

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5132-048/19

O ceně pozemku p.č. 929/2 ostatní, jiná plocha v obci Ústí nad Labem, k.ú. Předlice

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 ceny podle platného cenového předpisu a obvyklé ceny pozemku 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 25.2.2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 26.2.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně 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: Předlice
400 01 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 93 040
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 066,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, Magistrát města Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531,
Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

6. 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 93 040. 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).

Oceňovaný pozemek se nachází při jižním okraji Předlic, v lokalitě Za Starým zámek. Není zastavěný, netvoří funkční celek s jinými pozemky nebo stavbou, je bez kulturních porostů.

Výměra pozemků činí 640 m².

Dle územního plánu se nachází v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „OV-KM plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. Část se nachází v ochranném pásmu elektrického vedení, část se taktéž nachází v zóně záplavového území Ždírnického potoka.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Základní metodou pro stanovení obvyklé ceny je cena zjištěná porovnáním. Jako pomocnou metodu využívám ceny dané vyhláškou /dle charakteru a dle využití dle územního plánu/.

8. Obsah znaleckého posudku

1. P.p.č. 929/2

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,798}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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, dobré parkovací možnosti - přes pozemek jiného vlastníka	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,709}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,566}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

1. P.p.č. 929/2

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,709}$$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku úo 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,709 = \mathbf{0,667}$$

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)	1 066,-	0,667	0,300	213,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	929/2	640	213,31	136 518,40
Stavební pozemek - celkem			640		136 518,40

P.p.č. 929/2 - zjištěná cena celkem = 136 518,40 Kč

C. REKAPITULACE

1. P.p.č. 929/2

136 518,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

136 518,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

136 520,- Kč

slovy: Jednostotřicetšesttisícpětsetdvacet Kč

CENA OBVYKLÁ

Obvyklá cena nemovitosti je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro porovnání lze použít i inzerované nemovitosti a to s tím, že se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena u komerčních pozemků v Ústí nad Labem a okolí je v současné době vyšší než cena vyhlášková.

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sev.Terasa		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,20		
K3 Poloha	0,70		
K4 Omezení	0,80		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
300 Kč	0,60	180 Kč	

Název:	Podhoří		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,20		
K3 Poloha	0,80		
K4 Omezení	0,80		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 190 Kč	0,69	821 Kč	

Název: Sev. Terasa Nad Točnou

Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,10	
K3 Poloha	0,80	
K4 Omezení	0,80	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
800 Kč	0,63	504 Kč

Název:	Krásné Březno	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,20	
K3 Poloha	0,80	
K4 Omezení	0,80	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
670 Kč	0,69	462 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	180 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	492 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	821 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	492 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	492 Kč

St.p.č. 929/2 = 492/1 m2/*640= 314 880,-Kč

C. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

St.p.č. 929/2

Slovy: tři sta čtrnácti tisíc osm set osmdesát Kč

Ústí nad Labem 26.2.2019

Mgr. Ota Zeman

314 880,- Kč



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17.

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. 5132-048/19 znaleckého deníku.