

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2596-038-2024

o ceně nemovitosti pozemku p.č. 570/6 - zahrada, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 504. GPS 50.5254922N, 14.1700478E.

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX
2570/23-50

Oceňovací předpis:

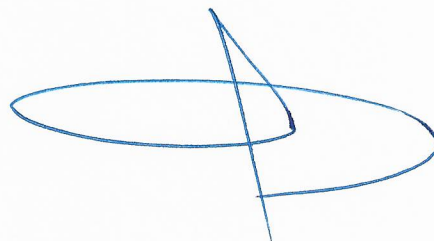
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.

Oceněno ke dni:

7.listopadu 2024

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran.

V Děčíně, dne 7.listopadu 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu pozemku p.č. 570/6 - zahrada, kú. České Kopisty, obec Terežín, LVč. 504.
GPS 50.5254922N, 14.1700478E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. České Kopisty, obec Terezín, list vlastnictví č. 504, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 4.4.2024 a informace o parcele z nahlížení do KN ze dne 7.7.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. České Kopisty, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 7.11.2024.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

České Kopisty jsou vesnice, část města Terezín v okrese Litoměřice. Nachází se ve stejnojmenném katastrálním území s rozlohou 2,97 km², asi dva kilometry severovýchodně od Terezína. Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní části obce v zástavbě rodinných domků a evidentně je využívána jako zahrada k domu čp. 155 a je tak i funkčním celkem se stavební parcelou st.p.č. 163, kdy tyto nemovitosti vlastní Miluše Krejzová. Vzhledem k těmto skutečnostem bude pozemek oceňován jako funkční celek se stavebním pozemkem.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 504 pro k.ú. České Kopisty, obec Terezín zapsáni:

Martin Krejza
České Kopisty 155
412 01 Terezín

3.3 Předmětem ocenění jsou

- 1) Určení obvyklé ceny
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Cena nemovitosti pozemku p.č. 570/6 - zahrada, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 504. GPS 50.5254922N, 14.1700478E, jenž je součástí a zázemím k domu čp. 155 a st.p.č. 163, kú. České Kopisty.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Pozemek p.č. 567/3, LV 595, Smlouva kupní ze dne 9.3.2022, PÚV 14.3.2022, zápis proveden 14.3.2022, čj. V-2775/2022-506, kú. České Kopisty. Kupní cena 2.150.000,-Kč, výměra 1.075.000m², tj. 2.000,-Kč/1m².

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.03
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.02
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.02
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.02
12.	Úvaha odhadce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.1258

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.000.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1258	= Kč	1.776.514,-
Z toho cena za m ² při výměře 1075.00 m ²	= Kč	1.652,57

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných pozemků, kdy tato činila průměrnou částku 1.125,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 482,-Kč/1m². stanovují průměrnou cenu srovnatelných objektů tj. částku ve výši 1000,-Kč/1m².

4.1.2.2 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2000000	1.126	1776514
2	195000	0.900	216667
3	721000	1.000	721000
Celk.prům.			904727
Minimum			216667
Maximum			1776514

4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	216.667,-
Průměrná cena	= Kč	904.727,-
Maximální cena	= Kč	1.776.514,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	670.750,-
Výměra předmětu ocenění = 214.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	214.000,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	214.000,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Pozemek p.č. 101/22, LV 4, Smlouva kupní ze dne 30.9.2022, PÚV 3.10.2022, zápis proveden 25.10.2022, čj. V-10032/2022-506, kú. Počaply u Terezína. Kupní cena 195.000,- Kč, výměra 300m², tj. 650,-Kč/1m².

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00

10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.90

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.90

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	195.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9000	= Kč	216.667,-
Z toho cena za m ² při výměře 300.00 m ²	= Kč	722,22

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Smlouva kupní č.K100101 ze dne 10.4.2024, PÚV 10.4.2024, zápis proveden 3.5.2024, čj. V-2833/2024-506, kú. České Kopisty. Kupní cena 2.900.000,-Kč vč. domu čp. 142, rod. dům. a st.p.č. 159, p.č. 516/25, výměra p.č. 516/25 je 721m², odečten dům a st.p.č. 159 z odhadu domu a st.p.č. 159 a vypočteno na částku tj. 1.000,-Kč/1m².

4.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	721.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	721.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 721.00 m ²	= Kč	1.000,-

Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	214.000,-
---------------------	----------------	-----------

4.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.2.1 Popis

Pozemek p.č. 570/6 - zahrada, jednotný funkční celek se st.p.č. 163 a domem čp. 155 - pozemek a budova sice jiného vlastníka (dle jména zřejmě příbuzná) a je naprosto zjevné, že jde o využití k domu čp. 155. Samostatně je pozemek nepřístupný. Pozemek se nachází v kú. České Kopisty, obec Terezín.

4.2.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce	6	0.80

V ostatních případech

4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.3840

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3840$$

4.2.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	1	-0.15
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.15

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.15 = 0.850$$

4.2.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	2	0.80
Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)		
7. Význam obce	4	0.90

Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.6048 = 0.605$$

4.2.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	1	-0.08
Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	1	-0.01
Nevýhodná pro účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.00

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

4.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	938,-
ZC = ZCv x Iu = 2442 Kč x 0.384 = 938 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.5140
I = Io x It x Ip = 0.850 x 0.605 x 1.000		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	482,13
Cena za celou výměru 214.00 m ²	= Kč	103.176,25

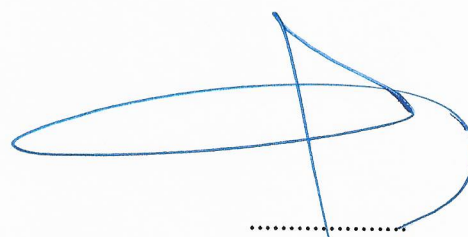
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	103.176,-
--	-----------------------	------------------

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	214.000,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	103.176,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	317.176,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	317.180,-
<hr/>		

Slovy: Třístasedmnácttisícjednostoosmdesát Kč

V Děčíně, dne 7.listopadu 2024



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena nemovitosti pozemku p.č. 570/6 - zahrada, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 504. GPS 50.5254922N, 14.1700478E, je 214.000,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem **087968/2024**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII