

Znalecký posudek č. 810/25/2023 (č.ev.024671/2023)

Znalecký úkol: Určení ceny obvyklé pozemku p.č. 2451 včetně garáže bez č.p./č.ev. v katastrálním území Střekov, okres Ústí nad Labem.



Zadavatel:

Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
Obj.č.Z502230032

Účel:

Podklad pro prodej nemovitosti

Znalec:

Ing. Jana Gruntová

Obor/odvětví/specializace:

Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Podle stavu ke dni:

15.5.2023

Číslo vyhotovení:

1/2

Datum vyhotovení:

16.6.2023

Počet stran:

8 stran včetně příloh

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	5
4. Posouzení	
4.1 Analýza dat	6
4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat.....	7
5. Závěr	8
6. Údaje o znalci	8

1. Zadání znaleckého posudku

Znalec má za úkol určit cenu obvyklou pozemku p.č.2451 včetně garáže bez č.p./č.ev., k.ú. Sřekov, obec a okres Ústí nad Labem.

Ocenění je provedeno ke dni 15.5.2023 a bude sloužit pro případný prodej nemovitosti.

Prohlídka oceňované nemovitosti nebyla nutná, znalec získal dostatečné podklady od zadavatele včetně aktuální fotodokumentace.

2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

2.1 Podklady zajištěné znalcem

- Fotodokumentace pořízená objednatelem
- informace z KN dodané objednatelem
- vyjádření magistrátu k danému pozemku
- 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. 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

3. Nález

3.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost pozemek p.č. 2451 včetně garáže bez č.p./č.e. je zapsaná na listu vlastnictví (LV) č.1 pro katastrální území Střekov. Garáž ke dni ocenění není užívaná a byla domovem bezdomovců.

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 údaje zjištěné z podkladů zaslané objednatelem včetně aktuální fotodokumentace.

3.3 Celkový popis nemovitosti

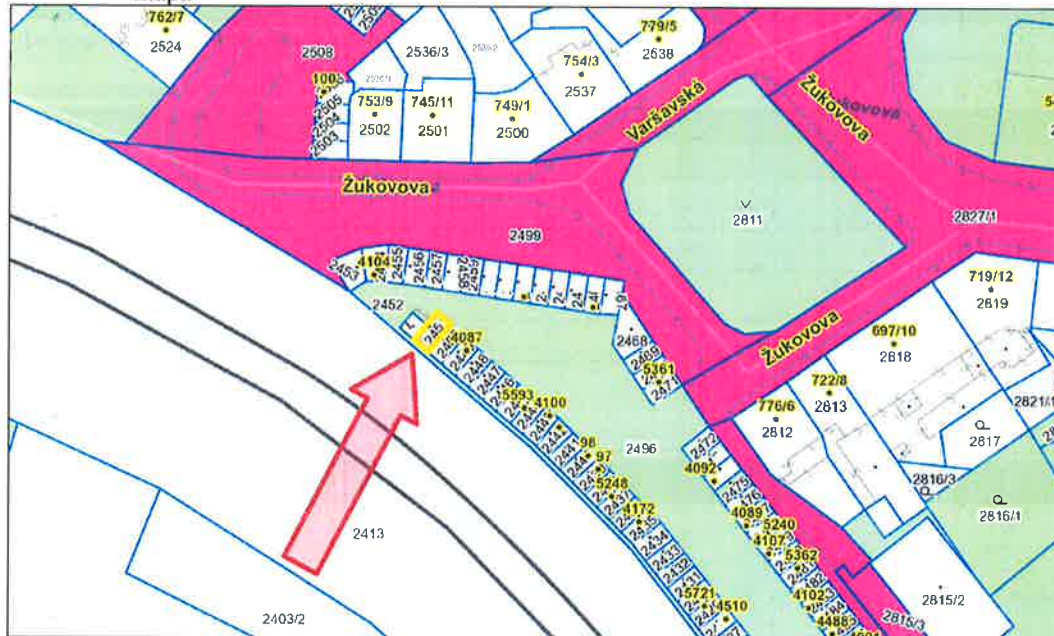
Pozemek p.č. 2451 o ploše 19 m² je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou bez č.p./č.e. - garáží. V územním plánu je pozemek začleněn do ploch s funkčním využitím DiS – plochy dopravní infrastruktury silniční. Pozemek není oplocený, je přístupný z okolních veřejných pozemků. Garáž na pozemku je vhodná ke kompletní rekonstrukci, v garáži byl z jara založen bezdomovci požár a střecha je tedy poničená ohněm a je s původní asfaltovou krytinou, bude nutné jí vyměnit. Stěny vykazují vztlínající vlhkost.

Pozemek se nachází v Ústí nad Labem, v městské části Střekov v areálu řadových garáží přístupných z ulice Žukovova, Daná lokalita je zastavěná řadovými garážemi a bytovými domy. Město Ústí nad Labem má kompletní občanskou vybavenost a z hlediska technické infrastruktury jde o lokalitu zcela zainvestovanou.

Mapa s polohou nemovitosti:



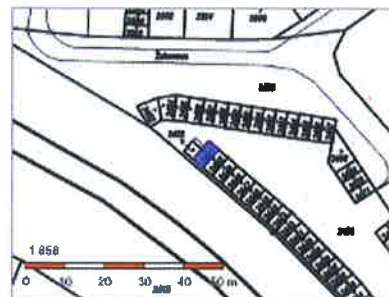
Katastrální mapa



Údaje z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2451 ^{1/2}
Obec:	Ústí nad Labem [554804] ^{1/2}
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2451

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 přiřkládaná 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.

4. Posouzení

4.1 Analýza dat

Porovnávací metoda

Vhodný model ocenění nemovitosti

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.

Popis oceňované nemovitosti:

Zděná garáž v havarijním stavu – střecha poničená požárem, stěny se vzlínající vlhkostí, plechová vrata poškozená a hůře zamykatelná. Zastavěná plocha garáže je 19 m². Stáří je odhadnuto na cca 50 let. Nemovitost se nachází v městské části Střekov.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – Ústí nad Labem a okolí:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha užitná /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	Upravená cena /Kč/	Upravená cena za 1m2 /Kč/
1	Střekov, Železničářská - řadová zděná garáž v komplexu garáží na pozemku Správy železniční cesty, s el.přípojkou a novými vraty, udržovaná	19	409 000	1,05	1,00	0,85	365 033	19 212

2	Střekov, Žukovova - zděná řadová garáž v komplexu garáží, bez el.přípojky, garáž užívaná nájemcem	18	370 000	1,00	1,00	0,85	314 500	17 472
3	Střekov, Riegrova - zděná řadová garáž, bez el.přípojky, udržovaná	19	299 000	1,05	1,05	0,85	280 200	14 747
4	Střekov, Marie Hubnerové - řadová garáž s vyklápěcími dveřmi, s el.přípojkou, opravenou střechou	19	295 000	0,95	1,00	0,85	238 213	12 538
5	UL, Střelecká (pod Větruší) - zděná řadová garáž po opravě vč.omítek a podlah, s LED světlem	19	279 000	0,90	1,05	0,85	224 107	11 795
Průměrná cena standardní za m2								15 153

Nemovitosti použité v porovnávací metodě v tabulce (viz výše) jsou upraveny koeficientem vybavenosti a to v porovnání ke standardu (použití koeficientu vybavenosti vyšší než jedna je u nemovitostí v původním stavu, pouze s částečnou rekonstrukcí, na cizím pozemku atd., koeficient nižší než 1,0 je použit u nemovitostí – po rekonstrukci apod.).

Základní cena garáže včetně pozemku v Ústí n.L. – Střekově je určená porovnávací metodou po zaokrouhlení určena ve výši: 15 100,-Kč/m².

4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat

Základní cena garáže včetně pozemku v Ústí n.L. – Střekově je určená porovnávací metodou po zaokrouhlení určena ve výši: 15 100,-Kč/m².

Tato cena bude dále upravená vzhledem ke stavu nemovitosti – garáž v havarijním stavu určená k rekonstrukci se známkami po požáru, nutná minimálně nová střešní konstrukce a nové omítky – ponížení o 60%.

Cena upravená: 6 040,-Kč/m².

Plocha garáže 19 m².

Cena oceňované garáže včetně pozemku pak činí: 6 040 x 19 = 114 760,-Kč.

Cena pozemku p.č. 2451 se stavbou bez č.p./č.e. – garáží, k.ú. Střekov je znalcem po zaokrouhlení určena porovnávací metodou ve výši 115 000,-Kč.

5. Závěr

Cena obvyklá pozemku p.č. 2451 včetně garáže bez č.p./č.ev. v katastrálním území Střekov, okres Ústí nad Labem, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**115 000,-Kč**

Slovy: stopatnácttisícKč

6. Údaje o znalci

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 024671/2023 (810/25/2023) v evidenci posudků.

V Ústí nad Labem, 16.6.2023

Ing. Jana Gruntová

