

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4640-098/17

O ceně 1 m² průmyslové zóny Jižní 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 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 20.4.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 29.4.2017

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

1. plochy výroby a skladování

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Jižní Předlice
400 01 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 122,00 Kč/m²

2. plochy infrastruktury drážní a silniční

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Jižní Předlice
400 01 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 122,00 Kč/m²

3. zemědělské plochy

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Jižní Předlice
400 01 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 122,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2017.

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. 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).

Oceňovaná zóna se nachází na jihozápadní hranici města. Lokalita je vymezena od jihozápadu dálnicí D8, od jihu ulicí Jana Roháče, od severu ulicemi Husitská cesta a Okresní a areálem Spolku pro chemickou a hutní výrobu, od jihovýchodu areálem spol. HELFIX CZ, s.ro.

Celková výměra pozemků činí 31,86 ha. Území je mírně svažité, velmi členité a řadu let nevyužívané.

Jedná se o p.p.č. 1020/1, 1020/3, 1020/4, 1020/6, 1021/2, 1025/1 a 1031/1 v k.ú. Předlice.

P.p.č. 1020/1 je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „ZT plochy zemědělské - trvalé porosty a z části zastavitelné plochy Z9-12 se způsobem využití „VL plochy výroby a skladování - lehký průmysl

P.p.č. 1020/3 je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „ZT plochy zemědělské - trvalé porosty

P.p.č. 1020/4 je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „ZT plochy zemědělské - trvalé porosty

P.p.č. 1020/6 je součástí z části stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní a z části zastavitelné plochy Z9-12 se způsobem využití „VL plochy výroby a skladování - lehký průmysl

P.p.č. 1021/1 je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické, a z části zastavitelné plochy ZD-106 se způsobem využití „DI-D plochy dopravní infrastruktury drážní

P.p.č. 1021/2 je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické

P.p.č. 1025/1 je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické, a z části zastavitelné plochy ZD-106 se způsobem využití „DI-D plochy dopravní infrastruktury drážní, z části stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní a z části přestavbové plochy PD9-105 se způsobem využití „DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční

P.p.č. 1031/1 je součástí z části stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní a z části zastavitelné plochy Z9-106 se způsobem využití „DI-D

plochy dopravní infrastruktury drážní

Z hlediska ocenění rozdělují oceňované pozemky do tří základních částí

- 1/ pozemky zastavitelných ploch pro výroby a skladování
- 2/ pozemky dopravní infrastruktury drážní a silniční
- 3/ plochy zemědělské, přírodní, lesnické

7. Základní pojmy a metody ocenění

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

8. Obsah znaleckého posudku

plochy výroby a skladování

1. pozemek pro výrobu a skladování

plochy infrastruktury drážní a silniční

1. pozemek dopravní infrastruktury

zemědělské plochy

1. plochy zemědělské, přírodní, lesnické

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.

A/ plochy výroby a skladování

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 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 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: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,10

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,408}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,540}$$

1. pozemek pro výrobu a skladování

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,540}$

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,540 = \mathbf{0,540}$$

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	1 122,-	0,540		605,88	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1			1,00	605,88	605,88
Stavební pozemek - celkem			1,00		605,88
Pozemek pro výrobu a skladování - zjištěná cena				=	605,88 Kč

B/plochy infrastruktury drážní a silniční

1. pozemek dopravní infrastruktury

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	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	0,90

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,558}$$

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	1 122,-	0,558 1,000	626,08		
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 3		1,00	626,08	626,08
Ostatní stavební pozemek - celkem		1,00		626,08

Pozemek dopravní infrastruktury - zjištěná cena = 626,08 Kč

C/zemědělské plochy

1. plochy zemědělské, přírodní, lesnické

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200 %
Celková úprava ceny:	200,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
			1,00	7,62	200,00	22,86	22,86

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 1,00 m² **22,86**

Plochy zemědělské, přírodní, lesnické - zjištěná cena = 22,86 Kč

C. REKAPITULACE

plochy výroby a skladování

1. pozemek pro výrobu a skladování 605,90 Kč

plochy výroby a skladování - 1 m²: 605,90 Kč

plochy infrastruktury drážní a silniční

1. pozemek dopravní infrastruktury 626,10 Kč

plochy infrastruktury drážní a silniční - 1 m²: 626,10 Kč

zemědělské plochy

1. plochy zemědělské, přírodní, lesnické 22,90 Kč

zemědělské plochy - 1 m²: 22,90 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. Jako náhradní metodu, pokud nelze objektivně provést porovnání, je cena stanovena vyhláškou.

Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Budyně		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 úprava dle doby prodeje	1,00		
K3 Poloha	1,20		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10		
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
405 Kč		1,07	433 Kč

Název:	Staňkovice		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 úprava dle doby prodeje	1,20		
K3 Poloha	1,20		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10		
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
400 Kč		1,28	513 Kč

Název:	Most		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		

K2 úprava dle doby prodeje	1,20	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_C:		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
400 Kč	1,18	470 Kč

Název:	Krupka	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 úprava dle doby prodeje	1,20	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
450 Kč	1,28	577 Kč

Název:	Chomutov	
Použité koeficienty:		Zdroj: Neuvedeno
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 úprava dle doby prodeje	1,20	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
700 Kč	1,31	915 Kč

Název:	Louny	
Lokalita:	Louny	
Použité koeficienty:		Zdroj: Neuvedeno
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 úprava dle doby prodeje	1,20	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
650 Kč	1,43	927 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	433 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	639 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	927 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	639 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	639 Kč

Zdůvodnění koeficientů

1/ V případě Budyně se jedná o aktuální projekt, ostatní prodeje pozemků pro průmyslové zóny se uskutečnily v dřívější době. Oceňovaný pozemek má problémy s přípojkami a naopak - výrazně výhodnější polohu /krajské město, sousedství dálnice D8/.

Porovnání u ostatních druhů pozemků je problematické, tržní ceny odpovídají zjištěné ceně dle vyhlášky /u zemědělských se vychází z průměrné bonity půdy/.

C. REKAPITULACE OBVYKLÝCH CEN

plochy výroby a skladování

1. pozemek pro výrobu a skladování

plochy výroby a skladování - 1 m2:

639,00 Kč

plochy infrastruktury drážní a silniční

1. pozemek dopravní infrastruktury

plochy infrastruktury drážní a silniční - 1 m2:

626,00 Kč

zemědělské plochy

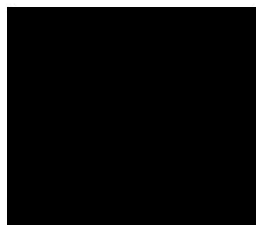
1. plochy zemědělské, přírodní, lesnické

zemědělské plochy - 1 m2:

23,00 Kč

V Ústí nad Labem 29.4.2017

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

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. 4640-098/17 znaleckého deníku.