

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5519-009/21

O ceně pozemku p.č. 732/4 ostatní plocha neplodná půda 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
400 03 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 27.1.2021 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: 10 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 3.2.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

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: Střekov
Počet obyvatel: 92 716
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,497,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27..1.2021.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 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
- územní plán
- geometrický plán č.2729-125/2020

4. 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

5. Základní pojmy a metody ocenění

vyhláškové ocenění
obvyklá cena přímým porovnáním

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin a skutečnosti

2. 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 poblíž Dykovy ulice. Pozemek je oceněn dle územního plánu a vyhlášky jako pozemek v zastavitelném území.

3. Obsah znaleckého posudku

1. P.p.č. 732/4

D. ZNALECKÝ POSUDEK

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 spoluhl. 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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
--------------------	-----------	----------------------

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	-0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,190$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

1. P.p.č. 732/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,030 = 0,999$

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)	1 497,-	0,999	0,300	448,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	732/4	148	448,65	66 400,20
Stavební pozemek - celkem			148		66 400,20

P.p.č. 732/4 - zjištěná cena celkem	=	66 400,20 Kč
--	---	---------------------

Rekapitulace

1. P.p.č. 732/4

66 400,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

66 400,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

66 400,- Kč

slovy: Šedesátšesttisícčtyřista Kč

2/ Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnány byly pozemky nabízené na internetových serverech lokalizované na území Městského obvodu Střekov. Odlišnosti byly korigovány koeficienty.

Koeficienty: K1 vyjadřuje okolnost, že nabízené pozemky na internetu nebyly dosud prodány. Další koeficienty a jejich úpravy dle příloh.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Svatojiráská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	0,60		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 410 Kč	0,53	747 Kč	

Název:	Svádov 1		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	0,60		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
476 Kč	0,59	281 Kč	

Název:	Svádov 2		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce

K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Využití	0,60

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 289 Kč	0,54	696 Kč

Název: UL

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	0,60	

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 100 Kč	0,59	649 Kč

Název: Brná

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	0,80	

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
271 Kč	0,71	192 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	192 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	513 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	747 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	513 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	513 Kč

F. ZÁVĚR

1m2.....513,-Kč
p.p.č. 732/2.....148 m2.....75 924,-Kč

Rekapitulace

1. p.p.č. 732/4 k.ú. Střekov

Výsledná obvyklá cena:

75 924,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

75 920,- Kč

slovy: Sedmdesátpěttisícdevětsetdvacet Kč



G. 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 5519-009/21 evidence posudků.

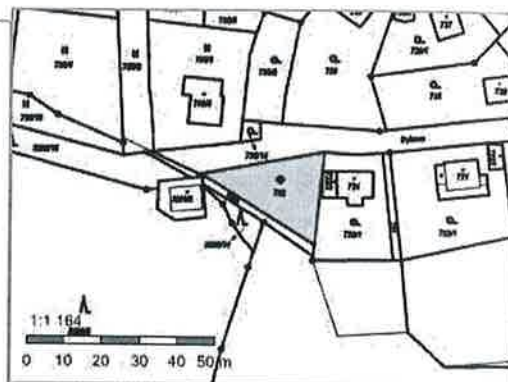
Ústí nad Labem 3.2.2021

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	732
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	388
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.03.2021 16:00.