

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6145-058/24

O ceně části pozemku č. 236/1 zahrada o velikosti 164 m² v k.ú. Svádov, v obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

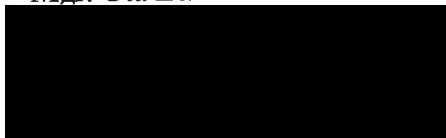
Statutární město Ústí nad Labem,
Velká Hradební 2336/8
400 01 Ústí nad Labem

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 9.5.2024 znalecký
posudek vypracoval:**

Mgr. Ota Zeman



Počet stran: 9 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 13.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.5.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
403 22 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Svádov
Počet obyvatel: 91 963
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 618,00 Kč/m²

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, územního plánu a skutečného stavu.

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 91 963. 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 při konci Vítězné ulice směrem k Labi. Je v zastavitelném území obce. Neobsahuje žádnou stavbu, není ve funkčním celku se stavbou nebo jinými pozemkami. Dle územního plánu je součástí plochy veřejného prostranství.

3.2. Obsah

1. P.p.č. 236/1 část

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.

1. P.p.č. 236/1 část

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 618,-	0,255	1,000	667,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	236/1	164	667,59	109 484,76
Ostatní stavební pozemek - celkem				164	109 484,76

P.p.č. 236/1 část - zjištěná cena celkem = **109 484,76 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 236/1 část

109 484,80 Kč

Zjištěná cena - celkem:

109 484,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

109 480,- Kč

slovy: jedno sto devět tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s již prodanými obdobnými pozemky ve Svádově.

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc část p.p.č. 236/1

Srovnatelné nemovité věci:

Název: p.p.č. 682/1

Lokalita: Svádov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 2788/23
K2 Poloha	1,00	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití územní plán	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
346 Kč	1,00	346 Kč

Název: p.p.č.682/3

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 2422/23
K2 Poloha	1,10	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití územní plán	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
81 Kč	1,10	89 Kč

Název: p.p.č.636

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 131/24
K2 Poloha	1,00	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití územní plán	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		

Cena 275 Kč	Celkový koeficient Kc 1,00	Upravená cena 275 Kč
-----------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Název: p.p.č. 717/78		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 4147/23
K2 Poloha	1,00	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití územní plán	1,00	
Cena 102 Kč	Celkový koeficient Kc 1,00	Upravená cena 102 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	89 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	203 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	346 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	203 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	203 Kč

Část p.p.č. 236/1.....164 m2cena 203*164=33 292,-Kč

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena : 33 292,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení dle § 50: 33 290,- Kč

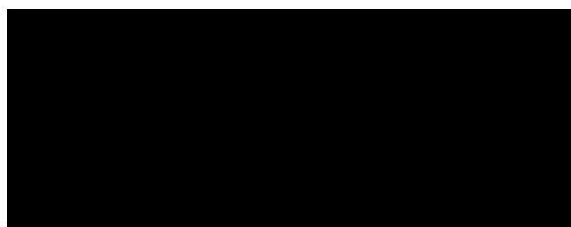
slovy: třicettřítisícdevětdevadesátKč

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 6145-058/24.

V Ústí nad Labem 13.5.2024



Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.