

Znalecký posudek č. 015/2015

Ke zjištění obvyklé ceny

O ceně Pozemkové parcely ppč. 2148/3, v k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem

Objednatel posudku:

Dům kultury města Ústí nad Labem, s.r.o., v likvidaci
Velká Hradební 19/1025
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 47780436

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 2. 3. 2015 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr

Posudek obsahuje 6 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 6. 3. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit určenou a obvyklou cenu pro potřeby objednatele.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 3. 2015 bez přítomnosti objednatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3377, k.ú. a obec Ústí nad Labem
Kopie katastrální mapy - info
Nabývací titul - prohlášení vkladatele ze dne 18.4.1994
Informace vlastníka
Vlastní šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dům kultury města Ústí nad Labem, s.r.o., v likvidaci	1/4
ZO OS ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu, a.s.	3/4

5. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem HILTI. Ve výpisu z KN je uveden nesprávně vlastník Dům kultury chemiků spol. s r.o., ul. Velká Hradební 1025/19, Ústí nad Labem. Je nutné dát do souladu údaje uvedené v katastru nemovitostí se skutečností.

6. Obsah posudku

1) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

1) Pozemky – § 4

Jedná se mírně svažitou, v části svažitou a rovnou pozemkovou parcelu. Je v jednotném funkčním celku s objektem Kulturního domu. Ze dvou stran je kamenná opěrná zeď. Pozemkem prochází asfaltová komunikace pro pěší. V části je poškozené betonové odpočívadlo bez laviček. Na pozemku je řada keřů a trvalých porostů, většinou neudržovaných, které nejsou předmětem tohoto ocenění. Zda jsou na pozemku inž. sítě nebylo možné zjistit. Hranice pozemku nejsou přesně v terénu označeny. Pozemek je hůře udržovaný.

Na základě požadavku objednavatele je oceňována pouze pozemková parcela bez venkovních úprav a trvalých pozemků. Na pozemku se vyskytují pochůzná komunikace, opěrné kamenné zdi, veřejné osvětlení. Inženýrské sítě nebylo možné zjistit.

Přístupy jsou z veřejné komunikace z ul. Elišky Krásnohorské. Pozemková parcela je součástí Parku republiky.

Dle předloženého nabývacího titulu - Prohlášení vkladatele, byla předmětem převodu pouze pozemková parcela ppč. 2148/3 nikoliv venkovní úpravy a trvalé porosty.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ústí nad Labem I

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,650,- \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	I. Se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	II. Možnost komerčního využití	1,15

Index cenového porovnání: $I = P_s \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,518$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 854,7000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2148/3	zastavěná plocha-společný dvůr-JFC	3 914	3 345 295,80

Pozemky – určená cena:

3 345 295,80 Kč

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 3 914 m²

Výsledné ceny:

1) Pozemky 3 345 295,80 Kč
Výsledná cena číni celkem: **3 345 295,80 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50: **3 345 300,- Kč**

Určená cena: 3 345 300,- Kč

Cena slovy: třímiliónytřistačtyřicetpětisícitřista Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti-pozemky ve stejné lokalitě a s přibližně obdobným užitím. Všechny parcely jsou nezastavěné a jsou jako stavební buď v centru města, nebo v obdobných lokalitách.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vyhav.}$	$K_{koef. RK}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Stavební pozemek Ústí n. L. centrum, pozemek 63 m ²				210 000,- Kč	63,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,97	3 233,00 Kč	1,0
Stavební pozemek, Ústí n. L. Severní Terasa, pozemek 777 m ²				1 090 000,- Kč	777,00 m ²
1,30	1,00	1,00	0,97	1 769,18 Kč	1,0
Stavební pozemek, Ústí n. L. Severní Terasa, pozemek 1010 m ²				1 212 000,- Kč	1010,00 m ²
1,30	1,00	1,00	0,97	1 513,20- Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vyhav.} \times K_{koef. RK})$$

Minimální jednotková cena za m²: 1 513,20 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$): **2 373,10 Kč**
 Maximální jednotková cena za m²: 3 233,00 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 2 373,10 Kč
 Množství: × 3914,00 m²
Porovnávací hodnota: **= 9 288 313,- Kč**
Porovnávací hodnota s promítnutím Io : **= 4 644 157,- Kč**

Do porovnatelné ceny je nutné promítnout vliv nemožnosti výstavby obytných objektů, oblužných objektů apod. Jde o omezení dané územním plánem města Ústí nad Labem, dle kterého je určeno využití pozemků jako plochy zeleně na veřejných prostranstvích-park. Nicméně se jedná dle výpisu z katastru nemovitostí o zastavěnou plochu a nádvoří. Je nutné dát do souladu skutečný stav s právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Oceňovaná pozemková parcela je částečně výjimečná svojí polohou v centrální lokalitě města, ale také omezenou možností staveb objektů, které by nesouvisely s činností veř. parku. Nebude mít v celé lokalitě stejnou využitelnost a tím i stejnou OC. Bude proto použit index odlišnosti, který bude vyjadřovat vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Index odlišnosti oceňované parcely vyjadřuje kolikrát je podle názoru odhadce jednotková cena srovnávacího objektu vyšší než jednotková cena objektu standardního. Index odlišnost je dle názoru odhadce 0,50.

Oceňovaná pozemková parcela bude zcela jistě, vzhledem k jejímu možnému využití, v celku velmi špatně obchodovatelná. Navíc nebylo možné zjistit napojení na inženýrské sítě. Vzhledem k tomu, že v lokalitě města nelze jednoznačně zjistit obdobnou nemovitost - pozemek ke srovnání, budou ke srovnání použity stavební pozemky ve stejné nebo blízké lokalitě, které jsou územním plánem určeny k výstavbám.

Obvyklá cena bude průměrem mezi obvyklou cenou a určenou cenou.

Odhad obvyklé ceny je3 994 730,- Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky (zaokrouhleno)

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Dům kultury města Ústí nad Labem, s.r.o., v likvidaci	1 / 4	998 680,- Kč
ZO OS ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu a.s.	3 / 4	2 996 050,- Kč
Součet:	1 / 1	3 994 730,- Kč

Ústí nad Labem, 6. 3. 2015

Ing. Miroslav Filégr



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. [REDAKCE] pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 015/2015 znaleckého deníku.

Ústí nad Labem, 6. 3. 2015

