

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé 1/3 pozemku parc. č. 72/6 v k.ú. Snědovice, obec Snědovice, okres Litoměřice na listu vlastnictví č. 540.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.8.2014, LV 540
- snímek z katastrální mapy
- usnesení o ustanovení znalce 146 EX 819/12-76 ze dne 13.8.2014
- informace sdělené zástupcem obce Snědovice
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém
- fotodokumentace nemovitosti

Místopis

Vesnice Snědovice patří do dřívějšího okresu Litoměřice a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Litoměřice. Obec Snědovice se rozkládá asi 20 km východně od Litoměřic. V obci je mateřská škola. Dále bychom v obci našli knihovnu a kostel. V obci Snědovice mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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

Celkový popis

Oceňovaný pozemek parc. č. 72/6 - zahrada se nachází v severní části obce Snědovice, při pravé straně komunikace ze Snědovic na obec Střížovice. Pozemek má nepravidelný tvar a je svažité východním směrem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

území
Věcná břemena a obdobná zatížení:
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce
Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 72/6

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 72/6

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Snědovice:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 72/6

Oceňovaný pozemek parc. è. 72/6 - zahrada se nachází v severní části obce Snědovice, k.ú. Snědovice, okres Litoměřice, při pravé straně komunikace ze Snědovic na obec Střížovice. Pozemek má nepravidelný tvar a je svažité východním směrem. Hranice pozemku tvoří zahrady a obecní nezpevněná cesta. Zahrada je neudržovaná, přístupná po kamenných schůdkách. Plot a vstupní vrátka jsou dřevěná z latěk. Na zahradě vzrostlé okrasné a ovocné dřeviny. Pozemek je dle Územního plánu zahrnut do zemědělských ploch a nelze jej zastavět.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	72/6	25 800	322,00	10,39	40,00	14,55	4 685,10
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			322,00 m²				4 685,10
Pozemek p.č. 72/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	4 685,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 3

Pozemek p.č. 72/6 - zjištěná cena

=

1 561,70 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 72/6

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pozemek - zahrada, Štětí							
KRC: 0,95	KMP: 0,80	KPP: 0,95	KDD: 0,95	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,98	KUV: 0,80
Parcela č.:	754	150 000	198,94	0,54	106,98		
Popis pozemku: Nabízíme vám k prodeji udržovanou zahradu o celkové ploše 754m2. Pozemek je celý oplocený. Vede k němu příjezdová cesta a je na klidném místě za městem Štětí. Výborná dopravní dostupnost - MHD či vlakem. Na pozemku jsou plodící ovocné stromy - meruňky. Pitná voda zavedena. Veškerá občanská vybavenost ve městě.							
Lokalita: Pozemek - zahrada, Úštěk							
KRC: 0,95	KMP: 0,80	KPP: 0,95	KDD: 0,85	KMZ: 1,10	KIV: 1,10	KVP: 0,90	KUV: 0,95
Parcela č.:	732	479 000	654,37	0,63	415,46		
Popis pozemku: Pozemek - zahrada 732m2 - Úštěk Nabízím k prodeji parcelu o celkové výměře 732 m2 vedené v KÚ jako zahrada. Pozemek se nachází v centru obce pod hradbami. Jsou zde ovocné stromy, keře. V blízkosti je hřiště pro děti, tenisové kurty, rybník, 50m od pozemku teče Červený potok. Vhodné pro stavbu rekreačního objektu.							
Lokalita: Pozemek - zahrada, Hoštka							
KRC: 1,00	KMP: 0,70	KPP: 0,95	KDD: 0,95	KMZ: 1,05	KIV: 1,05	KVP: 0,80	KUV: 0,95
Parcela č.:	1 356	250 000	184,37	0,53	97,60		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zahradu s dřevěným přístřeškem (obytný karavan), pergolou a krásným výhledem do kraje, v oblasti Hoštky. Objekt je v dobrém, udržovaném stavu. Přiveden el. proud, užitková voda. Pozemek je svažité, upravené záhony, jezírko, ovocné stromy.							
Průměrná jednotková cena					206,68 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
--------------	------------	--------	-----------------	--------------

		[m ²]	[Kč/m ²]	pozemku [Kč]
zahrada	72/6	322	207	66 654
Obvyklá cena před korekcí ceny				66 654
spoluvlastnický podíl			* 1,00 / 3,00 =	22
				218,00
Celková výměra pozemků		322	Hodnota pozemků celkem	22 218

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 72/6 1 562,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 72/6 22 200,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	22 218 Kč
Hodnota pozemku	22 218 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 562 Kč

Obvyklá cena 1/3

22 200 Kč

slovy: Dvacet dva tisíc dvě stě Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.15

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: nabídka obdobných nemovitostí je v dané lokalitě a okolí na střední úrovni
- b) parametry zvyšující cenu: nezjištěny
- c) parametry snižující cenu: podílové spoluvlastnictví

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech

aspektů stanovují obvyklou cenu 1/3 pozemku ve výši 22 200,- Kč.

V Praze 9.9.2014

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4753/2014 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 183/2014.</p>
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 540 ze dne 13.8.2014	5



