

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077080/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 5682/1 - ostatní plocha a parcela č. 5696 - ostatní plocha oba na LV 943 pro katastrální území Jiříkov a obec Jiříkov

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: neuvedeno

OBVYKLÁ CENA	777 700 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 26 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.10.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 11.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 5682/1 - ostatní plocha a parcela č. 5696 - ostatní plocha oba na LV 943 pro katastrální území Jiříkov a obec Jiříkov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 1.10.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 1.10.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných pozemků.
- Fotodokumentace - převzata z veřejných zdrojů mapy.cz
- Územní plán obce Jiříkov - ve věci prověření možnosti výstavby na oceňovaných pozemcích
- Nájemní smlouva - nebyla znalci předložena
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Dálkový přístup - na Katastru nemovitostí ve věci prověření sjednaných cen pozemků v lokalitě pro porovnání vzorků
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb, č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Jiříkov, k.ú. Jiříkov
Adresa nemovité věci: Fibichova, 407 53 Jiříkov

Vlastnické a evidenční údaje

ARBECK s.r.o. v likvidaci, Mirovická 1082/46, 182 00 Praha 8, LV: 943, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. K dispozici byl platný územní plán sídelního útvaru obce Jiříkov.

Místopis

Jiříkov je město v severních Čechách, v okrese Děčín v Ústeckém kraji. V Jiříkově je hraniční přechod Jiříkov - Neugersdorf. V obci je potřebná infrastruktura i občanská vybavenost (městský úřad s rozšířenou působností, školka, škola, pošta, služebna policie, autobusová a vlaková zastávka, praktický lékař, hřiště, síť obchodů a služeb, banky, aj.). Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí cca 3500.

Oceňované pozemky se nachází na severovýchodním okraji části obce Loučné v lokalitě obytné nízkopodlažní zástavby s převahou rodinných domů. Příjezd k pozemkům je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Jiříkov. Nemovitost neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

6539 Město Jiříkov
6533 Město Jiříkov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky parcela č. 5682/1 - ostatní plocha a parcela č. 5696 - ostatní plocha leží v k.ú. a v obci Jiříkov na severovýchodním okraji zastavěné části obce Loučné v lokalitě místní obytné zástavby. Pozemky nejsou zastavěny žádnou stavbou, jsou rovinné, převážně zatravněné a neudržované. Na části výměry pozemků je neudržovaná náletová zeleň. Příjezd je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Jiříkov.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě nejsou pozemky připraveny. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha, což není v souladu se skutečným využitím, kdy pozemky nejsou jako manipulační plochy užívány. Pozemky neleží v žádném ochranném pásmu a jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Jiříkov leží pozemky v ploše s funkčním využitím „B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovaným pozemkům, nebylo vydáno, dle informace objednatele, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Jiříkov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

Dle ústní informace objednatele nejsou pozemky pronajaty nájemní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah části ocenění

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 5682/1 - ostatní plocha
2. Parcela č. 5696 - ostatní plocha

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela č. 5682/1 a parcela č. 5696 obě ostatní plocha

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parcela č. 5682/1 - ostatní plocha a parcela č. 5696 - ostatní plocha oba v k.ú. a v obci Jiříkov
Adresa předmětu ocenění:	Fibichova 407 53 Jiříkov
LV:	943
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Jiříkov
Katastrální území:	Jiříkov
Počet obyvatel:	3 589
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 645,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 600,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,741}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Parcela č. 5682/1 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. 5682/1 - ostatní plocha leží v k.ú. a v obci Jiříkov na severovýchodním okraji zastavěné části obce Loučné v lokalitě místní obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, převážně zatravněný a neudržovaný. Na části výměry pozemku je neudržovaná náletová zeleň. Příjezd je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Jiříkov.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě nejsou pozemky připraveny. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha, což není v souladu se skutečným využitím, kdy pozemek není jako manipulační plocha užíván. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Jiříkov leží pozemek v ploše s funkčním využitím „B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace objednatele, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Jiříkov nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,980}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	600,-	0,980	0,300	176,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	5682/1	864	176,40	152 409,60
Stavební pozemek - celkem			864		152 409,60

Parcela č. 5682/1 - ostatní plocha - cena zjištěná celkem = 152 409,60 Kč

2. Parcela č. 5696 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. 5696 - ostatní plocha leží v k.ú. a v obci Jiříkov na severovýchodním okraji zastavěné části obce Loučné v lokalitě místní obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, převážně zatravněný a neudržovaný. Na části výměry pozemku je neudržovaná náletová zeleň. Příjezd je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Jiříkov.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě nejsou pozemky připraveny. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha, což není v souladu se skutečným využitím, kdy pozemek není jako manipulační plocha užíván. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Jiříkov leží pozemek v ploše s funkčním využitím „B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace objednatele, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Jiříkov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	600,-	0,980	0,300	176,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	5696	550	176,40	97 020,-
Stavební pozemek - celkem			550		97 020,-


Parcela č. 5696 - ostatní plocha - cena zjištěná celkem = 97 020,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 5682/1 a parcela č. 5696 obě ostatní plocha

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky v obci Jiříkov, p.č.: 2567/6, 2568/2			
Lokalita:	k.ú. Jiříkov			
Popis:	Srovnávací pozemky parcela č.2567/6 - trvalý travní porost o výměře 2037 m ² a parcela č.2568/2 - trvalý travní porost o výměře 195 m ² leží v k.ú. Jiříkov a v obci Jiříkov jihozápadně od centra obce v zastavěné části Jiříkov nedaleko místního hřbitova. Parcely jsou platným územním plánem obce Jiříkov určeny k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené,, Na pozemcích se žádné stavby nenacházejí, parcela není k okamžité možnosti výstavby připravena. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - prodejní cena 03/2023 (V-771/2023-531) -			
	zohledněn nárůst cen pozemků od doby prodeje	1,15		
	velikost pozemku - větší	1,05		
	poloha pozemku - lepší	0,95		
	dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00		
	možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00		
	intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00		
	vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00		
	úvaha zpracovatele ocenění -	1,00		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]

800 000

2 232

358,42

1,15

412,18

Název: Pozemky v obci Jiříkov, p.č.: 3045/3, 3048/3**Lokalita:** k.ú. Jiříkov**Popis:** Srovnávací pozemky parcela č. 3045/3 - trvalý travní porost o výměře 723 m² a parcela č. 3048/3 - trvalý travní porost o výměře 1964 m² leží v k.ú. Jiříkov a v obci Jiříkov jižně od centra obce v zastavěné části Jiříkov. Parcely jsou platným územním plánem obce Jiříkov určeny k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené,, Na pozemcích se žádné stavby nenacházejí, parcela není k okamžité možnosti výstavby připravena. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena 09/2023 (V-2144/2023-531)

- zohledněn nárůst cen pozemků od doby prodeje 1,10

velikost pozemku - větší 1,06

poloha pozemku - srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
800 000	2 232	358,42	1,17	419,35

Název: Pozemky v obci Jiříkov, p.č.: 5099/7**Lokalita:** k.ú. Filipov u Jiříkova**Popis:** Srovnávací pozemek parcela č. 5099/7 - trvalý travní porost o výměře 1832 m² leží v k.ú. Filipov u Jiříkova a v obci Jiříkov jihovýchodně od centra obce v zastavěné části Filipov. Parcela je platným územním plánem obce Jiříkov určena k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené,, Na pozemku se žádné stavby nenacházejí, parcela není k okamžité možnosti výstavby připravena. V místě je možné napojení na inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena 06/2023 (V-1764/2023-531)

- zohledněn nárůst cen pozemků od doby prodeje 1,10

velikost pozemku - větší 1,03

poloha pozemku - srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00


možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00



úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
916 000	1 832	500,00	1,13	565,00

Název:	Pozemky v obci Jiříkov, p.č.: 5099/8			
Lokalita:	k.ú. Filipov u Jiříkova			
Popis:	Srovnávací pozemek parcela č. 5099/8 - trvalý travní porost o výměře 1237 m ² leží v k.ú. Filipov u Jiříkova a v obci Jiříkov jihovýchodně od centra obce v zastavěné části Filipov. Parcela je platným územním plánem obce Jiříkov určena k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené,, Na pozemku se žádné stavby nenacházejí, parcela není k okamžité možnosti výstavby připravena. V místě je možné napojení na inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - prodejní cena 07/2023 (V-1764/2023-531)			
- zohledněn nárůst cen pozemků od doby prodeje		1,10		
velikost pozemku - menší		0,97		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelná		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
804 050	1 237	650,00	1,07	695,50

Název:	Pozemky v obci Jiříkov, p.č.: 5099/9			
Lokalita:	k.ú. Filipov u Jiříkova			
Popis:	Srovnávací pozemek parcela č. 5099/9 - trvalý travní porost o výměře 1106 m ² leží v k.ú. Filipov u Jiříkova a v obci Jiříkov jihovýchodně od centra obce v zastavěné části Filipov. Parcela je platným územním plánem obce Jiříkov určena k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech - smíšené,, Na pozemku se žádné stavby nenacházejí, parcela není k okamžité možnosti výstavby připravena. V místě je možné napojení na inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - prodejní cena 02/2024 (V-325/2024-531) -			
zohledněn nárůst cen pozemků od doby prodeje		1,08		
velikost pozemku - menší		0,97		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		

možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
718 900	1 106	650,00	1,05	682,50

Minimální jednotková porovnávací cena	412,18 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	554,91 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	695,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů či nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v obci Jiříkov pro výstavbu RD pohybuje v rozmezí cca 400 - 700,- Kč/m². Cena je odvislá především od své polohy, způsobem využití, připravenosti pozemku ve vztahu k vybudovaným inženýrským sítím a zajištění příjezdu a v neposlední řadě i ve vztahu k výměře pozemku, kdy jednotková cena klesá, od běžných výměr, s velikostí výměry.

Prodeje pozemků jsou realizovány na běžném realitním trhu, jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem v úrovni průměrné ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	5682/1	864	550,00		475 200
ostatní plocha - manipulační plocha	5696	550	550,00		302 500
Celková výměra pozemků		1 414	Hodnota pozemků celkem		777 700

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 5682/1 - ostatní plocha	152 410,- Kč
2. Parcela č. 5696 - ostatní plocha	97 020,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 249 430,- Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet devět tisíc čtyři sta třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 249 430 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet devět tisíc čtyři sta třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 5682/1 a parcela č. 5696 obě ostatní plocha

777 700,- Kč

Hodnota pozemku	777 700 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	777 700 Kč
slovy: Sedm set sedmdesát sedm tisíc sedm set Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + zajištěný příjezd

Slabé stránky

- nepřipravenost pozemku k okamžité výstavbě
- neudržované pozemky s náletovou zelení

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle zjištění realizovaných cen obdobných pozemků z databáze katastru nemovitostí i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních cen obdobných souborů pozemků v obci Třeboň a okolí. Lokalita je v hodná k plánovanému využití dle platného územního plánu obce Jířikov tj. plochy s funkčním využitím jako plocha bydlení v rodinných domech.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období tj. pro porovnání byly použity vzorky s realizovanými cenami. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Obvyklá cena, zde tržní hodnota, oceňovaných nemovitých věcí byla

stanovena ve výši 777 700,- Kč.

Obvyklá cena

777 700 Kč

slovy: Sedm set sedmdesát sedm tisíc sedm set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitost, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 943 ze dne 2.9.2024	1
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.10.2024 .	1
Oceňované pozemky - ortofotomapa	1
Fotodokumentace s použitím databáze mapy.cz	1
Výřez územního plánu obce Jiříkov	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077080/2024.

V Českých Budějovicích 11.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 077080/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 943 ze dne 2.9.2024	1
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.10.2024 .	1
Oceňované pozemky - ortofotomapa	1
Fotodokumentace s použitím databáze mapy.cz	1
Výřez územního plánu obce Jiříkov	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2024 09:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661074 Jiříkov

List vlastnictví: 943

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
-----------------------------------	----------------------	--------------

Vlastnické právo

ARBECK s.r.o. v likvidaci, Mirovická 1082/46, Kobylisy, 18200 Praha 8	61502642	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
5682/1	864	ostatní plocha	manipulační plocha	
5696	550	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 875/1994 kupní, účinná 1.12. 1994.

POLVZ:1/1995

Z-51700001/1995-531

Pro: ARBECK s.r.o. v likvidaci, Mirovická 1082/46, Kobylisy, 18200
Praha 8 RČ/IČO: 61502642

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

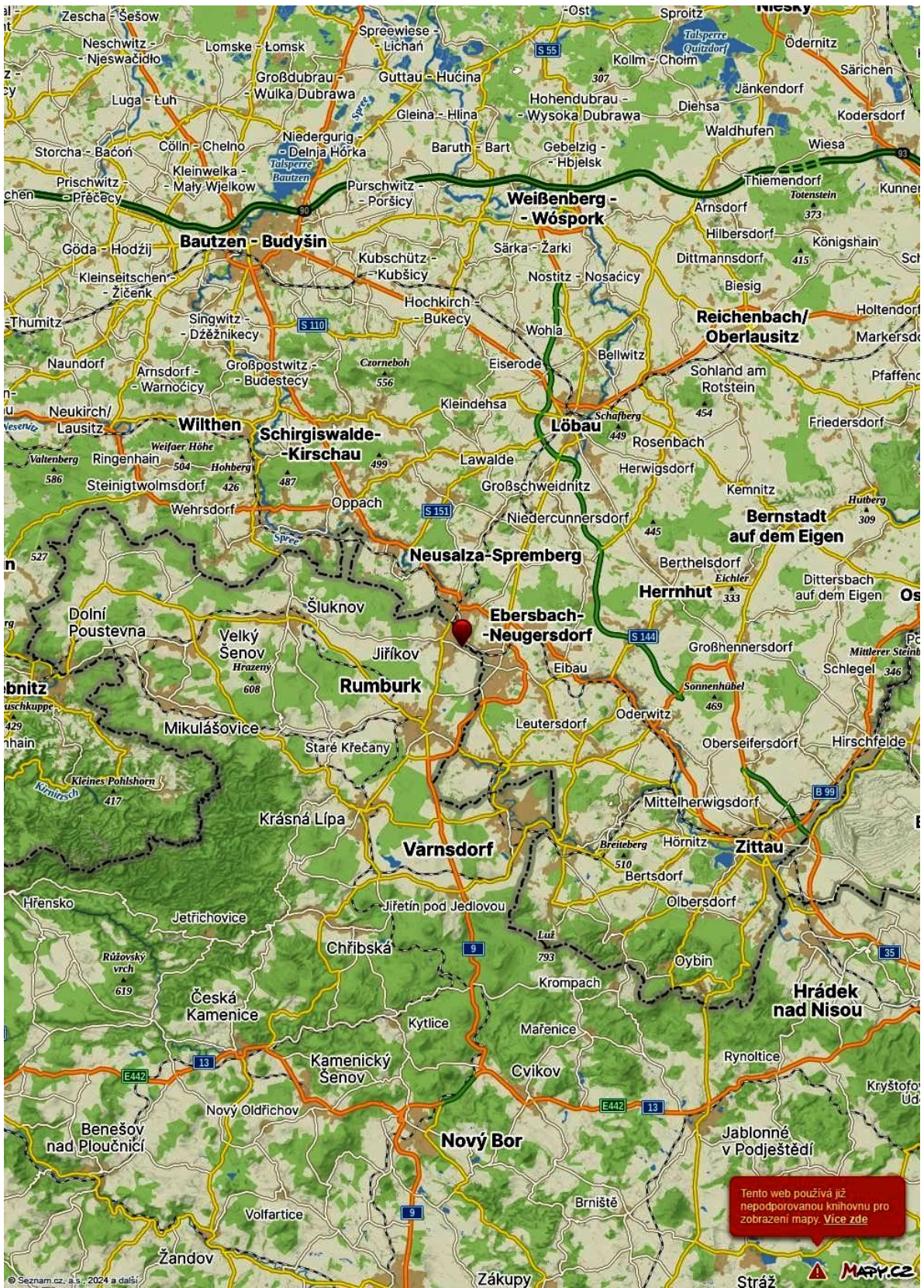
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.09.2024 09:25:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



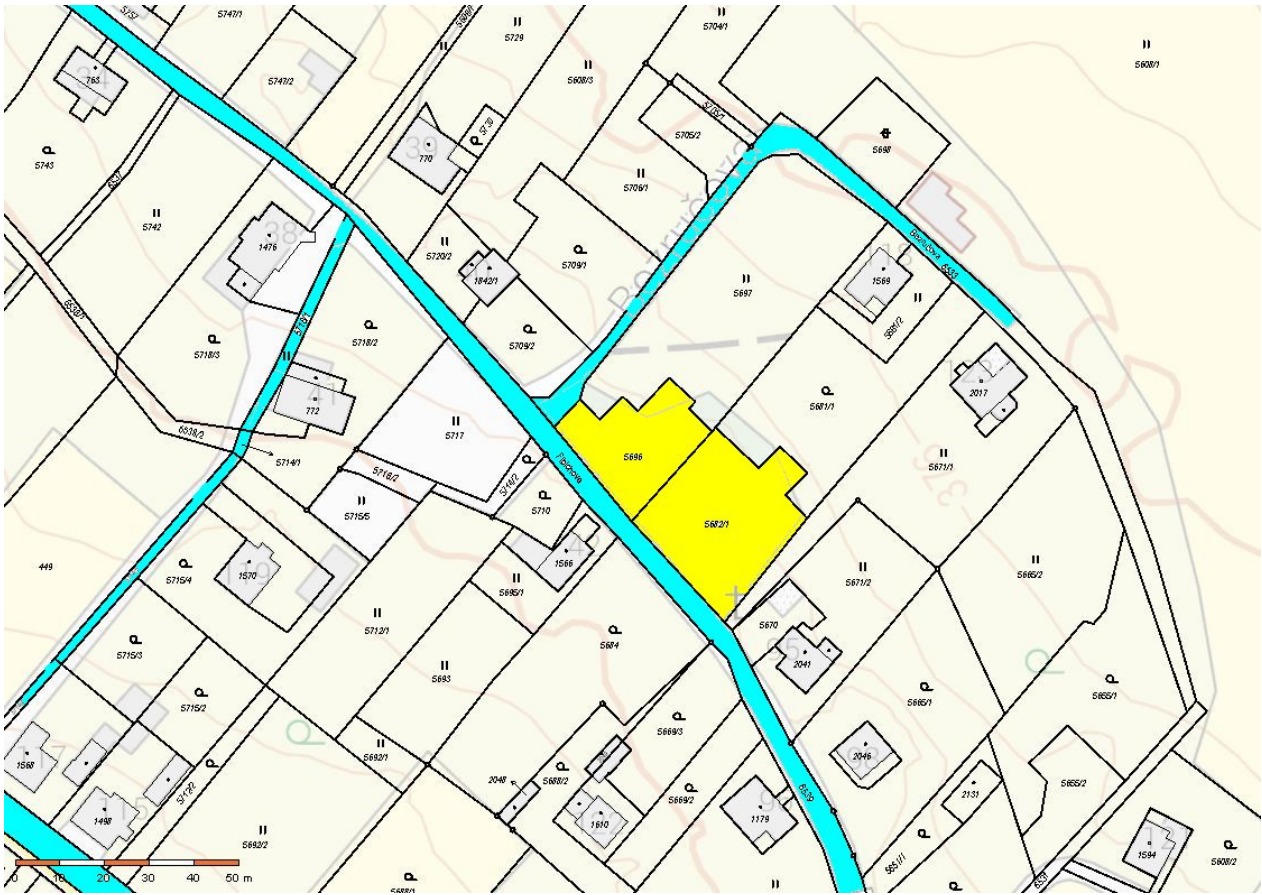
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



oceňované pozemky - ortofotomapa



příjezd k pozemkům a pozemky



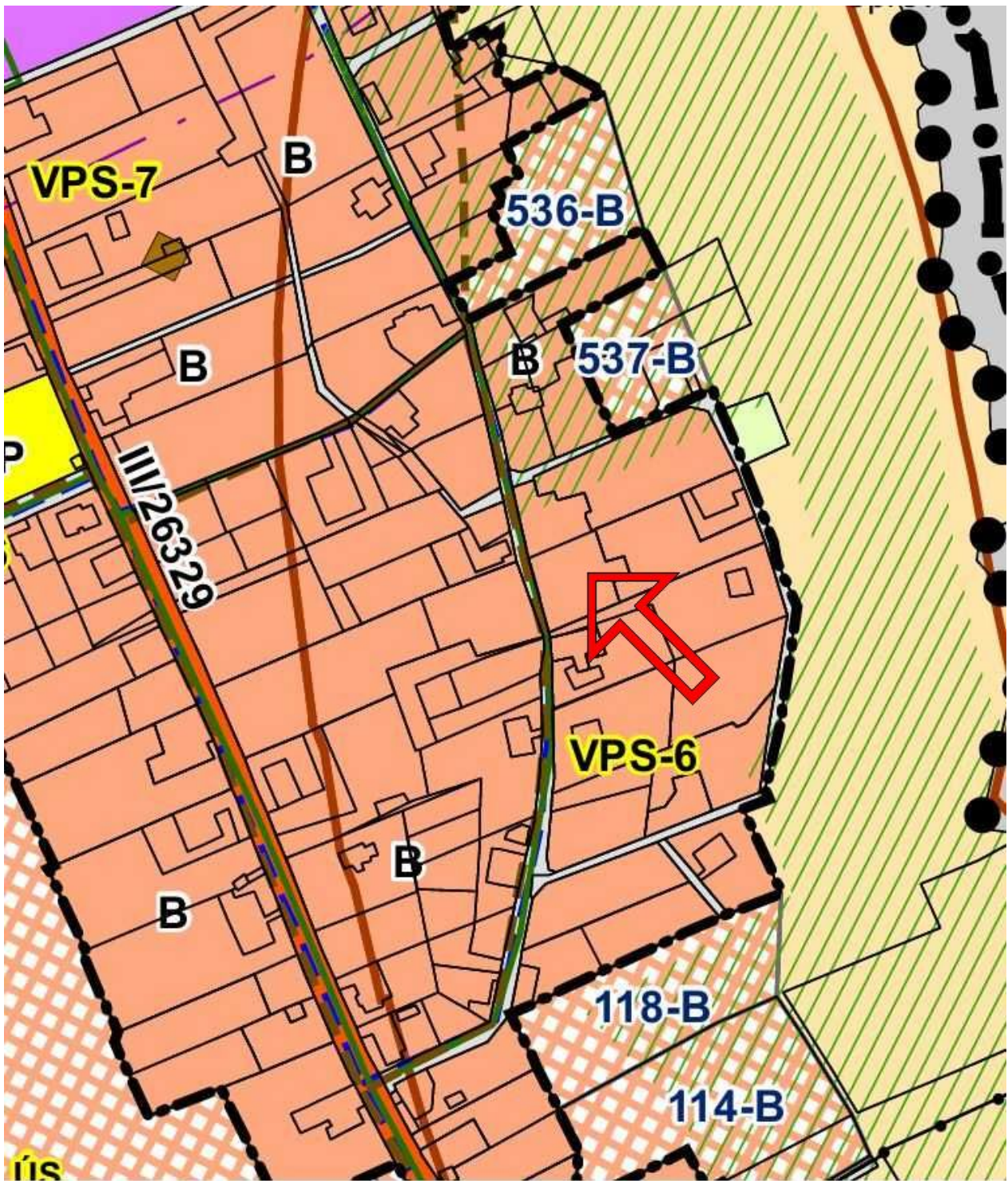
příjezd k pozemkům a pozemky



oceňované pozemky



oceňované pozemky



výřez územního plánu obce Jiříkov

Legenda:

-  státní hranice
-  hranice řešeného území
-  hranice katastrálního území
-  hranice zastavěného území

Plochy s rozdílným způsobem využití - zastavitelné:

stabilizované plochy	plochy změn	
 B	 B	plochy obytné v rodinných domech - smíšené
 BS	 BS	plochy obytné smíšené
 BD	 BD	plochy obytné v bytových domech
 OV	 OV	plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
 OK	 OK	plochy občanského vybavení - komerční zařízení
 OH	 OH	plochy občanského vybavení - hřbitovy
 OS	 OS	plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova
 OP	 OP	plochy občanského vybavení - sportovní plochy
 VP	 VP	plochy veřejných prostranství
 VS	 VS	plochy výroby a skladování

Plochy dopravní a technické infrastruktury:

 DS	 DS	plochy dopravy silniční - silnice II. a III. třídy
 DO	 DO	plochy komunikací místních a obslužných
 DC	 DC	cesty v krajině
 P	 P	parkovací plochy - samostatné
 DZ	 DZ	plochy dopravy drážní
 TI	 TI	plochy technické infrastruktury

Plochy s rozdílným způsobem využití - nezastavitelné:

 ZZ	 ZZ	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
--	--	---







Technická infrastruktura

stav:	návrh:	
		telekomunikace
		kanalizace
		čistírna odpadních vod
		vedení el. en
		transformační stanice
		vyšší napětí
		středotlaký p
		regulační stanice
		vodovod
		vodovodní z

Dopravní infrastruktura:

stav:	návrh:	
		turistická stezka
		cyklostezka
		kruhové křižovatky

Ochranná pásma:

	ochranné pásmo lesa
	ochranné pásmo hřbitovů
	ochranné pásmo silnic
	ochranné pásmo železnic
	ochranné pásmo ČOV
	ochranné pásmo vedení

územní plán - legenda