

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4332-117/16

O ceně 1 m² p.p.č. 7 v k.ú. Předlice v obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem,
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny 1 m² pozemků na žádost
objednatele

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 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., podle stavu ke dni 14.4.2016 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 27.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně 1 m² pozemku dle specifikace objednatele v katastrální území Předlice v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400011001 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 93 409
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 320,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.4.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1 pro k.ú. Předlice, obec Ústí nad Labem
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, Magistrát města Ústí nad Labem,
RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem,
vlastnictví: výhradní

dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemky, výměra, druh a způsob využití je stanovena dle výpisu z katastru nemovitostí, případně dle jejich skutečného využití či využití výhledového dle územního plánu

7. Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 93 409. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Vlastní pozemek se nachází v západním cípu města - Předlicích poblíž kostela Sv. Josefa

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. P.p.č.12/1 - 1 m²

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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. p.p.č.12/1 - 1 m²

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,300$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	1 320,-	0,300 1,000	396,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	7	1,00	396,00	396,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1,00		396,-

P.p.č.12/1 - zjištěná cena

= 396,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. p.p.č.12/1

396,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

396,- Kč

Celkem

396,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

396,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

400,- Kč

slovy: Čtyřista Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Ceny pozemků v této lokalitě obce pohybují v rozpětí od 230,-Kč/1 m² - zahrady, větší pozemky s možnou výstavbou po menší stavební pozemky v ceně 720,- Kč/1m². Jelikož stanovuji cenu 1 m² pozemku, lze konstatovat, že vyhlášková cena 400,- Kč/1 m² odpovídá i ceně obvyklé.

Porovnání

č.	Lokalita	velikost	lokalita	celková cena	Cena za 1 m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukcí v Kč
	pozemek Předlice					poloha	velikost	využitelnost	stav	přípojky	pramen		
1	pozemek 1		okraj UL		231	0,80	0,50	1,60	1,00	0,80	0,90	0,57	406
2	pozemek 2		okraj UL		720	1,00	0,90	1,60	1,00	1,00	0,90	1,60	450
3	pozemek 3		okraj UL		250	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,67	375
Celkem průměr												Kč 410	
Minimum												Kč 375	
Maximum												Kč 450	
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč 399	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu, umístění jak v obci, případně i dle podlaží													
K2 - Koeficient velikosti													
K3 - Koeficient úpravy dle využitelnosti													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy - přípojky													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový $KC = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4) / K5$													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr minus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)													

Cena za 1 m²:

399 Kč

Kč

Rekapitulace

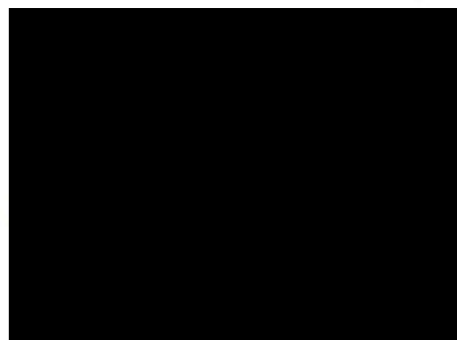
Obvyklá cena 1m2 po zaokrouhlení:

400,- Kč

slovy: Čtyřista Kč

V Ústí nad Labem 27.4.2016

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4332-117/16 znaleckého deníku.