

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5799-105/22

O ceně

1/ části pozemku p.č. 3657 zahrada o výměře 167 m² a

2/ části pozemku p.č. 3633/1 o výměře 316 m²

vše v k.ú. Ústí nad Labem, 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 zjištěné dle současně
platné vyhlášky 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 26.5.2022 znalecký
posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

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

Ústí nad Labem 30.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemků v obci Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem dle požadavku objednatele.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny pozemků pro jejich případnou směnu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.5.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem
- LV č.3035 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem
- územní plán
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- územní plán

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhláška 424/2021 Sb.

Podle §1 odst.a se obvyklá cena stanovuje porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400 01 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 91 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,729,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
990107/3050, pan [REDACTED]
1. část dle LV č. 1 - majitel Statutární město Ústí nad Labem
2. část dle LV č. 3035 - [REDACTED]

ke dni ocenění bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnily cenu nemovitostí

Dokumentace a skutečnost

LV, územní plán

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 a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Dle územního plánu se pozemky nacházejí v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „ZS plochy zelen soukromé a vyhrazené“.

Oba pozemky jsou při komunikaci Pod Svahem.

3.2. Obsah

1. LV č. 1

1. část p.p.č. 3633/1

2. LV č. 3035

1. část p.p.č. 3657

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.

1. LV č. 1

1. část p.p.č. 3633/1

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	
I V kat. území sídelní části 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

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

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	1 729,-	0,285 1,000	492,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	část p.p.č. 3633/1	316	492,77	155 715,32

Ostatní stavební pozemek - celkem	316	<u>155 715,32</u>
Část p.p.č. 3633/1 - zjištěná cena celkem	=	155 715,32 Kč

2. LV č.3035

1. část p.p.č. 3657

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	
I V kat. území sídelní části 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

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

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	1 729,-	0,285 1,000	492,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	část p.p.č. 3657	167	492,77	82 292,59
Ostatní stavební pozemek - celkem			167		<u>82 292,59</u>

Část p.p.č. 3657 - zjištěná cena celkem = 82 292,59 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. LV č. 1

1. část p.p.č. 3633/1 155 715,30 Kč

1. LV č. 1 - celkem: 155 715,30 Kč

2. LV č.3035

1. část p.p.č. 3657

82 292,60 Kč

2. LV č.3035 - celkem:

82 292,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

238 007,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

238 010,- Kč

slovy: Dvěstětřicet osmtisícdeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s prodanými pozemky v okolí / i v bezprostřední vzdálenosti/. Odlišnosti / zejména časový odstup prodeje/ upraven kefcientem. Výběr dle serveru Cenová mapa a Ikarus 21.

Výpočet porovnávací hodnoty

Pod Svahem

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Habrovce		
Popis:	p.p.č.55		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupni smlouva V 5040/20	
K2 Poloha, využití	0,90		
K3 Provedení a vybavení	1,00		
K4 Celkový stav	0,90		
K5 Inflace	1,10		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
499 Kč	0,89	444 Kč	

Název:	UL		
Popis:	p.p.č. 3700		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 3631/18	
K2 Poloha, využití	1,00		
K3 Provedení a vybavení	1,00		
K4 Celkový stav	1,00		
K5 Inflace	1,20		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
329 Kč	1,20	395 Kč	

Název:	UL 2		
Popis:	p.p.č. 3657		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 9320/21	
K2 Poloha, využití	1,00		
K3 Provedení a vybavení	1,00		

K4 Celkový stav	1,00	
K5 Inlace	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
298 Kč	1,00	298 Kč

Název:	UL 3	
Popis:	p.p.č 3633/8	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 1723/17
K2 Poloha, využití	0,90	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Inlace	1,30	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
250 Kč	1,17	293 Kč

Název:	UL 4	
Popis:	p.p.č. 3633/7	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 1200/15
K2 Poloha, využití	1,00	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Inlace	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
200 Kč	1,10	220 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávané pozemky jsou větší, se zemědělským využitím

Minimální jednotková porovnávací cena	220 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	330 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	444 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	330 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	330 Kč

Část p.p.č. 3633/1 o výměře 316 m²cena 330*316=104 280,-Kč

Část p.p.č. 3657 o výměře 167 m²cena 330*167= 55 110,-Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná cena – část p.p.č.3633/1: 104 280,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 104 280,- Kč

slovy: Jednostočtyřtisícedvěštosmdesát Kč

Výsledná cena – část p.p.č.3657: 55 110,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 55 110,- Kč

slovy: Padesátpěttisícjednostodeset 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 5799-105/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 30.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČ

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.