

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo 2106/2015

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. 2148/3 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: Elišky Krásnohorské, 400 01 Ústí nad Labem-centrum

OBJEDNAVATEL: Statutární město Ústí nad Labem

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

ZHOTOVITEL : Ing. Lenka Nováková

Adresa zhotovitele:

IČ:

telefon:

e-mail:

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

550 Kč/ m²

Datum místního šetření: 9.10.2015

Stav ke dni :

9.10.2015

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Moldavě, dne 12.10.2015

Ing. Lenka Nováková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě požadavku objednatele, je úkolem znalce:

1. Určení v místě a čase obvyklé výše nájemného za užívání parcely č. 2148/3
2. Určení v místě a čase obvyklé ceny v případě prodeje parcely p.č. 2148/3
3. Určení v místě a čase obvyklé ceny v případě zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení parcely č. 2148/3, v k.ú. Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 3377 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 objednatele

Místopis

Oceňovaný pozemek, p.č. 2148/3, se nachází v centrální části města Ústí nad Labem, situován je mezi ulicemi Elišky Krásnohorské a Dvořákova. Jižním směrem se nachází objekt Domu dětí a mládeže, Dům kultury, blok bytových domů.

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

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

4186/1

Statutární město Ústí nad Labem

Celkový popis

Oceňovaný pozemek, p.č. 2148/3, je pozemek s různou konfigurací terénu. Jedná se o mírně svažité, v části pak svažité a rovinaté pozemek. Nachází se v jednotném funkčním celku veřejného Parku republiky, za objektem Domu dětí a mládeže a Kulturního domu. Ze dvou stran je kamenná opěrná zeď. Na pozemku se nacházejí místní komunikace se zpevněným asfaltovým povrchem pro pěší. Dále se zde nachází poškozené odpočívadlo bez laviček. Na pozemku se nachází vzrostlé porosty okrasných stromů a keřů (na základě požadavku objednatele nejsou součástí ocenění).

Pozemek p.č. 2148/3 je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, se způsobem využití společný dvůr, o výměře 3 914 m². Ve skutečnosti slouží jako ostatní plocha veřejná zeleň.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem se jedná o plochy ZV-P (plochy zeleně na veřejných prostranstvích - park). Vzhledem k výše uvedenému je pozemek posuzován podle skutečného stavu (dle § 9, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, při nesouladu mezi stavem uvedený v katastru nemovitostí a skutečným stavem, se vychází při oceňování ze skutečného stavu).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" 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 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 |

Komentář: Nesoulad skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

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: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č. 2148/3 k.ú. Ústí nad Labem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č. 2148/3 k.ú. Ústí nad Labem

OCENĚNÍ

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. 2148/3 k.ú. Ústí nad Labem

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 (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,234}$$

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	1 650,-	0,234	1,000	386,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zastavěná plocha a nádvoří	2148/3	3 914,00	386,10	1 511 195,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 914,00 m ²		1 511 195,40

Pozemek p.č. 2148/3 k.ú. Ústí nad Labem - zjištěná cena = 1 511 195,40 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2148/3 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 [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: V Lukách, Ústí nad Labem							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,80	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	940	530 000	563,83	0,68	383,40		
Popis pozemku: Zahrada s chatkou v lukrativní lokalitě ulice V Lukách. Pozemek o celkové výměře 940 m ² je situován na jižní stranu. Zahrada má příjezdovou cestu, inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Možnost využití ke stavbě menšího bungalovu. V okolí veškerá občanská vybavenost.							
Lokalita: Na Skřivánku, Ústí nad Labem							
KRC: 0,70	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,80	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	498	860 000	1 726,91	0,56	967,07		
Popis pozemku: Pozemek o celkové rozloze 498 m ² poblíž centra, na Skřivánku v Ústí nad Labem. Sítě jsou přivedeny k pozemku včetně kanalizace. Veškerá občanská vybavenost v blízkém dosahu.							
Lokalita: Klíše, Ústí nad Labem							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,80	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	227	110 000	484,58	0,68	329,51		
Popis pozemku: Zahrada o rozloze 227 m ² v klidné lokalitě a přitom v lukrativní části města Ústí nad Labem - Klíše, pozemek je v osobním vlastnictví. Zahrada je upravena jako odpočinková. Zahrada je udržovaná, pitná voda je napojena.							
Průměrná jednotková cena					559,99 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2148/3	1	550,00	550
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem	550

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2148/3 k.ú. Ústí nad Labem 1 511 195,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2148/3 k.ú. Ústí nad Labem 550,00 Kč

Porovnávací hodnota	550 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 511 195 Kč

Obvyklá cena

550 Kč/m²

slovy: Pětsetpadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou byly zvoleny pozemky na území města Ústí nad Labem, resp. v jeho centrální části a blízkém okolí. K porovnání byly zvoleny pozemky typu zahrady (jako pomocný typ pozemku), pozemky charakteru veřejných ploch zeleně se běžně neobchodují, zjistit proto porovnávací hodnotu tohoto typu pozemku není objektivně možné. Jedná se o nabídky realitních kanceláří, kdy nabídkové ceny byly korigovány, jak s ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, tak i s ohledem, že se jedná o podobný typ pozemku. Trh s oceňovaným typem nemovitostí, pozemku veřejného prostranství v centru města Ústí nad Labem, je nulový. Nabízeny jsou právě pozemky zahrad (případně i s možností výstavby objektů bydlení). Jedná se však o pozemky většinou v okrajových částech města. Po posouzení vlivů majících vliv na obvyklou cenu oceňovaného pozemku p.č. 2148/3, především skutečnost, že se jedná o pozemek veřejně přístupný, nacházející se v centrální části města, odhadují obvyklou cenu s ohledem na porovnávací hodnotu ve výši 550 Kč/m².

Závěr

Požadavkem objednavatele je:

1. Určení v místě a čase obvyklé výše nájemného za užívání parcely č. 2148/3
2. Určení v místě a čase obvyklé ceny v případě prodeje parcely p.č. 2148/3
3. Určení v místě a čase obvyklé ceny v případě zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení parcely č. 2148/3, v k.ú. Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem.

1. Výši nájemného v místě a čase obvyklé za užívání parcely p.č. 2148/3 v k.ú. Ústí nad Labem odhaduji ve výši 8 Kč/m²/měsíc. Oceňovaný typ pozemku se v lokalitě běžně nepronajímá, jako pomocné metody stanovení obvyklého nájemného bylo použito stanovení nájemného z obvyklé ceny nemovitosti, kdy pro zemědělské pozemky je doporučováno 1%, pro stavební pozemky pak 4-5%. U oceňovaného pozemku bylo zvoleno cca 1,5% z obvyklé ceny za 1 m².

2. Cenu v případě prodeje v místě a čase obvyklou odhaduji v souladu s porovnávací hodnotou ve výši 550 Kč/m², tj. za celkovou výměru 2 152 700 Kč.

3. Cenu v místě a čase obvyklou v případě zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení odhaduji ve výši 1 878 700 Kč.

Jako pomocné metody stanovení obvyklé ceny v případě zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení bylo užito výpočtu věcného břemene, počítané z obvyklého nájemného (jedná se o 100 % omezení vlastnického práva, kdy maximální doba trvání činí 5 roků).

V Moldavě 12.10.2015

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. 2106/2015 znaleckého deníku.