

MěÚ Úvaly

Pražská276

25082 Úvaly



MEUVP0029KQX

informace co ZPUR

MĚÚ ÚVALY	
SEK	2508/14
6. 03. 2014	
1	ústá.

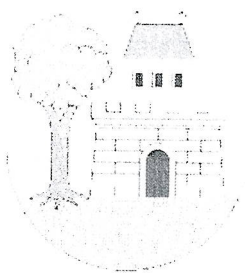
2014-03-06

Věc : Žádost o informace dle zák.106/1990 Sb.

Žádám o zaslání kopie znaleckého posudku, který zmiňujete v zápise z jednání s odborem ZPUR , vedeným s panem Prokůpkem.

Zároveň Vás upozorňuji, že jste v zákonné lhůtě 15 dnů neodpověděli na mou žádost o informaci ze dne 18.2.2014.

Petr Merčák

Městský úřad Úvaly

Pražská 276, 250 82 Úvaly



MEUVP001LOD3

Telefon: 281 091 561 – podatelna
281 091 525 – vedoucí
mobil vedoucí 723 040 530
Fax: 281 981 696
E-mail: tajemnik@mestouvaly.cz

Bankovní spojení:
KB, a.s. Praha - Podvinný mlýn
č.úctu: 19-1524-201/0100
GE Money Bank, a.s. Český Brod
č.úctu: 10006-5000128-584/0600
IČ: 240 931

**Pan
Petr Merčák**

Č.j. MEUV 2911/2014 STA.

Vyřizuje: Šimáňová
monika.simanova@mestouvaly.cz
Tel: +420 281 091 526
Mobil: 724 584 217

V Úvalech dne 17. 3. 2014

Vážený pane,

k Vaší žádosti o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1990 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů ze dne 6.3.2014, č.j. 2528/2014, Vám sdělujeme, že kopii požadovaného znaleckého posudku, Vám zasíláme v příloze tohoto dopisu.

Současně Vám sdělujeme, že Vám na Vaši žádost ze dne 18.2.2014 č.j. 1758/2014 bylo odpovězeno dne 5.3.2014 č.j. 2460/2014, kde Vám bylo sděleno, že se vyřízení žádosti prodlužuje z důvodu vyžádání kopií smluv na Katastrálním úřadě Středočeského kraje. Ihned po získání těchto smluv, Vás budeme informovat.

S pozdravem

Jana Tesařová
vedoucí úřadu

A. NÁLEZ

CENY 1 M² !

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.173/1 - část
Adresa předmětu ocenění: Úvaly
250 82 Úvaly
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Úvaly
Katastrální území: Úvaly u Prahy
Počet obyvatel: 6 156
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 120,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce	III	0,85
O3. Poloha obce	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,797,50 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.2.2014

4. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemek p.č.173/1 - skutečnost - funkční celek
- 1.2. Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 25800
- 1.3. Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 22611
- 1.4. Pozemek p.č.173/1- dětské hřiště

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č.173/1 - skutečnost - funkční celek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
2. Ztížené základové podmínky - Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,02
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma - není známa vzdálenost, orientační cena	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra	II	-0,05
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,02
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - nejsou známy	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,890$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - rozdílní vlastníci	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,744$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
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 - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Omezené – lze pouze přijet jednostopým vozidlem k pozemku	II	-0,07
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,870$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,744 * 0,890 * 0,870 = 0,576$$

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	1 797,50	0,576		1 035,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	173/1	1,00	1 035,36	1 035,36
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 035,36

Pozemek p.č.173/1 - skutečnost - funkční celek - zjištěná cena = 1 035,36 Kč

1.2. Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 25800

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - území sousedních obcí:	280 %
Celková úprava ceny:	280,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	p.č.173/1	25 800	1,00	10,39	280,00	39,48	39,48
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 - celkem							39,48

Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 25800 - zjištěná cena = 39,48 Kč

1.3. Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 22611

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - území sousedních obcí:	280 %
Celková úprava ceny:	280,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	p.č.173/1	22 611	1,00	7,69	280,00	29,22	29,22
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 - celkem							29,22

Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 22611 - zjištěná cena = 29,22 Kč

1.4. Pozemek p.č.173/1- dětské hřiště

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,02
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra	I	-0,05
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - nejsou známy	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,930$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,776$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	I	0,00
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	I	0,00
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití	I	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^6 P_i) = 0,600$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,776 * 0,930 * 0,600 = 0,433$$

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	1 797,50	0,433		778,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	173/1	1,00	778,32	778,32
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					778,32

Pozemek p.č.173/1- dětské hřiště - zjištěná cena = 778,32 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č.173/1 - skutečnost - funkční celek	1 035,40 Kč
1.2. Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 25800	39,50 Kč
1.3. Pozemek p.č.173/1 - BPEJ 22611	29,20 Kč
1.4. Pozemek p.č.173/1- dětské hřiště	778,30 Kč