

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4823-013/18

O ceně pozemku p.č. 338/1 o výměře 4895 orná půda v k.ú. Mojžíř, 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 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 10.1.2018 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 18.1.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku v k.ú. Mojžíř, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Mojžíř
40331 Ústí nad Labem
LV: 1002
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Mojžíř
Počet obyvatel: 92 984
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 066,00 Kč/m²


3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.1.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1002 pro k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečností zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: SJM Tančín Milan a Tančínová Jitka, 
vlastnictví: 1 / 1

dle LV č.1002 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 92 984.

Z hlediska ocenění rozdělují oceňovaný pozemek do dvou základních částí

1/zastavitelná plocha pro výstavbu RD 1448 m²

2/ plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství (110 m² zeleně + 3337 m² veřejné prostranství) = 3447 m².

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

1. 1. část p.p.č.338/1
2. 2. část p.p.č.338/1

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., 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<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	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,750$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,630$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,750$$

1. 1. část p.p.č.338/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,750$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,750 = 0,728$

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 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	1 066,-	0,728	0,300	232,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	část 338/1	1 448	232,81	337 108,88
Stavební pozemek - celkem			1 448		337 108,88

1. část p.p.č.338/1 - zjištěná cena = 337 108,88 Kč

2. 2.část p.p.č.338/1

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 a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$

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	1 066,-	0,255 1,000	271,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	část 338/1	3 447	271,83	936 998,01
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 447		936 998,01
2.část p.p.č.338/1 - zjištěná cena				=	936 998,01 Kč

C. REKAPITULACE

1. 1. část p.p.č.338/1
2. 2.část p.p.č.338/1

337 108,90 Kč
936 998,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 274 106,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 274 110,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátčtyřitisícjedenstodeset Kč

V Ústí nad Labem 18.1.2018

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Vzhledem k odlišnosti využití částí pozemku je rozděleno i jejich porovnání.

1. část – využití ke stavbě RD. Pomocí koeficientů upravena cena /velikost nabízených pozemků, na druhé straně problematické využití /nevhodný tvar/
2. část využití jako veřejné prostranství - bez možností výstavby

1.

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Mojžíř 1

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 využitelnost	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena

100 Kč

Celkový koeficient K_C

1,05

Upravená cena

105 Kč

Název: Žitná

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 využitelnost	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena 660 Kč	Celkový koeficient K_C 0,81	Upravená cena 535 Kč
-----------------------	---	--------------------------------

Název:	Sibiřská	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 využitelnost	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C:		
Cena 490 Kč	Celkový koeficient K_C 0,81	Upravená cena 397 Kč

Název:	Neštěmice	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 využitelnost	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena 134 Kč	Celkový koeficient K_C 1,05	Upravená cena 141 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	105 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	295 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	535 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	295 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	295 Kč

2.

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Mojžíř 1		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,30		
K3 Poloha	1,00		
K4 využitelnost	0,60		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
100 Kč		0,63	63 Kč

Název:	Žitná		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 využitelnost	0,60		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
660 Kč		0,49	321 Kč

Název:	Sibiřská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikost	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 využitelnost	0,60		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Zdůvodnění koeficientu K_C:			
Cena		Celkový koeficient K_C	Upravená cena
490 Kč		0,49	238 Kč

Název:	Neštějnice	
Popis:	viz příloha	
Použití koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: ínzerce
K2 Velikost	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 využitelnost	0,60	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
134 Kč	0,63	85 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	63 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	177 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	321 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	177 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	177 Kč

Souhrn

1.část 295,-Kč*1448 m² + 2.část 177,-Kč* 3447 m² = 427 160,- + 610 119,- = 1 037 279,-Kč

C. REKAPITULACE – cena obvyklá

1. 1. část p.p.č.338/1
2. 2. část p.p.č.338/1

427 160,-Kč
610 119,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 037 279,00 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 037 280,- Kč

slovy: Jedemmilióntřicetsedmtisícdvěstěosmdesát Kč

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.2.

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. 4823-013/18 znaleckého deníku.