ZNALECKÝ POSUDEK č. 2391-109/2010

o ceně pozemku p. č. 1004/4 (dle GP), k. ú. a obec Děčín

Objednavatel posudku:	**Krajská zdravotní, a.s.** Sociální péče 3316/12A 401 13 Ústí nad Labem
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti
Posudek vypracoval:	**Vladimíra L á t a l o v á** Slovanská 1250 / 83 405 02 Děčín VI

Posudek obsahuje 13 stran včetně titulního listu a 5 stran příloh a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

Vypracováno v Děčíně
2010 - 12 - 01

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

OBSAH:

A. Základní charakteristika a vlastnické vztahy subjektu
B. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí
C. Osvědčení
D. Podklady a použitá literatura

1. ÚVOD

1.1. Identifikace nemovitosti
1.2. Účel ocenění
1.3. Definice ceny

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Práva k oceňovaným nemovitostem
2.2. Analýza trhu
2.3. Omezení užívání

3. ODHAD TRŽNÍ (OBVYKLÉ) HODNOTY NEMOVITOSTÍ

3.1 Věcná (nákladová) metoda – není použita
3.2 Porovnávací metoda
3.3 Výnosová metoda – není použita

4. ZÁVĚR – REKAPITULACE

4.1. Odhad tržní hodnoty

5. PŘÍLOHY

1. Výpis údajů z katastru nemovitostí
2. GP
3. Územní plán
4. Fotodokumentace

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

A. Základní charakteristika a vlastnické vztahy subjektu

Předmětem tržního ocenění je

1) pozemek p. č. 1004/4 (dle GP), k. ú. a obec Děčín

Vlastnické vztahy:

Oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví:

Vlastník pozemku	Podíl
Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12A, Ústí nad Labem, Severní Terasa, 401 13	**-**

B. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí

Níže uvedený odhad tržní hodnoty byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně předaného právního podkladu vlastnického práva. **Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.**

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech písemně ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5. Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.

6. Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění ceny nemovitosti.

C. Osvědčení

Jako zpracovatel tohoto posudku prohlašuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného posudku. Hodnoty a závěry obsažené v tomto posudku jsem zpracovala osobně, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

D. Podklady a použitá literatura

- Výpis údajů z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Geometrický plán
- Vlastní ohledání nemovitostí
- Informace sdělené vlastníkem
- Informace získané v místě ohledání

Literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Prof. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, III. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 2004
- Oceňování nemovitostí díl III. – Oceňování obvyklou cenou, Ing. Jiří Kokoška a kol., MMR ČR, Česká společnost pro stavební rozvoj, Praha 2000
- Porovnávací hodnota nemovitostí

Ocenění je provedeno ke dni **1. 12. 2010**

1. Úvod

1.1. Identifikace nemovitostí:

Oceňovaný pozemek se nachází v zastavěné části města Děčín.
Pozemek p.č. 1004/4 vznikne oddělením části z pozemku p.č. 1004/1 na základě geometrického plánu, který tvoří přílohu znaleckého posudku.
Jedná se o mírně svažitý až svažitý pozemek v kultuře ostatní plocha - jiná plocha.
Je užíván jako komunikace a parkoviště nemocnice Děčín. Oddělená část dle GP p.č. 1004/4 není zpevněná a nacházejí se na ní náletové neudržované porosty.
Tato část je mírně svažitá až svažitá s orientací k západu a navazuje na hranice pozemků zástavby rodinných domů. Pozemek není platným územním plánem města určen k zastavění.

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m2
1004/4	ostatní plocha - jiná plocha	545

1.2. Účel ocenění:

Stanovit cenu oceňované nemovitosti za účelem prodeje.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

2. Základní údaje

2.1. Práva k oceňovaným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví:

Vlastník pozemku	Podíl
Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, Severní Terasa, 401 13	**-**

Omezení vlastnického práva

Nabylo zjištěno.

Věcné břemeno:

Nebylo zjištěno.

2.2. Analýza trhu

Obdobné nemovitosti se na místních trhu s nemovitostmi obchodují minimálně. Ceny pozemků v dané lokalitě, popř. srovnatelných lokalitách, které jsou určeny pro výstavbu dosahují několikanásobně vyšší cenové úrovně ve srovnání s oceňovaným „druhem“ pozemku.

2.3. Omezení užívání

Nebylo zjištěno.

3. Odhad tržní (obvyklé) ceny nemovitosti

3.1. Věcná (nákladová) hodnota

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu věci sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak sníženou o náklady oprav vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání.

Nebyla použita.

3.2. Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Základním východiskem je, že hledáme jakousi optimální hodnotu, za kterou by se dala v období dvou až šesti měsíců prodat posuzovaná nemovitost. Jedná se tedy vlastně o

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

hypotetický prodej na základě námi stanovené ceny průměrnému kupci, který není ničím vázán nebo ovlivněn.

Porovnávací hodnota	
Porovnatelná nemovitost č. 1	Pozemky v obci Děčín. Jedná se o pozemky ve vlastnictví Města Děčín. Pozemky nejsou určeny k zastavění a obchodují se především za účelem zarovnání hranic pozemků, příp. se jedná o pozemky ve funkčním celku se stavbami jiného vlastníka, které není možné využít k další výstavbě. Cena pozemků bez venkovních úprav a porostů. Realizované ceny 2010 / 200,- Kč / m2 Zdroj - Magistrát Města Děčín
Porovnatelná nemovitost č. 2	Pozemek v k. ú. Podmokly, čtvrť Chrochvice, obec Děčín, výměra 557 m2, mírně svažitý pozemek, využíván jako zahrada, sítě el., voda v dosahu. Nabídková cena 11 / 2010 / aktivní / 270,- Kč / m2 Zdroj - RK Vesta
Porovnatelná nemovitost č. 3	Pozemek v k. ú. Krásný Studenec, obec Děčín, výměra 970 m2, svažitý pozemek, částečně lze využít pro výstavbu RD, v současnosti využíván jako zahrada, sítě el., voda v dosahu. Nabídková cena 8 / 2010 / aktivní / 400,- Kč / m2 Zdroj - S Reality
	Pozemek v k. ú. Vilsnice, obec Děčín, výměra 1743 m2, rovinný pozemek, využití trvalý travní porost, sítě el., voda v dosahu. Nabídková cena 11 / 2010 / aktivní / 120,- Kč / m2 Zdroj - S Reality
Výsledek porovnávací hodnoty:	Oceňovaná nemovitost: Pozemek v k. ú. Děčín, výměra 545 m2, poloha v zastavěné části města, mírně svažitý až svažitý, inž. sítě v dosahu, náletové neudržované trvalé porosty. **Porovnávací cena je stanovena ve výši 200,- Kč / m2**

3.3. Výnosová hodnota

Nebyla použita.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

4. Z Á V Ě R

Mimořádná rizika :

Nebyla zjištěna.

4.1. Odhad tržní hodnoty

Na základě uvedených zjištění, s přihlédnutím k účelu ocenění, k současnému stavu na trhu nemovitostí a ke všem ostatním vlivům je tržní hodnota stanovena pomocí porovnávací metody.

Stanovená tržní hodnota platí za předpokladu, že vlastnická ani jiná práva nebudou omezena.

Tržní hodnota pozemku p.č. 1004 / 4 v k. ú. Děčín, obec Děčín je ke dni ocenění odhadnuta na:

109.000,- Kč

Slovy:
Jednostodevěttisíc Kč

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**1004/1**
Výměra [m^2]:	2683
Katastrální území:	Děčín 624926
Číslo LV:	5492
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Krajská zdravotní, a.s.	Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, Severní Terasa, 401 13	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Oprava chyby v katastrálním operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Platnost k 02.12.2010 08:43:10

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

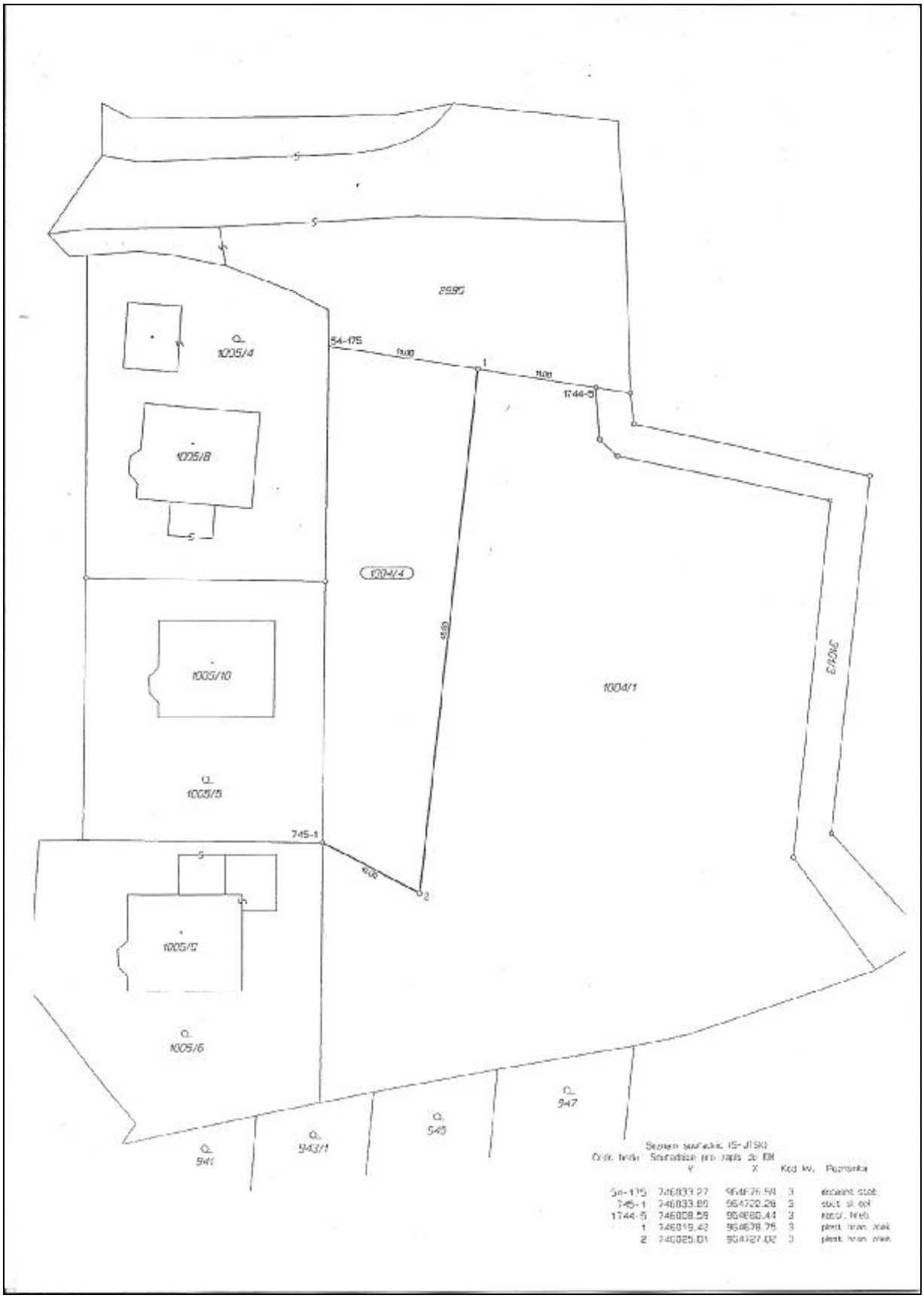
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m²			ha	m²				katastru nemovitostí	dřívější pozemk. evidenci		ha m²	
1004/1		26 83	ostat.pl / jiná plocha	1004/1 1004/4		21 38 5 45	ostat.pl / jiná plocha ostat.pl / jiná plocha		2 2	1004/1		5492	5 45	
		26 83				26 83								

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

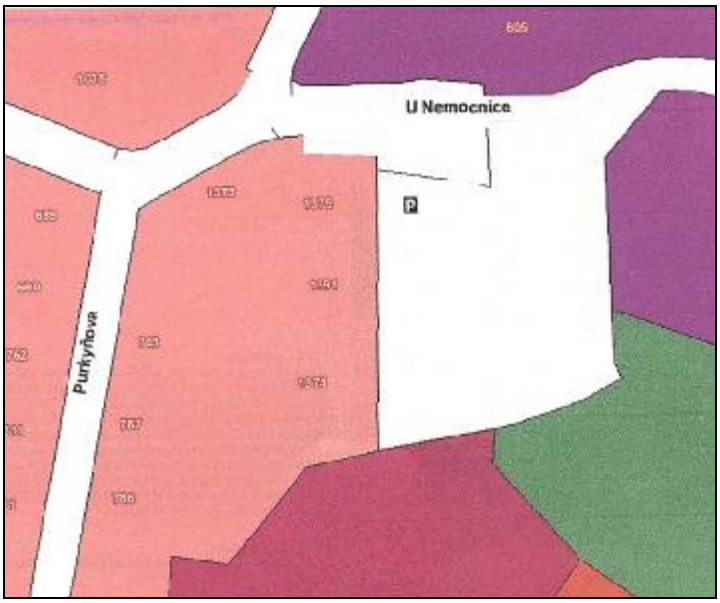
GEOMETRICKÝ PLÁN	Náležitostem a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s ověřovaným parcel.
pro rozdělení pozemku	Ing. Miloslav FOJTÍK, úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Vyhotovil: GEO-DC s.r.o., Tržní 1873, 405 02 Děčín		
Číslo plánu: 2054-4/2010		
Okres: Děčín		
Obec: Děčín		
Kat.území: Děčín		
Mapový list: DKM	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing.Miloslav Fojtík	Souhlas katastrálního úřadu/katastrálního pracoviště potvrdil: Kateřina UHRECKÁ
Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst.2 vyhlášky č.26/2007 Sb.		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem nově hraničních hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plast. hran. znaky, obet. sl. oplocení	One: 2.2.2010 Číslo: 6/2010	One 10-02-2010 Číslo: 129/10
	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu a dodržení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Jeden prvopis geometrického plánu s předepsanými přílohami byl uložen u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com



PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

Územní plán



PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

obr. 1

obr. 2

obr. 3

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

D o l o ž k a

Tento odhad tržní ceny byl proveden na základě:

§ Jmenování znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady – zvláštní specializace oceňování nemovitostí předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 21. 10. 1994.

§ Koncesní listiny č.j. 308/00/10/K/k ze dne 25. 1. 2001.
Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

V Děčíně 2010 - 12 - 01

Vypracovala: **Vladimíra Látalová**
Slovanská 1250/83
405 02 Děčín 6

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com