

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5591-081/21

O ceně pozemku č. 731 ostatní plocha ostatní komunikace v k.ú. Střekov, v obci Ústí nad Labem

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Ústí nad Labem, Městský obvod  
Ústí nad Labem - Střekov  
Národního odboje 794/15  
401 00 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. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 24.5.2021 znalecký  
posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz



Počet stran: 7 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 25.5.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku v k.ú. Střekov

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění ceny nemovitostí na žádost objednatele

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2020 a 24.5.2021.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Střekov
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### **2.2. Základní pojmy a metody ocenění**

cena zjištěná  
obvyklá cena

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Dykova  
40003 Ústí nad Labem  
LV: 1  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Střeliv  
Počet obyvatel: 92 716  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 497,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Vlastnické a evidenční údaje

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

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

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin a skutečností.

#### Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 92 716. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem ( budoucí dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Vlastní nemovitost leží na okraji městské části Střekov od komunikace Dykova jižním směrem mezi rodinnými domy.

#### 3.2. Obsah

l. P.p.č.731

## 4. ZNALECKÝ 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. P.p.č.731

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak  | P <sub>i</sub> |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce  | -0,05          |
| P3. Povrchy<br>II Komunikace s nezpevněným povrchem   | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů   | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I Bez možnosti komerčního využití   | 0,30           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                 |             |       |                                |
| § 4 odst. 3  | 1 497,-                         | 0,201       | 1,000 | 300,90                         |

| Typ         | Název            | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|-------------|------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - | 731            | 58                       | 300,90                          | 17 452,20 |

ostatní komunikace

---

|                                   |    |                  |
|-----------------------------------|----|------------------|
| Ostatní stavební pozemek – celkem | 58 | <u>17 452,20</u> |
|-----------------------------------|----|------------------|

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>P.p.č.731 - zjištěná cena celkem</b> | = | <b>17 452,20 Kč</b> |
|---|---|---------------------|

#### **4.2. Výsledky analýzy dat**

|              |  |              |
|--------------|--|--------------|
| 1. P.p.č.731 |  | 17 452,20 Kč |
|--------------|--|--------------|

|                                |  |                            |
|--------------------------------|--|----------------------------|
| <b>Výsledná cena - celkem:</b> |  | <b><u>17 452,20 Kč</u></b> |
|--------------------------------|--|----------------------------|

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b> |  | <b><u>17 450,- Kč</u></b> |
|--|--|---------------------------|

slovy: Sedmnácttisícčtyřistapadesát Kč

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku v k.ú. Střekov

### 6.2. Odpověď

**Výsledná cena - celkem:**

**17 452,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**17 450,- Kč**

slovy: Sedmnácttisícčtyřistapadesát Kč

Cena obvyklá vzhledem k charakteru pozemku odpovídá ceně vyhláškové.

## 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 byl zapsán pod číslem 5591-081/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 25.5.2021



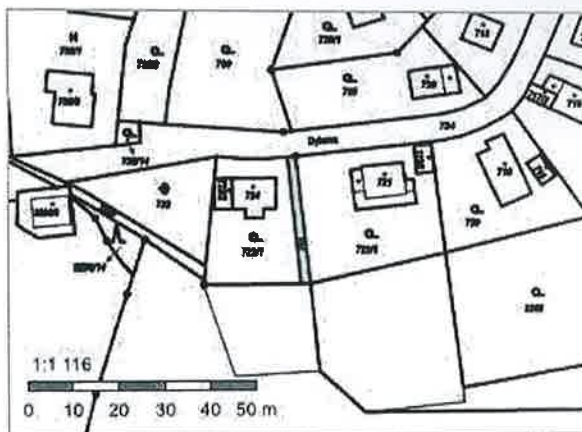
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

## Informace o pozemku

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 731                          |
| Obec:                     | Ústí nad Labem [554804]      |
| Katastrální území:        | Střekov [775258]             |
| Číslo LV:                 | 1                            |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 58                           |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:              |                              |
| Metoda výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Působ využití:            | ostatní komunikace           |
| Plocha pozemku:           | ostatní plocha               |



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Katutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

## Působ ochrany nemovitosti

Název

ochranné území

## Číslo BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Právní zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2021 13:00.





