

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2744/41/2024

o tržní hodnotě nemovitosti – pozemků č. parcelní 767/5, 767/33, 767/34, 767/35, 767/37, katastrální území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice.

Objednatel posudku : Tomáš Sobola
Újezd 37
Praha 1
datum narození: 8.6.1977

Účel posudku : Stanovení tržní hodnoty
nemovitosti pro účely
prodeje

Hodnota stanovena ke dni : 31.10.2024

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu, 6 stran příloh.
Vyhotovení č. 1 z celkem 2.

Posudek zpracoval : Ing. arch. Jiří Musálek
Malostranské nám. 6, Praha 1
IČO: 48547531
obor ekonomika
odvětví ceny a odhady
nemovitostí

V Praze dne 7. 11. 2024

OBSAH

Základní pojmy	III
 <u>A. ÚVOD</u>	 V
1. Prohlídka nemovitosti	V
2. Zadání	V
3. Podklady	V
4. Metoda ocenění	VI
 <u>B. NÁLEZ</u>	 VII
1. Vlastnické a evidenční údaje	VII
2. Popis nemovitosti	VII
 <u>C. STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY</u>	 VIII
1. Metoda porovnávací	VIII
2. Odůvodnění	XIV
 <u>D. REKAPITULACE</u>	 XV
 Přílohy	

Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaném v mezinárodně publikovaných metodikách tržního oceňování TEGOVA.

Věcná hodnota

Reprodukční hodnota věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Trh

Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

Trh nemovitostí

Interakce prodávajících a kupujících nemovitosti. Je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Tržní ekonomika

Hospodářství, v němž jsou otázky co?, jak? a pro koho?, týkající se alokace zdrojů výhradně řešeny prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou rozumíme v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers

Associations) „odhadnutou částku, za kterou by měl být nemovitý majetek směněn mezi k prodeji ochotným prodávajícím a ke koupi ochotným nabyvatelem, a to v době přiměřené pro prodej, v rámci transakce v obvyklém obchodním styku, přičemž každá ze stran jedná se znalostí věci, obezřele a aniž by na ní byl vyvíjen nátlak“.

Hodnota administrativní (zjištěná)

Hodnota zjištěná podle cenového předpisu (Zákon č. 151/97 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Hodnota pořizovací

Hodnota, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, hodnota v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik a cen, bez odpočtu opotřebení.

Hodnota reprodukční pořizovací

Hodnota, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos

Výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů) nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmu), stanovený jako průměrná nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Likvidace

Uzavření podniku, uvolnění nemovitostí a jejich prodej za účelem získání peněžní hotovosti.

A. ÚVOD

1. Prohlídka nemovitosti byla uskutečněna 31. října 2024. Současně byla provedena potřebná kontrolní měření a zjištěny další skutečnosti nezbytné pro vyhotovení posudku.

2. Zadání

Předmětem posudku je stanovit tržní hodnotu nemovitosti – pozemků č. parcelní 767/5, 767/33, 767/34, 767/35, 767/37, katastrální území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice.

Znalecký posudek je zpracován za účelem prodeje pozemků.

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

3. Podklady

1. Výpis z katastru nemovitostí katastrálního území Předonín, LV 1187, vydaný Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu ze dne 7. 11. 2024.
2. Kopie katastrální mapy katastrálního území Předonín vydaná Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu ze dne 7. 11. 2024.
3. Stavební povolení – Infrastruktura pro 7 parcel k.ú. Předonín, vydané MÚ Roudnice nad Labem ze dne 13.7.2022.
4. Územní plán obce.
5. Ross, Brachmann, Holzner: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, Praha 1993.

6. Cenová úroveň českého trhu s pozemky a pronájmy.
7. Poznámky nákresy a fotografická dokumentace pořízené znalcem.

4. Metoda ocenění

Metoda porovnávací

Při ocenění je výchozím parametrem srovnatelná prodejní hodnota nemovitostí, situovaných ve srovnatelné lokalitě při obdobné velikosti a vybavení.

Tržní hodnota představuje znalcovo přiblížení k číselně vyjádřenému objemu finančních prostředků, který leží ve středu intervalu, v němž dojde s největší pravděpodobností k prodeji realizovanému na skutečném trhu nemovitostí v jeho současných podmínkách.

B. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví A č. 1187 je zapsán vlastník

Vlastnické právo

Sobola Tomáš, Újezd 400/37, Malá Strana, 11800 Praha 1

770608/3891

Na listu evidenčním B je v katastrálním území Předonín zapsáno:

Parcela

- | | |
|--------|--|
| 767/5 | - trvalý travní porost o výměře 1.300 m ² |
| 767/33 | - trvalý travní porost o výměře 1.011 m ² |
| 767/34 | - trvalý travní porost o výměře 904 m ² |
| 767/35 | - trvalý travní porost o výměře 903 m ² |
| 767/37 | - trvalý travní porost o výměře 990 m ² |

2. Popis nemovitosti

Pozemky

Oceňovaná nemovitost se nalézá v katastrálním území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice.

Pozemky jsou situovány na severozápadním okraji obce a jsou v dosahu inženýrských sítí.

Podle územního plánu obce jsou pozemky vymezeny v zastavitelném území ve funkční ploše "SM-V - Plochy smíšené obytné venkovské".

Pozemky jsou oplocené a jsou rovinné s travnatým povrchem.

C. STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

1. Metoda porovnávací

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parcelní 767/5, 767/33, 767/34, 767/35, 767/37, katastrální území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice.

Inženýrské sítě:

- Ke hranici pozemků je přivedena přípojka elektro.
- 13.7.2024 bylo MÚ Roudnice nad Labem k předmětným pozemkům vydáno stavební povolení – „Infrastruktura pro 7 parcel k.ú. Předonín“. Povolení se týká přípojky vodovodu a kanalizace, celková délka přípojek bude cca 350 m.

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace.

Podle územního plánu obce jsou pozemky vymezeny v zastavitelném území ve funkční ploše "SM-V – Plochy smíšené obytné venkovské".

Plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)

a) převažující účel využití

- slouží pro bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmínčně přípustné

- zahradnictví
- bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP
- zastavitelnost pozemků max. 30 %, min. velikost pozemků 900 m²

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Tržní hodnota pozemků*Metoda porovnávací*

Použité koeficienty:

K1	Redukce pramene Vzorky z nabídek RK, realizované prodeje	0,9 – 1,0
K2	Poloha	1,0
K3	Vybavcní	0,95 – 1,0
K4	Výměra pozemků	1,0
K5	Právních vztahů	1,0
K6	Jiné	1,0 – 1,02

Srovnatelné stavební pozemky pro bydlení v obdobných lokalitách:

1. Račice, výměra 1.005 m², el. síť, vodovod, kanalizace
2.412.000 Kč (2.400 Kč/m²)

K1	Redukce pramene	0,9
K2	Polohy	1,0
K3	Vybavení	0,95
K4	Výměra pozemků	1,0
K5	Právních vztahů	1,0
K6	Jiné	1,0

Jednotková cena upravená 2.052 Kč/m²

2. Předonín, výměra 2.600 m², el. síť, studna, v dosahu plyn, kanalizace

5.499.000 Kč (2.115 Kč/m²)

K1	Redukce pramene	0,9
K2	Polohy	1,0
K3	Vybavení	0,99
K4	Výměra pozemků	1,0
K5	Právních vztahů	1,0
K6	Jiné	1,0

Jednotková cena upravená 1.884 Kč/m²

3. Předonín, výměra 1.268 m², el. síť, v dosahu plyn, vodovod, kanalizace, realizovaný prodej

2.490.000 Kč (1.964 Kč/m²)

K1	Redukce pramene	1,0
K2	Polohy	1,0
K3	Vybavení	0,97
K4	Výměra pozemků	1,0
K5	Právních vztahů	1,0
K6	Jiné	1,0

Jednotková cena upravená 1.905 Kč/m²

4. Předonín, výměra 880 m², el. síť, v dosahu vodovod, kanalizace, prodej podílu 1/2, realizovaný prodej 1.000.000 Kč (2.273 Kč/m²)

K1	Redukce pramene	1,0
K2	Polohy	1,0
K3	Vybavení	1,0
K4	Výměra pozemků	1,0
K5	Právních vztahů	1,0
K6	Jiné – prodej podílu	1,02

Jednotková cena upravená 2.318 Kč/m²

Průměrná jednotková cena srovnatelných nemovitostí činí po zaokrouhlení **2.040 Kč/m²**.

Pozemek č. parcelní 767/5

Výměra: 1.300 m²

$$1.300 \text{ m}^2 \times 2.040 \text{ Kč/m}^2 = 2.652.000 \text{ Kč}$$

Pozemek č. parcelní 767/33

Výměra: 1.011 m²

$$1.011 \text{ m}^2 \times 2.040 \text{ Kč/m}^2 = 2.062.440 \text{ Kč}$$

Pozemek č. parcelní 767/34

Výměra: 904 m²

$$904 \text{ m}^2 \times 2.040 \text{ Kč/m}^2 = 1.844.160 \text{ Kč}$$

Pozemek č. parcelní 767/35

Výměra: 903 m²

$$903 \text{ m}^2 \times 2.040 \text{ Kč/m}^2 = 1.842.120 \text{ Kč}$$

Pozemek č. parcelní 767/37

Výměra: 990 m²

$$990 \text{ m}^2 \times 2.040 \text{ Kč/m}^2 = 2.019.600 \text{ Kč}$$

Pozemky celkem: **10.420.320 Kč**

Metodou porovnávací určená hodnota nemovitosti – pozemků č. parcelní 767/5, 767/33, 767/34, 767/35, 767/37, katastrální území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice, činí po zaokrouhlení **10.420 tis. Kč.**

2. Odůvodnění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla použita metoda porovnávací, protože nejlépe odráží současnou situaci na trhu pozemků.

Vybrané vzorky jsou z nabídek realitních kanceláří a realizované prodej. Použité vzorky jsou z obce a nejbližšího okolí.

Na základě odborného posouzení a na základě vstupních informací stanovují tržní hodnotu nemovitosti – pozemků č. parcelní 767/5, 767/33, 767/34, 767/35, 767/37, katastrální území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice na **10.420.000 Kč.**

D. REKAPITULACE

V souladu s výsledky provedené analýzy dosahuje tržní hodnota oceňované nemovitosti – pozemků č. parcelní 767/5, 767/33, 767/34, 767/35, 767/37, katastrální území Předonín, obec Bechlín, okres Litoměřice částku:

Kč 10.420.000

slovy:

Desetmilionůčtyřistadvacettisíc korun.

Pro zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

V Praze dne 7. 11. 2024



.....
Ing. arch. Jiří Musálek

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti
pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí
a nemovitostí památkového charakteru
pro obor stavebnictví – stavební odvětví různá
Znalecký posudek je zapsán pod číslem položky 086422/2024
elektronické evidence znaleckých posudků.

PŘÍLOHY

1. Výpis z katastru nemovitostí

2. Kopie katastrální mapy

Ve spáleném

761/1

761/4

778/2

819/3

759/7

563

767/33

767/5

767/38

767/25

767/12

767/9

767/34

767/35

767/13

147

767/36

767/37

767/17

767/39

767/10

104/2

767/15

767/11

767/16

735

760/2

104/1

108

Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Bechlín	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Předonín	Mapový list č. MĚLNIK 7-1/32	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1: 1000	21 K-11929/2014-10
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 07.11.2024 10:05:46	Vyhotovil Vacířová Marta	Dne 07.11.2024 10:05:57	Správní poplatek uhrazen - v hotovosti - 7 - 11 - 2024 a na zvláštní účet ve výši 59,- dne

ZWALECKY

POSUDEK T.S.

Mgr. Alexandra Floriánová