

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2905/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 1420 o výměře 6729m², trvalý travní porost, zapsán na LV č. 376 pro k.ú. Krásný Studenec, obec Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Dukát Roman
JUDr. Silvie Anderlová
alej Svobody 881/56
323 00 Plzeň

Účel posudku: Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSUL 71 INS 6642 / 2020

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 01.07.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 13.08.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCENĚOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 1420 o výměře 6729m², trvalý travní porost, zapsán na LV č. 376 pro k.ú. Krásný Studenec, obec Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 376 pro k.ú. Krásný Studenec ze dne 16.04.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena znalcem. Jedná se o pozemky, které bylo možné prohlédnout. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižena pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně 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. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 prodejích 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 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.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 376 pro k.ú. Krásný Studenec ze dne 16.04.2020

Dukát Roman, Děčín XXIV-Krásný Studenec 17, 40502 Děčín

Adresa:	Za rodinnými domy Krásný Studenec čp. 194 a čp. 13
Název katastrálního území:	Krásný Studenec
Název obce:	Děčín
Název okresu:	Děčín
List vlastnictví:	LV č. 376

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 376 pro k.ú. Krásný Studenec ze dne 16.04.2020

zemědělský půdní fond

rozsáhlé chráněné území

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemek leží v městě Děčín, okrajová jihozápadní část Děčín XXIV - Krásný Studenec, zastavěné, okrajové části Krásného Studence, za rodinnými domy čp. 194 a čp. 13. Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru, svažitý, převážně zatravněný, s trvalými porosty v běžných

druzích (stromy a keře), částečně oplocený. Ve spodní části pozemku stojí menší kolny, které nejsou zakresleny v katastrální mapě.

Dle Územního plánu města Děčín:

Funkční využití zóny BV dle čl. 8 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 3/2002 o závazné části Územního plánu města Děčín ve znění 8. změny Územního plánu města Děčín:

Přípustné:

individuální trvalé bydlení v příměstské zóně ve spojení s užitkovými zahradami a samozásobitelským hospodářstvím, ojediněle i v bytových domech, individuální rekreace, lokální občanské vybavení (maloobchod, veřejné ubytování a stravování, sportovní zařízení), nerušící podnikatelské aktivity, odpovídající komunikace (přístupové a účelové), turistické trasy, odstavná parkoviště, MHD, garáže, všechny formy zeleně, nezbytná technická infrastruktura,

Výjimečně přípustné:

objekty zemědělské výroby (pásmo hygienické ochrany), rodinné farmy, nerušící výrobní aktivity a služby,

Nepřípustné:

ostatní rušící výrobní aktivity a služby.

Prostorové uspořádání:

počet podlaží: 1 - 2 + podkroví

intenzita zastavění pozemku v %: 15

Statutární město Děčín s kompletní občanskou a technickou vybaveností.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Děčíně je ke dni ocenění nabízeno pět podobných pozemků, které jsou použity jako vzorky ve výpočtu porovnávací hodnoty. Zároveň jsou použity vzorky realizovaných, kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

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.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací

hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používána.

lokality	cena	druh ceny
1) Horní Oldřichov, Děčín Pozemky o výměře celkem 22 506m ² . Dle Územního plánu větší část v chráněném území bez možnosti výstavby, menší část, cca 3 700m ² možnost výstavby pro bydlení.	111,- Kč/m ²	Kupní cena, prodej 02/2019
		
2) Bělá, Děčín Pozemky o výměře celkem 2 648m ² . Dle Územního plánu možnost výstavby RD.	434,- Kč/m ²	Kupní cena, prodej 07/2019
		
4) Krásný Studenec, Děčín Pozemek o výměře 1 309m ² . Dle Územního plánu možnost výstavby RD.	756,- Kč/m ²	Kupní cena, prodej 12/2019
		
5) Podmokly, Děčín Výjimečný pozemek 14 316 m ² , vhodný pro výstavbu RD Soubor pozemků umístěných v jižním svahu s krásným výhledem se nachází v oblíbené městské části Děčín Škrabky. Hlavní je přístup je z ulice Slunečná nebo z Pomezí ulice. Předmětem prodeje je parcela p. č. 9/1 a p.č. 10 v k.ú. Podmokly o celkové výměře 6 235 m ² , které jsou dle platného územního plánu umístěny v zóně BM – RD Městského typu určené pro výstavbu rodinných domů. Dále je předmět prodeje navazují pozemek p.č. 12/1 o výměře 7 902 m ² , který se nachází v zóně ZPF – zóna zemědělský kultur – zahrady, sady, školkařství, účelové stavby pro využití pozemku. Dále jsou součástí prodeje dvě starší stavby, stavba roubené chalupy a stodoly. Stavby jsou ve zhoršeném technickém stavu, nyní jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy. Na pozemky je zaveden veřejný rozvod vody, elektřiny, kanalizace a plynu. Celková cena: 7 000 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 489 Kč ID zakázky: N06779 Aktualizace: 10.07.2020 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 14316 m ² Voda: Dálkový vodovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus	489,- Kč/m ²	Nabídková cena



6) Březiny, Děčín

313,- Kč/m²

Nabídková cena

Nabízíme ke koupi stavební pozemek v Děčíně Březinách. Pozemek se nachází pod hlavní komunikací po pravé straně ve směru Děčín - Benešov nad Pl. Sítě voda a elektřina jsou v dosahu v hlavní komunikaci, nutno přivést na pozemek. Na pozemku je možnost postavit dva RD. Celková cena: 1 500 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu Cena za m²: 313 Kč ID zakázky: 849/1839 Aktualizace: 04.06.2020 Plocha pozemku: 4800 m²

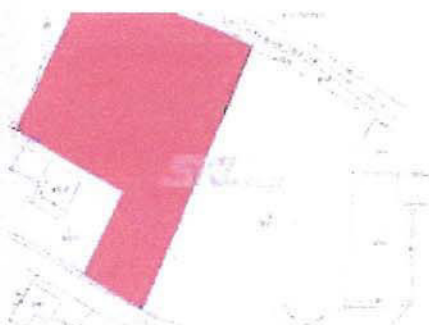


7) Chrochvice, Děčín

310,- Kč/m²

Nabídková cena

Pozemek vhodný k zastavění rodinným domem Pozemek se nacházející v městské části Děčín VII - Chrochvice, ulice Vilsnická. Pozemek je v zastavěném území obce. Dle územního plánu jde o plochu pro využití: Hlavní využití - trvalé bydlení v rodinných domech. Přípustné využití - rodinné domy izolované, dvojdomy a řadové rodinné domy s obytnými zahradami, garáží a bez možnosti chovu hospodářského zvířectva a výr. podnikatelských aktivit, garáží a odstavování vozidel na vlastním pozemku, lokální zařízení škol, maloobchodu, stravování a tělovýchovy, nerušící služby a "malé podnikání" nezbytné přípustné komunikace s MHD, plochy dopravy v klidu a garáže, zeleň plošná, strukturní i liniová, zahrádkářské osady, nezbytné technické vybavení. Podmínečně přípustné využití: je garážování mimo pozemky RD, tehdy pokud to technické nebo terénní podmínky neumožňují na vlastním pozemku. Prostorové uspořádání domu: do 2 podlaží + podkrovní, intenzita zastavění pozemku je 25%. Nad částí plochy pozemku vede vysoké napětí, při stavbě bude nutné dodržet ochranné pásmo. Přípojky elektřiny, vody, kanalizace a plynu jsou v dosahu pozemku (viz přílohy). Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 310 Kč Poznámka k ceně: + provize + daň z nabytí nemovitých věcí ID zakázky: 374 Aktualizace: 13.07.2020 Plocha pozemku: 2874 m² Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V



8) Horní Oldřichov, Děčín

445,- Kč/m²

Nabídková cena

Developeři a chcete stavět na Děčínsku? Máme pro Vás exkluzivní nabídku prodeje pozemků s celkovou výměrou 12.690 m². Jedná se o dvě parcely schválené územním plánem k zástavbě rodinných domů. Nachází se na nádherném místě v Děčíně, katastrální území Horní Oldřichov. K dispozici je nová studie na výstavbu rodinných domů včetně příjezdové cesty, připojení na elektřinu, vyjádření vodoprávního

oddělení SČVK k připojení k vodovodnímu řádu na devět rodinných domů. Příjezd k parcelám je po zpevněné asfaltové komunikaci. V okolí je rekreační osada s chatkami. Poloha pozemků nabízí klid, překrásný pohled na okolní pohoří a Děčínský Sněžník, krajina vybízí přímo k relaxaci. Pár minut do centra města. Dohoda o ceně možná. Více info v RK. Celková cena: 5 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků Cena za m²: 445 Kč Poznámka k ceně: včetně poplatků, včetně provize, cena bez daně z nabytí ID zakázky: 00009 Aktualizace: 21.05.2020 Plocha pozemku: 12690 m² Voda: Dálkový vodovod Doprava: Silnice, MHD Komunikace: Asfaltová



9) Horní Oldřichov, Děčín

675,- Kč/m²

Nabídková cena

Nabízíme ke koupi exklusivní pozemek o výměře 3.706m² nacházející se v zastavitelné zóně pro výstavbu jednoho rodinného domu v městské části Horní Oldřichov. Pozemek se nachází v klidné části za souvislou zástavbou rodinných domů, je zvlněný, mírně svažité a osluněný po celý den. K pozemku je vydáno vyjádření s možností výstavby rodinného domu včetně napojení na inž. síť vodu, elektřinu. V nejbližší době bude započata 1. a 2. etapa projektu na vybudování dešťové kanalizace včetně retenční nádrže, splaškové kanalizace, nových povrchů komunikací a v neposlední řadě i nového veřejného osvětlení v Horním Oldřichově. Současně bude probíhat rekonstrukce vodovodu (investice SVS a.s.) a pokládka nového kabelového vedení (investice ČEZ Distribuce, a.s.). Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK Cena za m²: 675 Kč Poznámka k ceně: +1,5 % provize + daň z nabytí nemovité věci ID zakázky: 002734 Aktualizace: 09.11.2019 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 3706 m² Odpad: Veřejná kanalizace Doprava: Silnice, MHD



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. pozemky Horní oldřichov, Děčín	1,00	1,20	1,00	0,90	111	120
2. pozemky Bělá, Děčín	1,00	0,80	1,00	0,90	434	312
3. pozemky Krásný Studenec, Děčín	1,00	0,80	1,00	0,90	756	544
4. pozemky Podmokly, Děčín	1,00	1,10	0,90	0,90	489	436
5. pozemky Březiny, Děčín	1,00	1,00	0,90	0,90	313	254
6. pozemky Chrochvice, Děčín	1,00	0,80	0,90	0,90	310	201

7. pozemky Horní Oldřichov, Děčín	1,00	1,10	0,90	0,90	445	396
8. pozemky Horní oldřichov, Děčín	1,00	0,90	0,90	0,90	675	492
minimum						120
maximum						544
median						354
průměr						344
jednotková cena (median)						350
užitná plocha m2						6 729
porovnávací hodnota celek						2 355 150

Porovnávací hodnota: 2 355 150,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – trvalý poptávka po pozemcích

Slabé stránky –

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 a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou 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, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena je určena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s "Komentářem k určování obvyklé ceny" Ministerstva financí ČR jako statistické vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, analýzou a porovnáním a je středním mediánem jednotlivých vzorků.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 01.07.2020

ve výši: 2 355 150,- Kč

slovy: dvamilionytřístapadesátpěttisícstopadesát Kč

V Plzni, 13.08.2020

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň



7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2905/2020 znaleckého deníku.



8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy

