

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6105-019/24

O ceně části pozemku p.č. 2852/1 ostatní plocha, manipulační a části pozemku p.č.2859 ostatní plocha - ostatní komunikace v k.ú. Ústí nad Labem, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 12.2.2024 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 14.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemků v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- aktuální informace z KN
- kopie katastrální mapy
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- územní plán

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

cena obvyklá přímým porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400 07 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 91 963
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 700,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

město Ústí nad Labem Statutární, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 1, podíl
1 / 1
dle LV a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)
- k datu ocenění bez zápisu

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky v obci Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem sousedící s areálem společnosti BEK. Pozemky jsou neudržované, s nálety dřevin, částečně ve svahu k Mariánské skále, bez přípojek.

V rámci územního plánu se jedná: p.,č. 2859 součást zastavitelné plochy Z11-102 s využitím „OV-KM plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, p.p.č. 2852/1 součást přestavbové plochy P 11-33 se způsobem využití „OV-KM1 plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední podmíněně zastavitelné.

3.2. Obsah

1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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: 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: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,800}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,800 = \mathbf{0,784}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		2 700,-	0,784	0,300	635,04
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - ostatní komunikace	část 2859	342	635,04	217 183,68
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	část 2852/1	112	635,04	71 124,48
Stavební pozemky – celkem			454	288 308,16	
- zjištěná cena celkem				=	288 308,16 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. 288 308,20 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 288 308,20 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 288 310,- Kč

slovy: Dvěstěosmdesátosmtisíctřistadeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s cenami obdobných, již prodaných pozemků v blízkém okolí v UL. Čerpáno ze serveru Cenová mapa a Ikarus 21. Odlišnosti jsou upraveny koeficienty – poloha, problematický přístup, bez přípojek.

Výpočet porovnávací hodnoty

Srovnatelné nemovité věci:

Název: p.p.č.4306/15 UL		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V4906/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 488 Kč	0,58	1 443 Kč

Název: p.p.č.1741/1 UL		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 804/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 996 Kč	0,58	2 318 Kč

Název: p.p.č. 3041/98 Střekov		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 4906/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Využití	0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 545 Kč	0,58	2 056 Kč

Název: p.p.č. 4306/168 UL		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 4906/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 488 Kč	0,58	1 443 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 443 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 815 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 318 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 815 Kč/1 m2
Výsledná porovnávací hodnota	1 815 Kč

P.p.č. 2852/1... část 112 m2 cena = 1815*112=203 280,-Kč

P.p.č. 2859 ..část 342 m2, cena = 1815*342=620 730,-Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná obvyklá cena části p.p.č. 2852/1: 203 280,- Kč

Výsledná obvyklá cena části p.p.č. 2859: 620 730,- Kč

Výsledná obvyklá cena - celkem: 824 010,- Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení dle § 50: 824 010,- Kč

slovy: Osmsetdvacetčtyřitisícdeset Kč

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6105-019/24.

V Ústí nad Labem 14.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.