

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1153-178/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 3355/5 výměře 962m² trvalý travní porost, zapsaného na LV č. 6660, k.ú. Varnsdorf, obec, okr. Děčín.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	900 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 17 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.11.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 24.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku p.č. 3355/5 výměře 962m² trvalý travní porost, zapsaného na LV č. 6660, k.ú. Varnsdorf, obec, okr. Děčín. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf
Adresa nemovité věci: Mánesova ulice, 407 47 Varnsdorf

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Chaloupecký Vladimír a Chaloupecká Kateřina, Svatopluka Čecha 2082, 407 47 Varnsdorf,
LV: 6660, podíl 1 / 1

Parcelní číslo: 3355/5

Obec: Varnsdorf [562882]

Katastrální území: Varnsdorf [776971]

Číslo LV: 6660

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 2.11.2021. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění. Pozemek je přístupný, nezabezpečený. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Bez geodetického zaměření nelze přesně určit hranice oceňovaných pozemků.

Místopis

Město Varnsdorf je druhým největším městem okresu Děčín a zároveň největším městem Šluknovského výběžku. Rozprostírá se okolo říčky Mandavy a je ze tří stran obklopeno hranicí se Spolkovou republikou Německo. Od roku 2003 je městem s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. V obci dobrá občanská vybavenost, MÚ - úřady, pošta, nemocnice, MŠ, ZŠ, SŠ, ZUŠ, obchody, restaurace, sportoviště (plavecká hala, zimní stadion).

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití: RD byty rekr.objekt garáže jiné
pozemků:
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3360

Město Varnsdorf, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf

Celkový popis nemovité věci

Celkově je pozemek ve tvaru nepravidelného obdélníku o šířce přibližně 28m (čelní hranice) a délce přibližně 29m. Hranice pozemku nejsou v terénu vyznačeny, na pozemku zbytky oplocení. Pozemek je rovinatý až mírně svažité, neudržovaný, nevyužívaný, na pozemku dřevěná kůlna. Pozemek je identifikovaný pomocí map z CUZK.cz, bez geodetického zaměření nelze určit jejich přesné hranice. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a volné pozemky.

Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí/pozemků odhadnuty.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

Komentář: Předkupní právo - Město Varnsdorf - do doby kolaudace RD, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaného pozemku.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 3355/5

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 3355/5

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Mánesova 407 47 Varnsdorf
LV:	6660
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Varnsdorf
Katastrální území:	Varnsdorf
Počet obyvatel:	15 193

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č. 3355/5

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3355/5	75011	962	4,04	120,00	8,89	8 552,18
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			962 m ²				8 552,18

Pozemek p.č. 3355/5 - zjištěná cena celkem = 8 552,18 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 3355/5

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek leží v zastavěné části obce, je neudržovaný, zarostlý náletovými dřevinami a s dřevěnou kůlnou. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků a příjezdovou cestu

ve vlastnictví jiného vlastníka. Přístup k pozemkům je po místní zpevněné cestě.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Resslova			
Popis:	Stavebního pozemek v obci Varnsdorf. Rovinatý pozemek o výměře 512 m ² se nachází v klidné části obce. Dle územního plánu se pozemek nachází v zóně "B1" - obytná zástavba nízkopodlažní. Přístup na pozemek je z obecní komunikace. Veškeré sítě se nachází u pozemku v ulici cca 20m od hranice pozemku (není zavedeno na pozemek). Pozemek je umístěn na rohu ulic Resslova x Cyklistická. Pozemek svou velikostí lze na výjimku zařadit jako stavební s tím, že splní stavba RD tyto náležitosti: max. 2.NP + podkroví, zastavěná plocha nadzemními stavbami max. 30% a min. plocha zeleně 40% + respektování podmínek stávající zástavby.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
650 000	512	1 269,53	1,05	1 333,01



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Karlova ul.			
Popis:	Stavební pozemek v klidné části obce Varnsdorf. Pozemek se nachází na křižovatce ulice Karlova a Čsl. Letců. Pozemek je stavební a dá se využít na stavbu rodinného domu, nebo komerčního objektu. Veškeré sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn) jsou na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
850 000	1 200	708,33	1,00	708,33



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Bratislavská, Varnsdorf,			
Popis:	Rozlehlý pozemek s celkovou výměrou 1 318 m ² se nachází v klidné části obce, při ulici Bratislavská. Mírná svahovitost pozemku dává spoustu možností k výstavbě svého			

vysněného rodinného domečku - dle územně plánovací informace je možné na pozemku postavit nízkopodlažní rodinný dům. Kousek od pozemku nalezneme základní občanskou vybavenost - obchod s potravinami i školu, a zároveň kousek přírody. Inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku (elektřina, voda). Odpad je nutné řešit ČOV nebo septikem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
849 000	1 318	644,16	1,00	644,16

Minimální jednotková porovnávací cena	644 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	895 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 333 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky rovinaté, až mírně svažité, neoploceny, neudržovány. V lokalitě možnost připojení na vodu z řadu, rozvod ele. energie, plyn. (zdroj CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,- Kč/m² do 1200,-Kč/m². Znalcem byla určena cena ve výši 900,-Kč za m² pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3355/5	962	900,00		865 800
Celková výměra pozemků		962	Hodnota pozemků celkem		865 800

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 3355/5	8 552,20 Kč
------------------------	-------------

Výsledná cena - celkem: 8 552,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 550,- Kč

slovy: Osmtisícpětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

8 550 Kč

slovy: Osmtisícpětsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 3355/5

865 800,- Kč

Hodnota pozemku

865 800 Kč

Silné stránky

+ dostatečná výměra pozemku

+ klidná lokalita

+ dle ÚP pozemek v oblasti „obytná zástavba nízkopodlažní,“

+ v obci hraniční přechod do SRN

Slabé stránky

- neudržovaný pozemek

Obvyklá cena

900 000 Kč

slovy: Devětsettisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	900 000 Kč
slovy: Devětsettisíc Kč	

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku p.č. 3355/5 výměře 962m² trvalý travní porost, zapsaného na LV č. 6660, k.ú. Varnsdorf, obec, okr. Děčín. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Mapa obce, oblasti.	1
Foto	1
Územní plán	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1153-178/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 24.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

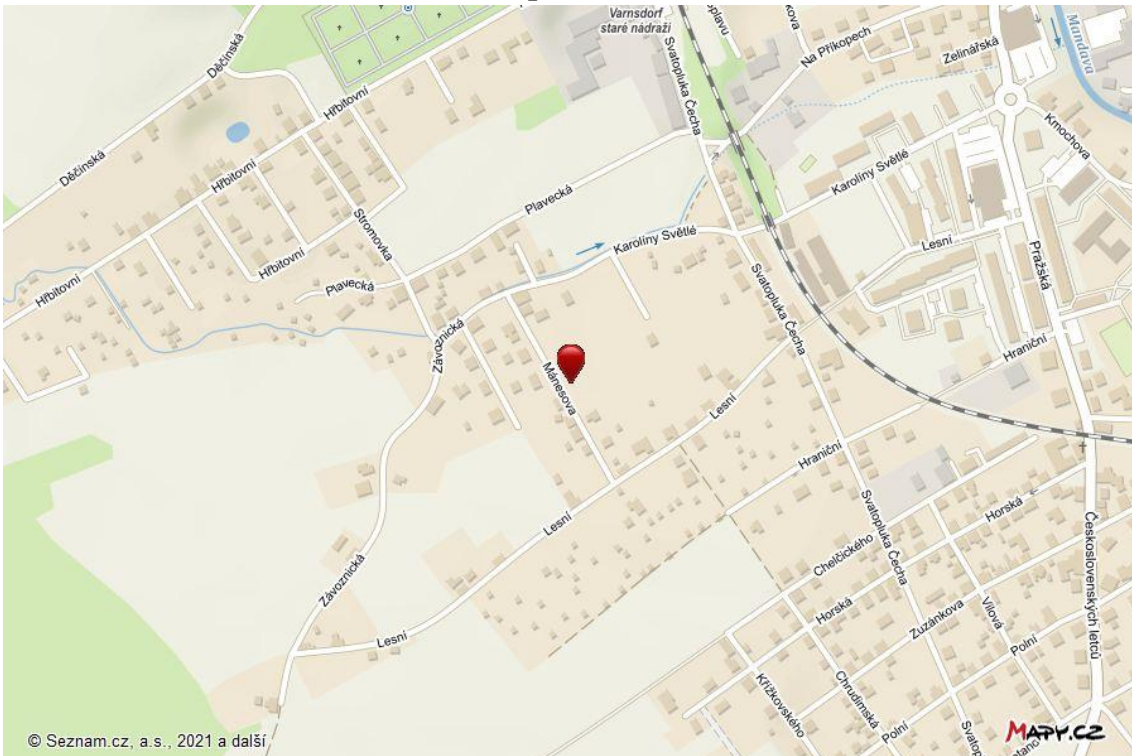
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Mapa obce, oblasti.	1
Foto	1
Územní plán	1

Kopie katastrální mapy ze dne 23.11.2021



Pozemek p.č. 3355/5 v k.ú. č. 776971

Mapa oblasti



Mapa oblasti

