ZNALECKÝ POSUDEK
č. 5737-043/22

O ceně pozemku p.č. 195 trvalý travní porost o výměře 307 m2 a pozemku p.č. 196/1 trvalý travní porost o výměře 288 m2 vše v k.ú. Svádov, 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 vyhláškové ceny pozemku 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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 21.2.2022 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 1.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku v k.ú Svádov, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny nemovitostí na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.2.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1 pro k.ú. Svádov, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě
- geometrický plán č 928-27/2022

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Základní metodou pro stanovení obvyklé ceny je cena zjištěná porovnáním. Jako pomocnou metodu využívám cenu danou vyhláškou .

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Svádov 403 22 Ústí nad Labem
LV:	1
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Svádov
Počet obyvatel:	91 982

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **977,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

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 91 982. 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 (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).
Oceňované nemovitosti se nachází v městském obvodu Střekov, v části Svádov, mezi komunikacemi Mezistanice. Ze severní strany jsou pozemky ohraničeny cyklistickou stezkou. Pozemky dle územního plánu jsou zastavitelné, spadají do oblasti s funkčním využitím bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

3.2. Obsah

1. Pozemky

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Negativní - možnost povodní	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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:

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,887}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,768}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,781}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,676}$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,768}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,880}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - lokalizace v zátopové zoně	I	-0,30

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{I=1} P_i = \mathbf{0,700}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,768 * 0,700 * 0,880 = **0,473**

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)	977,-	0,473	0,300	138,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	195	307	138,64	42 562,48
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	196/1	288	138,64	39 928,32
Stavební pozemky – celkem			595		**82 490,80**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **82 490,80 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 82 490,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 82 490,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 82 490,- Kč

slovy: Osmdesátdvatisícčtyřistadevadesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena porovnáním. Porovnány byly prodány obdobné pozemky v poslední době v intravilánu Svádova. Odlišnosti byly korigovány koeficienty. Čerpáno ze serveru Cenová mapa a Ikarus 2.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **p.p.č. 269**		
Lokalita: Svádov		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V4415/20
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití územní plán	1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 398 Kč	0,90	**1 258 Kč**

Název: **p.p.č. 642/65**		
Lokalita: Střeliv		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V2170/21
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití územní plán	1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 202 Kč	0,99	**1 190 Kč**

Název: **p.p.č.1555/4**		
Lokalita: Svádov		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V7951/21
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití územní plán	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**

962 Kč	0,90	**866 Kč**

Název: **p.p.č. 49**		
Lokalita: Svádov		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V438/21
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití územní plán	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
233 Kč	1,00	**233 Kč**

Název: **p.p.č.597/1**		
Lokalita: Svádov		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V 4304/20
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití územní plán	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
127 Kč	1,00	**127 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	127 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	735 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 258 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**735 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**735 Kč**

P.p.č.195, 196/1 celkem .....595 m2 .....cena 1 m2=735,-Kč..... celkem 735*595= 437 325,-Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná cena - celkem:	**437 325,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**437 330,- Kč**

slovy: Čtyřistatřicettisíctřistatřicet 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 byl zapsán pod číslem 5737-043/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 1.3.2022

[redacted]

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.08.2020 15:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1282020 pro Město Ústí nad Labem

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **759830 Svádov** List vlastnictví: **1**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	**00081531**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
195	**307**	**trvalý travní porost**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
196	**352**	**trvalý travní porost**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů **- Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje **- Bez zápisu**

Plomby a upozornění **- Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.**

POLVZ:37/1992 **Z-7600037/1992-510**

Pro: **Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **00081531**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
195	**25500**	**307**
196	**25500**	**352**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.08.2020 15:50:48

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v – katastru nemovitostí	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v – dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²	
196	*1)	3	52	travní p.	196/1		2	88	travní p.		2	196		1		2	88	
					196/2			65	ostat. pl. ostat.komun.		2	196		1			65	
		3	52				3	53										

*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.196

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
196/1		25500		2 88							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Petr Vodňanský

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1582/96

Dne: 27. ledna 2022 Číslo: 41/2022

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Ing. Petr Vodňanský
GEOKARTING
Tovární 34
Ústí nad Labem

Číslo plánu: 928-27/2022

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Kat. území: Svádov

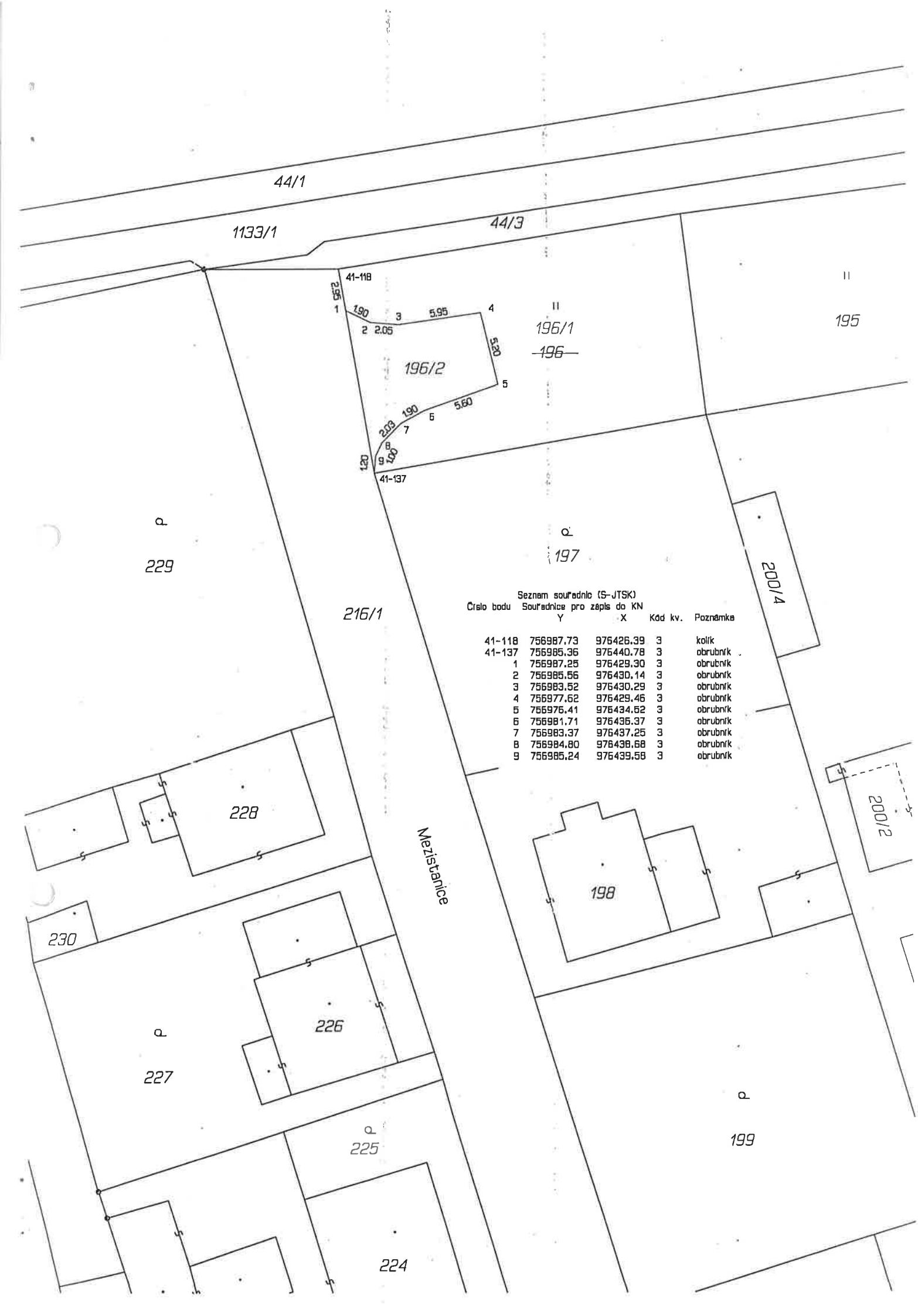
Mapový list: Ústí nad Labem 2-8/11

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
dle seznamu souřadnic

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Ústecký kraj
KP Ústí nad Labem
Pavlína Hanuschová
PGP 94/2022-510
2022.02.03 15:19:44 CET

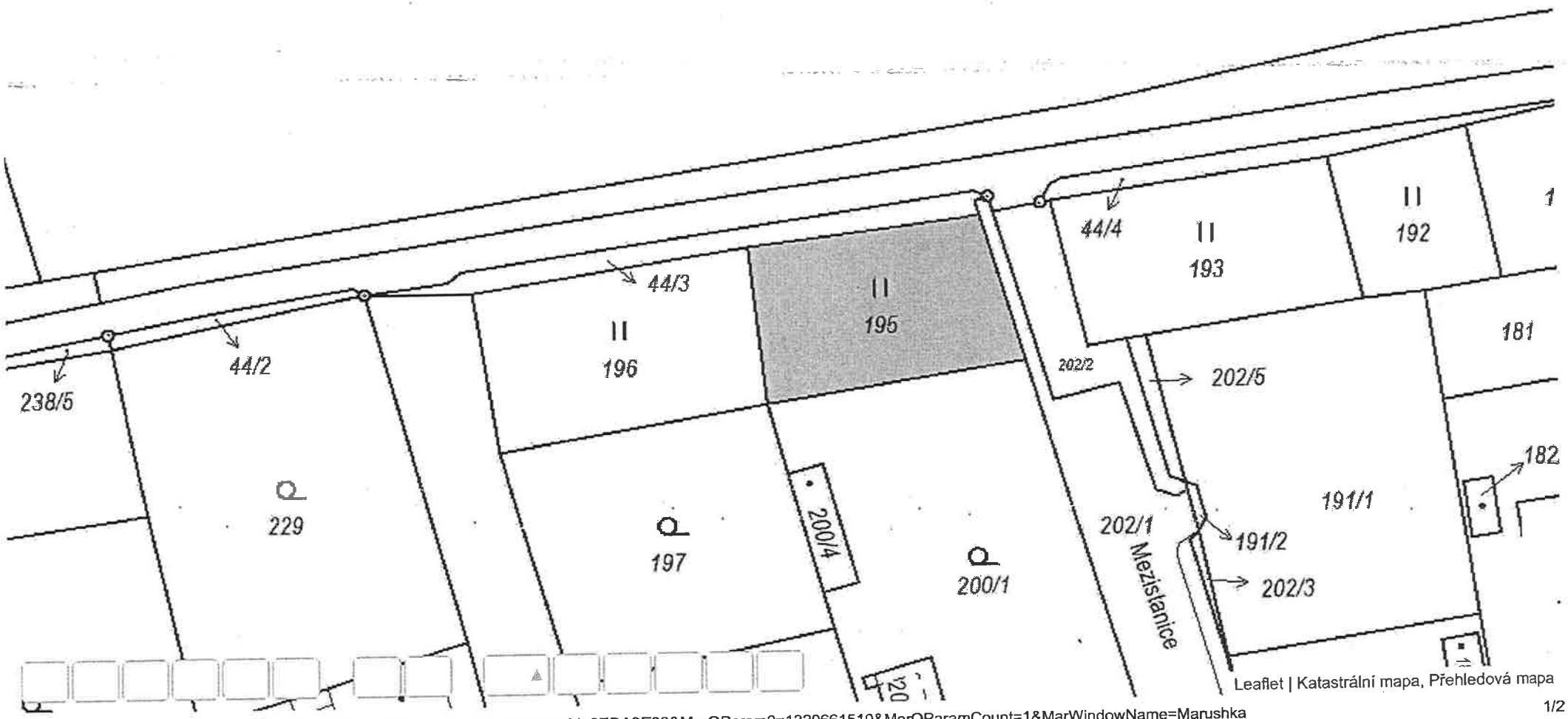
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



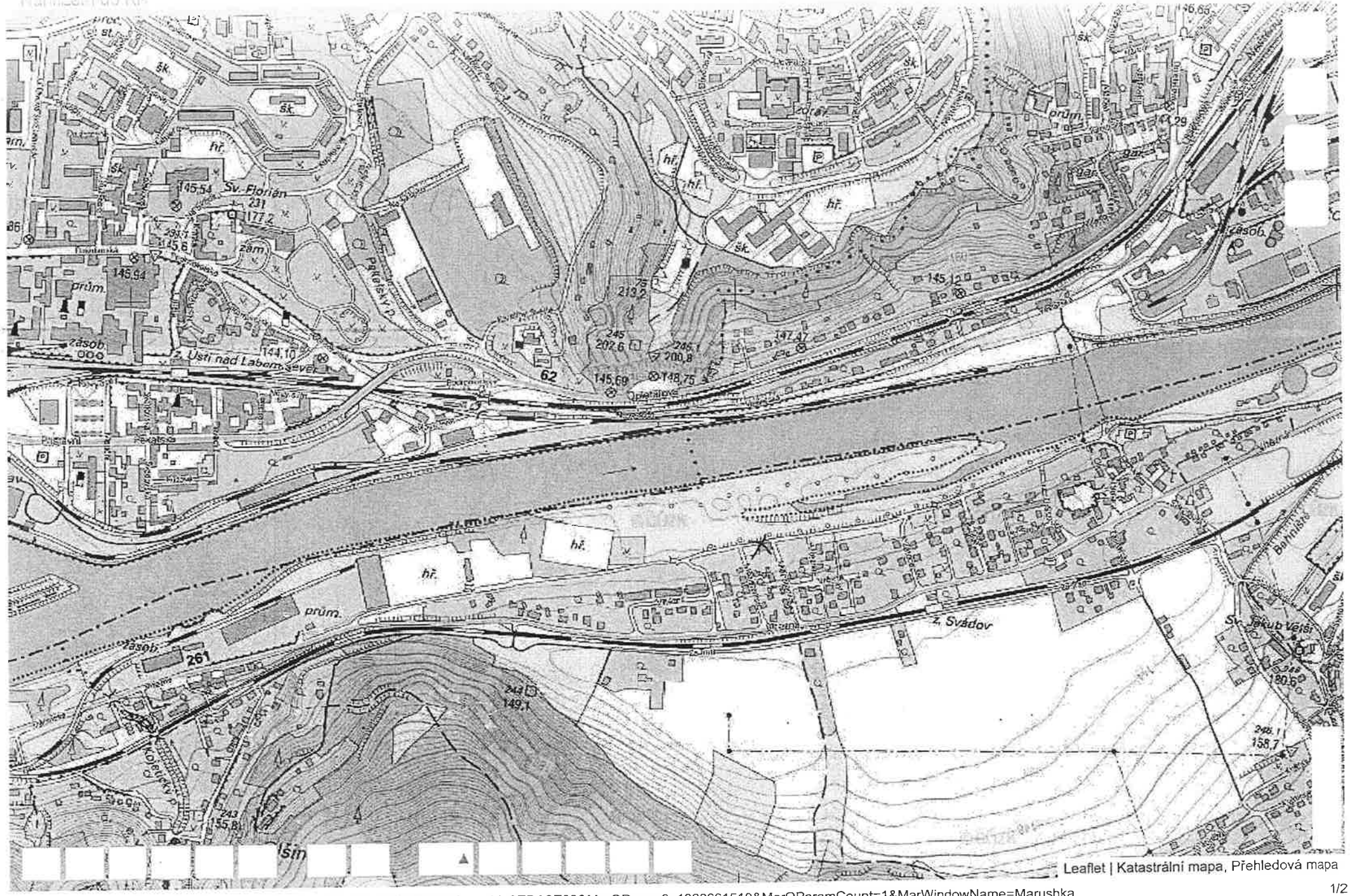
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
41-118	756987.73	976426.39	3	kolík
41-137	756985.36	976440.78	3	obrubník
1	756987.25	976429.30	3	obrubník
2	756985.56	976430.14	3	obrubník
3	756983.52	976430.29	3	obrubník
4	756977.62	976429.46	3	obrubník
5	756976.41	976434.52	3	obrubník
6	756981.71	976436.37	3	obrubník
7	756983.37	976437.25	3	obrubník
8	756984.80	976438.68	3	obrubník
9	756985.24	976439.58	3	obrubník

Katastrální mapa | Katastrální mapa + ortofoto | Mapa poz. katastru | Mapa poz. katastru + ortofoto



Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová mapa


Sv. Florián
Pokratický p.
Ústí nad Labem-sever
Svádov
Sv. Jakub Větší
Bahniště
Kojetický p.
Šín
prům.
zásob.
hř.
sk.
zám.
145,54
145,94
144,10
145,69
148,75
147,47
158,7
180,6
155,8
149,1