

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4597-055/17

O ceně 1 m² p.p.č. 5084/1 v k.ú. Ústí nad Labem, 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 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3



Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 3.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

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

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Na Návsi
40011 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 248

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 485,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.3.2017.

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

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. 5084/1 je na LV veden jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití společný dvůr. Dle územního plánu Ústí nad Labem se nachází v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „OV plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura,,

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 93 248. 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).

Pozemek je lokalizován při komunikaci Na Návsi, poblíž křižovatky se směry na Dobětice, Severní Terasu a Skřivánek. Poblíž jsou panelové domy komunikace Pincova, 400 m ve směru na Dobětice je obchodní středisko Lidl.

Oceňovaný pozemek je součástí funkčního celku s budovou č.p. 3025 a stavebními pozemky č.5083, 5085 jiného vlastníka. Vyhláškově je oceněn dle využití §4 odst. 1, v souladu s územním plánem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

vyhláškové ocenění

obvyklá cena zjištěná porovnáním

9. Obsah znaleckého posudku

1. 1 m² st.p.č. 5084/1

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

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

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,847$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,120$$

1. 1 m2 st.p.č. 5084/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,120$

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 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,120 = 1,120$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 485,-	1,120		1 663,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5084/1	1,00	1 663,20	1 663,20
Stavební pozemek - celkem			1,00		1 663,20

1 m2 st.p.č. 5084/1 - zjištěná cena = 1 663,20 Kč

C. REKAPITULACE

1. 1 m² st.p.č. 5084/1

1 663,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 663,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 660,- Kč

slovy: Jedentisícšestsetšedesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Pro porovnání byly převzaty internetové nabídky komerčních prostor Ústí nad Labem. Jedná se vesměs o zasíťované pozemky, odlišnosti /poloha, velikost/ jsou vyrovnávány koeficienty.

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	UL - Všebořice		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikost	1,30		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
900 Kč	1,29	1 158 Kč	

Název:	UL - Předlice		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikost	1,20		
K3 Poloha	1,30		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
720 Kč	1,40	1 011 Kč	

Název:	UL - Havířská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikost	1,30		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		

Zdůvodnění koeficientu K_C:		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 000 Kč	1,29	2 574 Kč

Název:	UL - Skorotice	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikost	1,20	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
690 Kč	1,30	894 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	894 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 409 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 574 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 409 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 409 Kč

C. REKAPITULACE

1. 1 m2 p.p.č.5084/1

1409,- Kč

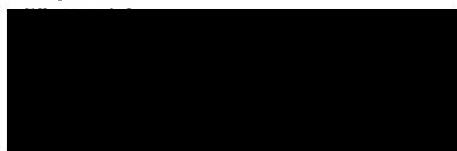
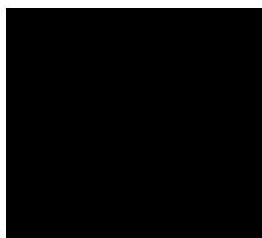
**Výsledná obvyklá cena 1 m2
po zaokrouhlení:**

1410,- Kč

slovy:Jedentisícčtyřistadeset Kč

V Ústí nad Labem 3.3.2017

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4.

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. 4597-055/17 znaleckého deníku.