

Znalecký posudek č. 20c/4175/2019

O ceně sestávající se z nemovitosti pozemku p.č. 827/2 (trvalý travní porost) zapsaném na listu vlastnictví č. 251 v obci Úštěk a k.ú. Bílý Kostelec.

Objednatel posudku:

Mgr.
Magdaléna Popková
Truhlářská 515
460 01 Liberec

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení vedené
soudním exekutorem paní Mgr. Magdalénou Popkovou
č.j.: 209 Ex 1399/2008-103

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 09.04.2019 posudek vypracoval:

Petr Brezar
468 46 Plavy 149

Posudek obsahuje 5 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Plavech dne 30.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Provést tržní ocenění nemovitosti pozemku p.č. 827/2 (trvalý travní porost) zapsaném na listu vlastnictví č. 251 v obci Úštěk a k.ú. Bílý Kostelec, pro exekuční řízení vedené Mgr. Magdalénou Popkovou pod č.j.: 209 Ex 1399/2008-103.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29.04.2019.

3. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 251 pro k.ú. Bílý Kostelec.
2. Snímky z katastru nemovitostí
3. Informace získané na místě samém a na Obecním úřadě.
4. Vlastní prohlídka nemovitosti za přítomnosti spolumajitele

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 251 pro k.ú. Bílý Kostelec
Radovan Černý

660131/1684

celé vlastnictví

5. Dokumentace a skutečnost

Stav oceňované nemovitosti vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj - katastrální pracoviště Litoměřice zapsané na LV č. 251 pro k.ú. Bílý Kostelec je shodný se zjištěným stavem.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek p.č. 827/2 (trvalý travní porost). Pozemek je umístěný v obci Úštěk - Bílý Kostelec a to v okrajové části zvané „Pohorsko“. Jedná se o samostatnou oddělenou lokalitu s cca. 25 objekty využívaných převážně k rekreaci a s přístupem po úzké asfaltové komunikaci, která zde končí.

Celá plocha pozemku je určena územním plánem jako nestavební zemědělská plocha. Vzhledem ke tvaru, velikosti a umístění pozemku navazujícím na zastavěnou část obce se dá předpokládat možnost změny na pozemek stavební pro rekreační účely. V současné době je pozemek využitelný pouze jako zahrada pro pěstování ovocných stromů a keřů v CHKO. Cena obvyklá tak bude posuzována jako u pozemku zahrady navazující na zastavěnou část obce.

7. Obsah posudku

- a) Pozemek p.č. 827/2

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemek p.č. 827/2 – § 6

Jedná se o pozemek p.č. 827/2 (trvalý travní porost). Pozemek je umístěn v obci Úštěk - Bílý Kostelec a to v okrajové části zvané „Pohorsko“. Jedná se o samostatnou oddělenou lokalitu s cca. 25 objekty využívaných převážně k rekreaci a s přístupem po úzké asfaltové komunikaci, která zde končí.

Oceňovaný pozemek je umístěn na konci zástavby s přístupem již po polní cestě navazující na asfaltovou komunikaci. Pozemek je tak umístěn po levé straně této polní cesty za posledním objektem rekreačního domu č.e. 21 a navazuje plynule na pozemek zahrady tohoto objektu p.č. 827/3. Celý pozemek je rovinný s mírným jižním spádem a je přístupný z obecní komunikace p.č. 1264 s možností napojení pouze na elektřinu. Pozemek původně sloužil jako zahrada s oplocením z kamenné rovnániny ohraničující hranici pozemku ze všech stran mimo části od komunikace. Kamenná rovnánina je dnes již částečně poškozená a tak byla nahrazena provizorní dřevěnou ohradou. a je oplocený dřevěným plotem tvaru ohrady. Na pozemku je několik listnatých stromů a dále pak keře po hranici pozemku. Tyto porosty nemají žádný vliv na obvyklou cenu pozemku a tak se v posudku neoceňují.

Celá plocha pozemku je určena územním plánem jako nestavební zemědělská plocha. Vzhledem ke tvaru, velikosti a umístění pozemku navazujícím na zastavěnou část obce se dá předpokládat možnost změny na pozemek stavební pro rekreační účely. V současné době je pozemek využitelný pouze jako zahrada pro pěstování ovocných stromů a keřů.

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
827/2	trvalý travní porost	52814	425	4,70	6,5800	2 796,50
827/2	trvalý travní porost	72811	2	6,18	8,6520	17,30
Součet:			427			2 813,80

Pozemek p.č. 827/2 – zjištěná cena:

2 813,80 Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemek p.č. 827/2	2 813,80 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	2 813,80 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 810,– Kč

Určená cena: 2 810,– Kč

Cena slovy: dvatisíceosmsetdeset Kč

Obvyklá cena nemovitosti pozemku p.č. 827/2 o výměře 427 m² zapsaném na LV č. 251 v k.ú. Bílý Kostelec : 80.000,- Kč

Cena obvyklá je určena stavem nemovitosti určující prodejnost dané nemovitosti v daném prostředí a čase. Oceňovaný pozemek je umístěn na konci zástavby s přístupem již po polní cestě navazující na asfaltovou komunikaci. Pozemek je tak umístěn po levé straně této polní cesty za posledním objektem rekreačního domu č.e. 21 a navazuje plynule na pozemek zahrady tohoto objektu p.č. 827/3. Celý pozemek je rovinatý s mírným jižním spádem a je přístupný z obecní komunikace p.č. 1264 s možností napojení pouze na elektřinu. Pozemek původně sloužil jako zahrada s oplocením z kamenné rovinaniny ohraničující hranici pozemku ze všech stran mimo části od komunikace. Kamenná rovinanina je dnes již částečně poškozená a tak byla nahrazená provizorní dřevěnou ohradou. a je oplocený dřevěným plotem tvaru ohrady. Na pozemku je několik listnatých stromů a dále pak keře po hranici pozemku. Tyto porosty nemají žádný vliv na obvyklou cenu pozemku a tak se v posudku neoceňují.

Celá plocha pozemku je určena územním plánem jako nestavební zemědělská plocha. Vzhledem ke tvaru, velikosti a umístění pozemku navazujícím na zastavěnou část obce se dá předpokládat možnost změny na pozemek stavební pro rekreační účely. V současné době je pozemek využitelný pouze jako zahrada pro pěstování ovocných stromů a keřů.

K nemovitosti pozemku byla doložena Nájemní smlouva pro Manžele Josefa a Zdeňku Černý, kteří mají pozemek udržovat. Účinnost této smlouvy nechám na objednateli posudku a do obvyklé ceny pozemku není tato smlouva jako závada na nemovitosti započítána.

Cena stavebních pozemků v této lokalitě se pohybuje od 150 Kč do 700 Kč za m². Cena pozemků zahrad v této lokalitě se pohybuje od 150 Kč do 400 Kč za m². Cena pozemků zemědělských v této lokalitě se pohybuje od 15 Kč do 35 Kč za m².

Pozemek p.č. 827/2 je vzhledem ke svému umístění nejlépe vhodný jako zahrada pro objekt č.ev. 21 jako rozšíření zahrady, ale lze využít i samostatně pro zahrádkářské účely jako zahrada. Vzhledem k velikosti oceňovaného pozemku jeho umístění v klidné části rekreační lokality s dobrým přístupem z obecní komunikace se přikláním k ceně jednoho m² ve výši 150,- Kč za m², jako spodní hodnotu pozemků zahrad. Cena výše uvedeného pozemku o celkové výměře 527 m² pak bude 150 Kč x 527 m² = cca. 80.000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti pozemku p.č. 827/2 o výměře 527 m² zapsaném na listu vlastnictví č. 251 v k.ú. Bílý Kostelec byla znalcem stanovena na hodnotu 80.000,- Kč.

V Plavech dne 30.05.2019

Petr Brezar
468 46 Plavy 149

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím soudu v Ústí nad Labem ze dne 07.06.1984, č.j. 2832/1984 pro obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20c/4175/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20c/2019 podle připojené likvidace.