

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4494-279/16

O ceně 1 m2 p.p.č. 936/2 v k.ú. Neštěmice 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 20.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 9.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

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

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Neštětice
40331 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 409

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 650,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1 pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem
- snímky katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečností 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

Pozemek č. 936/2 je dle LV oba vedeny jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Dle územního plánu Ústí nad Labem se nachází v zastavěném území obce na stabilizované ploše se způsobem využití plochy soukromé a vyhrazené.

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).

Oceňované pozemky nejsou součástí jednotného funkčního celku s budovami nebo stavebními pozemky. Vyhláškově jsou oceněny dle využití §9 odst. 4, jelikož jsou v zastavitelném území obce.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. 1 m² p.p.č.936/2

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. 1 m² p.p.č.936/2

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 IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$$

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	1 650,-	0,180 1,000	297,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	936/2	1,00	297,00	297,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1,00		297,-

1 m² p.p.č.936/2 - zjištěná cena

= 297,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. 1 m² p.p.č.936/2

297,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

297,- Kč

Celkem

297,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

297,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

300,- Kč

slovy: Třista Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se většinou stanovuje porovnáním. Jelikož není obvyklé prodávat pozemek tohoto typu a s tímto využitím a porovnávat pozemek ostatní komunikace se zastavitelnou plochou nebo loukou by nebylo objektivní, byla použita náhradní metoda, tj. stanovení ceny vyhláškovým způsobem.

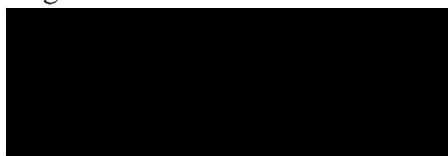
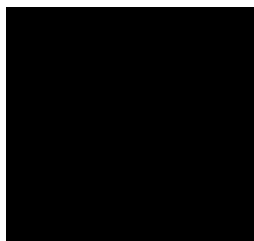
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

300,- Kč

slovy: Třista Kč

V Ústí nad Labem 9.11.2016

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 4494-279/16 znaleckého deníku.