

NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě požadavku objednavatele, je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitosti, pozemků p.č. 849 a p.č. 819/4, resp. obvyklou cenu za 1m², v k.ú. Předlice, obec a okres Ústí nad Labem.

Přehled podkladů

- částečný výpis z katastru nemovitostí listu č. 1 pro k.ú. Předlice vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Předlice pořízený náhledem do katastru nemovitostí
- informace sdělené zástupkyní objednavatele
- skutečnosti a stav zjištěné při místním šetření

Místopis

Oceňované pozemky, p.č. 849 a p.č. 819/4, se nacházejí v místní části Předlice, na západním okraji města Ústí nad Labem. Pozemky jsou situovány nalevo od silnice Chabařovická (směrem příjezdu od Chabařovic, dále ulicí Hrbovická).

Celkový popis

Pozemek p.č. 849 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha (manipulační plocha), v současné době s neudržovaným travním porostem, bez využití. P.č. 819/4 je v katastru nemovitostí veden jako vodní plocha, ve skutečnosti se jedná o původní koryto toku (Ždírnického potoka), které však již neslouží svému účelu (byla provedena přeložka toku).

Dle územního plánu Ústí nad Labem se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše se způsobem využití - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Posuzované pozemky se nacházejí v aktivní zóně záplavového území Ždírnického potoka (zóna se středním rizikem povodně - území tzv. 20-ti leté vody).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Demograficky negativně zatížená lokalita | |

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. 849 a p.č. 819/4 k.ú. Předlice

Obsah tržního ocenění majetku

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,752}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,560}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,421}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Předlice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 320,00 Kč/m²**

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. 849 a p.č. 819/4 k.ú. Předlice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,752$

Index polohy pozemku $I_P = 0,560$

Výpočet indexu cenového porovnání

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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,752 * 1,000 * 0,560 = 0,421$

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 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4	1 320,-	0,421	0,300	166,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha, vodní plocha	849, 819/4	1,00	166,72	166,72
Stavební pozemek - celkem			1,00	166,72	

Pozemky p.č. 849 a p.č. 819/4 k.ú. Předlice - zjištěná cena = 166,72 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. 849 a p.č. 819/4 k.ú. Předlice 167,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	167 Kč

Obvyklá cena

170 Kč/m²

slovy: Jednostosedmdesát Kč/m²

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí není možné objektivně stanovit obvyklou cenu porovnávací metodou. Oceňované pozemky, p.č. 849 a p.č. 819/4, jsou poměrně specifické, jedná se o malou část pozemku ostatní plochy a část původního vodního koryta, navíc se pozemky nacházejí v aktivní zóně záplavového území. Dle územního plánu Ústí nad Labem jsou vedeny v plochách určených k výstavbě objektů bydlení. V současné době nabídka pozemků určených k výstavbě objektů bydlení v lokalitě Předlice (jedná se o nepoptávanou lokalitu, s vyšším výskytem skupin sociálně slabších obyvatel, spíš produkčního charakteru).

Obvyklá cena nemovitostí, resp. cena za 1 m², je stanovena v úrovni ceny zjištěné administrativním způsobem, ve výši 170 Kč/m².

Závěr

Obvyklou cenu za 1 m² pozemků p.č. 849 a p.č. 819/4 v k.ú. Předlice odhaduji ve výši 170 Kč/m².

V Moldavě 12.8.2016

Ing. Lenka Nováková

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.2.2007, zn. Spr 993/2007, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2401/2016 znaleckého deníku.