

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo 2034/2015

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem

Adresa nemovité věci: Lidické náměstí 899, 400 01 Ústí nad Labem-centrum

Vlastník stavby: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem,
vlastnictví: výhradníVlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem,
vlastnictví: výhradní**OBJEDNAVATEL: Statutární město Ústí nad Labem**

Adresa objednavatele: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

ZHOTOVITEL : Ing. Lenka Nováková

Adresa zhotovitele: [REDAKCE]

IC: [REDAKCE] telefon: [REDAKCE] e-mail:
DIČ: [REDAKCE] fax: [REDAKCE]**ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****750 Kč**

Datum místního šetření: 10.8.2015

Stav ke dni :

10.8.2015

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Moldavě, dne 10.8.2015

Ing. Lenka Nováková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě požadavku objednavatele, je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitosti, pozemku p.č. 2570, resp. obvyklou cenu za 1m², v k.ú. Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem.

Přehled podkladů

- částečný výpis z katastru nemovitostí listu č. 1 pro k.ú. Ústí nad Labem vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Ústí nad Labem pořízený náhledem do katastru nemovitostí
- informace sdělené zástupkyní objednavatele

Místopis

Oceňovaný pozemek, p.č. 2570, se nachází v centrální části města Ústí nad Labem, na Lidickém náměstí. Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha ostatní komunikace. Ve skutečnosti slouží jako místní komunikace - chodník se zpevněným, dlážděným povrchem.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o pozemek místní komunikace - chodník, se zpevněným povrchem. Záměrem objednavatele je odprodej části pozemku p.č. 2570, za účelem opravy vnější fasády (zateplení), anglických dvorků a vybudování bezbariérového vstupu do budovy č.p. 899/9 na pozemku p.č. 2571.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu
(např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: V části C LV č. 1 je zapsáno Věcné břemeno zřízení a provozování stavbu plynárenského zařízení.

Toto omezení nemá podstatný vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
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 - Bez vlivu	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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 - Obchodní centra	II	0,10
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	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,559$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,531$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Ústí nad Labem:

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

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem

Ocenění

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. 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,559$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,970 * 0,559 = 0,515$

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	1 650,-	0,515		849,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2570	1,00	849,75	849,75
Stavební pozemek - celkem			1,00	m ²	849,75

Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem - zjištěná cena = 849,75 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-----------------------------------	--	-------------------------------	--

Lokalita: Ústí nad Labem - Sociální péče

KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 197 957 600 800,00 0,85 **680,00**

Popis pozemku: Pozemek v Ústí n/L, Severní Terasa určený pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je svažitý, jižní svah, přístup je po zpevněné komunikaci a nabízí panoramatický výhled na centrum města a České středohoří. IS: el. energie a sezónní vodovodní řad na pozemku, veřejný vodovodní řad cca 200m nebo možnost vrtu, kanalizace není, nutno řešit

čističkou odpadních vod.

Lokalita: Ústí nad Labem, Božtěšická ul.

KRC: 0,80 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 2 329 1 900 000 815,80 0,80 **652,64**

Popis pozemku: Pozemek ke komerčnímu využití o výměře 2329 m² v ulici Božtěšická, Ústí nad Labem-Bukov. Jedná se o rovinatý pozemek. Na pozemku se nyní nachází BigBoard, který zajišťuje zajímavý měsíční příjem.

Lokalita: Ústí nad Labem, Kočkov

KRC: 0,80 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 243 80 000 329,22 0,80 **263,38**

Popis pozemku: Pozemek (243m²), který se nachází ve vyhledávané části Ústí nad Labem - Kočkov. Mírně svažité pozemek ve tvaru "V" se rozkládá mezi dvěma obecními komunikacemi. Problémovým momentem tohoto místa je existence trafostanice, která je umístěna cca v 1/3 pozemku. Díky této trafostanici lze těžko pozemek využít k výstavbě rodinného domu nebo jakéhokoliv objektu na základech. Ochranné pásmo a existence těchto sítí stavební činnost de facto znemožňuje a její odstranění by bylo velmi technicky i finančně náročné. Ovšem nabízí se celá řada jiných možností využití, jako např. vznik parkovacích míst, hřiště, manipulační plocha atd.

Průměrná jednotková cena

532,01 Kč/m²

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem 850,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2570 k.ú. Ústí nad Labem 532,00 Kč

Porovnávací hodnota	532 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	850 Kč

Obvyklá cena

750 Kč

slovy: Sedmsetpadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou byly zvoleny pozemky na území města Ústí nad Labem. Jedná se o nabídky realitních kanceláří, kdy nabídkové ceny byly upraveny. Trh s oceňovaným typem nemovitostí, pozemků v centru města Ústí nad Labem, je minimální. Nabízeny jsou pozemky jak k výstavbě objektů bydlení, tak i komerčnímu využití. Jedná se však o pozemky většinou v okrajových částech města. Po posouzení vlivů majících vliv na obvyklou cenu oceňovaného pozemku p.č. 2570, resp. jeho části, především skutečnost, že se bude jednat o pozemek atypického tvaru (dlouhý obdélník s minimální šíří), který bude v budoucnu součástí stavebního pozemku se stavbou občanské vybavenosti a jeho umístění v centrální části města, odhadují obvyklou cenu s ohledem na porovnávací hodnotu i administrativní cenu, ve výši 750 Kč/m².

Závěr

Obvyklou cenu za 1 m² pozemku p.č. 2570 v k.ú. Ústí nad Labem odhadují ve výši 750 Kč/m².

V Moldavě 10.8.2015

Ing. Lenka Nováková



**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.2.2007, zn. Spr [redacted], obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2034/2015 znaleckého deníku.