

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2565-008-2024

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na pozemku p.č. 441 - zahrada, LVč. 694, kú. Předlice, obec Ústí nad Labem. GPS 50.6671147N, 13.9986106E

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 698/22

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:

13.března 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 15.března 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na pozemku p.č. 441 - zahrada, LVč. 694, kú. Předlice, obec Ústí nad Labem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Předlice, obec Ústí n/L, list vlastnictví č.694, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí n/L dne 10.10.2023. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Předlice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem dne 13.3.2024. Fotodokumentace ze dne 13.3.2024. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 13.3.2024. Pozemek byl volně přístupný.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitě věci

Předlice je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, spadající pod městský obvod Ústí nad Labem - město. Nachází se na západě města a jeho katastrální území se rozkládá na 4,2 km².

Čtvrť lze rozdělit do tří částí. Nejvýchodněji leží takzvané Nové Předlice, které jsou označovány jako sociálně vyloučená lokalita. Nachází se zde průmyslové objekty, řadové a bytové domy, které jsou často ve špatném stavu. Centrem je Školní náměstí a vedle stojící kostel svatého Josefa. Východněji se nachází Staré Předlice, které si zachovaly charakter příměstské vesnice. Středem je náměstí Prokopa Velikého. Severněji je takzvaná Kolonie, což jsou převážně rodinné domy. Ta přímo sousedí s novou průmyslovou zónou Předlice - Sever. Jako Předlice někdy bývá označováno celé průmyslově využívané území západně od Spolchemie a Klíše, avšak katastrálně patří pouze část k Předlicím. Samotná pozemek se nachází v nejsevernějším místě Starých Předlic za zástavbou rodinných domků. Příjezd k pozemku je vesměs po nebezpečné hliněné komunikaci. Lokalita velmi pěkná, okolí je zalesněné, klidné, ničím neruší. Problematický je příjezd a napojení na síť. Dle ÚP jde o pozemek určený k rekreaci.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 694 obec Ústí n/L, kú. Předlice, zapsáni:

Podíl 1/2 Martin Eisner
Děčínská 66/72
40003 Ústí n/L - Střekov

Podíl 1/2 Klára Lopatová
Návětrná 555/1
40001 Ústí n/L - Bukov

3.3 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/2 na pozemku p.č. 441 - zahrada, LVč. 694, kú.
Předlice, obec Ústí nad Labem. GPS 50.6671147N, 13.9986106E

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku za metr čtvereční, tj. 762,31,-Kč/1m² a kdy administrativní cena byla vypočtena na částku 305.340,- Kč, tj. 781.92,-Kč/1m², stanovují cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů tj. částku ve výši zaokr. 782,- Kč/1m² x 781m² = 611.523,-Kč, za oceň. spoluvl. podíl v rozsahu id. 1/2 pak zaokr. 305.762,- Kč.

4.1.1.2 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1001710	1.484	675234
2	499000	1.293	385865
3	920000	1.469	626362
Celk.prům.			562487
Minimum			385865
Maximum			675234

4.1.1.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	385.865,-
Průměrná cena	= Kč	562.487,-
Maximální cena	= Kč	675.234,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	519.082,-
Výměra předmětu ocenění = 784.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	611.523,-
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	305.761,50
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	305.762,-

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Ústí nad Labem, Předlice, pozemek p.č. 976/1, Smlouva kupní ze dne 12.1.2024, PÚZ 17.1.2024, zápis proveden dne 8.2.2024, LVč. 603, cena 1.001.710,-Kč. V-293/2024-510.

4.1.2.2 Charakteristika

Stáří: 100

4.1.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.02
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.01
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.20
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.20
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.4835

4.1.2.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.001.710,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.4835	= Kč	675.234,-
Z toho cena za m ² při výměře 912.00 m ²	= Kč	740,39

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Ústí nad Labem, Předlice, pozemek p.č. 559, Smlouva kupní ze dne 22.2.2022, PÚZ 11.3.2022, zápis proveden dne 5.4.2022, LVč. 202, cena 499.000,-Kč. V-1684/2022-510.

4.1.3.2 Charakteristika

Stáří: 100

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.01
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.97
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00

6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.20
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10

Index odlišnosti (součin hodnot)	1.2932
----------------------------------	--------

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	499.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2932	= Kč	385.865,-
Z toho cena za m ² při výměře 524.00 m ²	= Kč	736,38

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Ústí nad Labem, Předlice, pozemek p.č. 3700, Smlouva kupní ze dne 3.1.2022, PÚZ 17.1.2022, zápis proveden dne 8.2.2022, LVč. 16119, cena 920.000,-Kč. V-293/2024-510.

4.1.4.2 Charakteristika

Stáří: 100

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.02
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	1.20
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.20
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.4688

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	920.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.4688	= Kč	626.362,-
Z toho cena za m ² při výměře 776.00 m ²	= Kč	807,17

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek v severní části Předlic položený bezprostředně za posledním domem v ulici Černá cesta, přístupný pouze z nezpevněné strmé komunikace. Pozemek je zarostlý, neudržovaný, oplocený dožitým rozlámaným laťovým plotem na oc. sloupky. Na pozemku je nepořádek složené rozpadlé cihly, a další rozpadlé materiály. Lokalita je klidná, okolí zalesněné, dle UP jde o rekreační plochy.

4.1.5.2 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	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.30

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.30 = 0.700$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.02
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.15
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		

8. Poloha obce

2

1.10

Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

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

-0.28

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.28) \times 1.155 = 0.832$$

4.1.5.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	0.00
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	4	-0.02
Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	1	0.00
Nevýhodná pro účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.27

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.27) \times 0.85 = 0.621$$

4.1.5.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.700,-
Index cenového porovnání		x 0.3620
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.700 \times 0.832 \times 0.621$		
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	781,92
Cena za celou výměru 781.00 m ²	= Kč	610.679,52

Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	305.339,76
Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)	Cena celkem Kč	305.340,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	305.762,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	305.762,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	305.762,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	305.760,-

Slovy: Třistapěttisícsedmsetšedesát Kč

V Děčíně, dne 15.března 2024



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na pozemku p.č. 441 - zahrada, LVč. 694, kú. Předlice, obec Ústí nad Labem je 305.762,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 025121/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII