

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9648-2112/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Chuderovec, obec Chuderov, okres Ústí nad Labem

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.10.2019

Zpracováno ke dni: 06.10.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.10.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 220 nacházejícího se v obci Chuderov, okres Ústí nad Labem, katastrální území Chuderovec za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 220, katastrální území Chuderovec
Adresa předmětu ocenění:	Chuderovec, Chuderov, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Chuderov
Katastrální území:	Chuderovec

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 06.10.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Grosvenor Invest, s.r.o., Sokolovská 266/145, Libeň, 18000 Praha 8.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 220 nacházející se v obci Chuderov, okres Ústí nad Labem, katastrální území Chuderovec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek par. č. 220 evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, o rozloze 14.809 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována s možným budoucím využitím jako - plochy bydlení – bydlení individuální v RD - venkovské.

Pozemek je v současné době bez využití se spontánně rostlými porosty - na pozemku se nachází převážně listnaté dřeviny, většinou se jedná o náletové dřeviny rozrůzněného typu, s podrosty, keře a neudržované traviny. Pozemek je svažité. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Možnosti napojení na síť vyplývají místní dostupnosti – v severovýchodní části pozemku vede vodovodní řad, v západní části pozemku je vodovodní řad dostupný v přílehlé místní komunikaci. V západní části pozemku vede nadzemní vedení elektrické energie, jsou zde instalovány sloupy tohoto vedení. V územně plánovací dokumentaci obce je počítáno s budoucím zbudováním ČOV pod jihozápadní hranicí dotčeného pozemku. Jelikož některé sítě vedou přes oceňovaný pozemek, je třeba upozornit na ochranná pásma těchto vedení, která budou spíše v menší míře omezovat možné využití pozemku (viz zákres sítí v příloze).

Pozemek je umístěn ve východní části osady Neznabohy náležející k obci Chuderov, od které je vzdálen cca 2,5 km severně. Charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka autobusové dopravy je mimo osadu Neznabohy – je situována v osadě Chuderovec, ve vzdálenosti přibližně 2 kilometry.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), tyto závady se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	14.809 m ²
	Druh pozemku	trvalý travní porost
	Územní plán	plochy bydlení
	Trvalé porosty	listnaté dřeviny, většinou se jedná o náletové dřeviny rozrůzněného typu, s podrosty
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	svažité

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Sítě	nezasířovaný pozemek - elektřina, vodovodní řad v dosahu – některé sítě zasahují v části do pozemku – z toho vyplývající ochranná pásma
Popis okolí	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce,
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), tyto závady se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.10.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 220, katastrální území Chuderovec

Pozemek v katastrálním území Chuderovec, obec Chuderov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chuderovec, Chuderov, okres Ústí nad Labem	plocha 14809 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu vodovodní řad, elektřina	Svažité pozemek, silně zarostlý převážně nálet. dřevinami, ochranná pásma sítí (el., vod. řad)
1	Habrovice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	plocha 10650 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, plyn, kanalizace, vodovodní řad	Mírně svažité, ve větší části zatravněný, v menší části nálet.dřeviny - hodnoceno jako lepší
2	Tři Kříže, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	plocha 19829 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, vodovodní řad, kanalizace	Mírně svažité, jen traviny, ochranná pásma sítí, hodnoceno jako lepší
3	Jílové, okres Děčín	plocha 11140 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, plyn, kanalizace, vodovodní řad	Mírně svažité, traviny, v části dřeviny - hodnoceno jako mírně lepší
4	Březí, Malečov, okres Ústí nad Labem	plocha 11531 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu dostupné sítě, předpoklad nejméně elektřina, vodovodní řad	Mírně svažité, pouze traviny, hodnoceno jako lepší
5	Velké Březno, okres Ústí nad Labem	plocha 11560 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - předpoklad nejsou v dosahu	Svažité pozemek, převážně traviny, podmínkou zbudování příjezdové komunikace - celkově horší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	413,15 Kč	0.7	289,20 Kč	1.00	1.00	1.00	1.05	1.08	1.02	1.1567	250,02 Kč
2	267,29 Kč	0.8	213,83 Kč	1.00	1.00	1.00	1.02	1.09	1.02	1.1340	188,56 Kč
3	200,00 Kč	0.8	160,00 Kč	0.95	1.00	1.00	1.05	1.05	1.01	1.0578	151,26 Kč
4	340,00 Kč	0.7	238,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	1.03	1.1639	204,48 Kč
5	173,01 Kč	0.8	138,41 Kč	1.05	1.00	1.00	0.75	0.89	0.98	0.6869	201,50 Kč
Celkem průměr											199,16 Kč
Minimum											151,26 Kč
Maximum											250,02 Kč
Směrodatná odchylka - s											35,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											163,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											234,61 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Opakující se dlouhotrvající inzerce.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

199,16 Kč/m²

*

14.809 m²

= 2.949.430 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.949.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Chudorovec, obec Chudorov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chudorovec, Chudorov, okres Ústí nad Labem	plocha 14809 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu vodovodní řád, elektřina	Svažitý pozemek, silně zarostlý převážně nálet. dřevinami, ochranná pásma sítí (el., vod. řád)
1	Habrovice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	plocha 10650 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, plyn, kanalizace, vodovodní řád	Mírně svažitý, ve větší části zatravněný, v menší části nálet. dřeviny - hodnoceno jako lepší
2	Tří Kříže, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	plocha 19829 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, vodovodní řád, kanalizace	Mírně svažitý, jen traviny, ochranná pásma sítí, hodnoceno jako lepší
3	Jílové, okres Děčín	plocha 11140 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, plyn, kanalizace, vodovodní řád	Mírně svažitý, traviny, v části dřeviny - hodnoceno jako mírně lepší
4	Březí, Malečov, okres Ústí nad Labem	plocha 11531 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu dostupné sítě, předpoklad nejméně elektřina, vodovodní řád	Mírně svažitý, pouze traviny, hodnoceno jako lepší
5	Velké Březno, okres Ústí nad Labem	plocha 11560 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - předpoklad nejsou v dosahu	Svažitý pozemek, převážně traviny, podmínkou zbudování příjezdové komunikace - celkově horší

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	413,15	0,70	289,20
2	267,29	0,80	213,83
3	200,00	0,80	160,00
4	340,00	0,70	238,00
5	173,01	0,80	138,41
Maximální hodnota		289,20	(případ č.1)
Minimální hodnota		138,41	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		2,0894	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		207,89	
Odchylka max hodnoty od průměru		81,31	
Odchylka min hodnoty od průměru		69,48	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	413,15	0,70	289,20
2	267,29	0,80	213,83
3	200,00	0,80	160,00
4	340,00	0,70	238,00
5	173,01	0,80	138,41
Maximální hodnota		238,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		138,41	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,7195	OK
Aritmetický průměr		187,56	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Chuderovec, obec Chuderovec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Chuderovec, Chuderovec, okres Ústí nad Labem	plocha 14809 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu vodovodní řad, elektřina	Svažitý pozemek, silně zarostlý převážně nálet. dřevinami, ochranná pásma sítí (el., vod. řad)	X
1	Habrovice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	plocha 10650 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, plyn, kanalizace, vodovodní řad	Mírně svažitý, ve větší části zatravněný, v menší části nálet. dřeviny - hodnoceno jako lepší	2
2	Tři Kříže, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	plocha 19829 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, vodovodní řad, kanalizace	Mírně svažitý, jen traviny, ochranná pásma sítí, hodnoceno jako lepší	2
3	Jílové, okres Děčín	plocha 11140 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu elektřina, plyn, kanalizace, vodovodní řad	Mírně svažitý, traviny, v části dřeviny - hodnoceno jako mírně lepší	3
4	Březí, Malečov, okres Ústí nad Labem	plocha 11531 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - v dosahu dostupné sítě, předpoklad nejméně elektřina, vodovodní řad	Mírně svažitý, pouze traviny, hodnoceno jako lepší	2
5	Velké Březno, okres Ústí nad Labem	plocha 11560 m ²	Dle ÚP k bydlení	Nezbudovány - předpoklad nejsou v dosahu	Svažitý pozemek, převážně traviny, podmínkou zbudování příjezdové komunikace - celkově horší	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	413,15	0,70	289,20	2	578,40
2	267,29	0,80	213,83	2	427,66
3	200,00	0,80	160,00	3	480,00
4	340,00	0,70	238,00	2	476,00
5	173,01	0,80	138,41	1	138,41
Mezisoučet				8	1.522,07
Celkem					190,26

Základní cena: 190,26 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$190,26 * 0,9900 = 188,36 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

188,36 Kč/m²

*** 14.809 m²**

= 2.789.423,24 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.790.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.949.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.790.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.800.000 Kč

Slovy: dvěmiliony osm set tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.10.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9648-2112/2019 znaleckého deníku.