném funkční se stavbou č.p.818 a pozemkem p.č.1375, k.ú. Střekov.

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	-0,30
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,665$$

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

Okolní zástavbou jsou rodinné domy, jde o městskou část navazující na střed města.

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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	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	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,920$$

Pozemek p.č. 1374 – § 4

Pozemek je popsán výše.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ústí nad Labem 2		
Základní cena pozemku	ZC	=	1 497,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	0,665
------------	-------	---	-------

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

Na pozemku kromě garáže nelze nic postavit, nejde o klasický stavební pozemek, pozemek je o nepravidelném tvaru. Pozemek se nachází v památkově chráněné oblasti, rozsáhlém chráněném území a ochranném pásmu Českých drah.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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	=	0,920
--------------	-------	---	-------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,392
--------------------------	---------------------------------	---	-------

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

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 586,8240 \text{ Kč/m}^2$		
------------------------	---	--	--

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1374	ostatní plocha	85	49 880,04
Pozemek p.č. 1374 – zjištěná cena			49 880,04 Kč

4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat

Výsledná cena

1. Pozemek p.č. 1374 49 880,04 Kč

Výsledná cena činí celkem 49 880,04 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 49 880,- Kč

5. Závěr

Cena obvyklá pozemku p.č. 1374 v katastrálním území Střekov, okres Ústí nad Labem, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....49 880,-Kč

Slovy: čtyřicetdevět tisíc osm set osmdesát Kč

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. 716/32/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 716/32/2021 podle připojené likvidace.

V Ústí nad Labem, 16.7.2021

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

