

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6035-146/023

O ceně pozemku p.č. 3848/18 ostatní plocha, jiná v k.ú. Střekov, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát města 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. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 19.10.2023 znalecký
posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se
předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 24.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Střekov, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.10.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- aktuální informace z KN
- kopie katastrální mapy
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- územní plán

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

cena obvyklá přímým porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Topolová
400 03 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Střekov
Počet obyvatel: 90 378
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,217,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

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

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek v obci Ústí nad Labem, k.ú. Střekov. Střekov je část města navazující podél Labe na centrální obvod Ústí nad Labem. Oceňovaný pozemek je při konci Topolové ulice a je přístupovým k rodinným domům Topolová č.p 1139/12 na st.p.č. 3833 a Litoměřická 1247/24a. V rámci územního plánu se jedná o zastavitelný pozemek - součást plochy bydlení v rodinných domech městských a příměstských. Takto je i oceněn.

3.2. Obsah

1. p.p.č. 3848

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. a č. 337/2022 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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,201$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

1. p.p.č. 3848

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,040 = 1,009$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 217,-	1,009	0,300	671,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	3848/18	510	671,09	342 255,90
Stavební pozemek - celkem			510		342 255,90

P.p.č. 3848 - zjištěná cena celkem = **342 255,90 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. p.p.č. 3848 342 255,90 Kč

Výsledná zjištěná cena **342 255,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **342 260,- Kč**

slovy: Třistačtyřicetdvatisícdvěstěšedesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s prodanými obdobnými pozemky v okolí. Odlišnosti jsou upraveny koeficienty.

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Střekov p.p.č.3291

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva z 1/23
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	

Cena

341 Kč

Celkový koeficient K_C

0,90

Upravená cena

307 Kč

Název: Střekov p.p.č.732/4

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva z 7/21
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	

Cena

702 Kč

Celkový koeficient K_C

0,90

Upravená cena

632 Kč

Název: Střekov p.p.č. 3334/10

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva z 3/22
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	0,90	

Zdůvodnění koeficientu K_C :

Cena 434 Kč	Celkový koeficient K_C 0,90	Upravená cena 391 Kč
-----------------------	--	--------------------------------

Název: Střekov p.p.č.990		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva z 6/22
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
Cena 452 Kč	Celkový koeficient K_C 0,95	Upravená cena 429 Kč

Název: Střekov p.p.č.1241		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 23722/23
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
Cena 530 Kč	Celkový koeficient K_C 1,10	Upravená cena 583 Kč

Název: Střekov p.p.č.2143/5		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V2944/23
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
Cena 613 Kč	Celkový koeficient K_C 1,00	Upravená cena 613 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	307 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	493 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	632 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	493 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	493 Kč

P.p.č. 3848/18.....510 m2.....cena =510*493=251 430,-Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Výsledná cena 1m ² :	493 Kč
Výsledná obvyklá cena p.p.č.3848/18	251 430,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	251 430,- Kč
slovy: DvěšestpadesátjedentisícčtyřistatřicetKč	

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 6035-146/023.

Ústí nad Labem 24.10.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.