

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5388-065/20

O ceně pozemku č. 731 ostatní plocha ostatní komunikace 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  
401 00 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 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 15.4.2020 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: 5 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 21.4.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

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

### 2. 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: 92 952  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 302,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2020.

### 4. 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

### 5. 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

### 6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin a skutečnosti.

### 7. 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 92 952. 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 na okraji městské části Střekov od komunikace Dykova jižním směrem mezi rodinnými domy.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. P.p.č.731

## B. 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. P.p.č.731

### 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	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	1 302,-	0,201 1,000	261,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	731	58	261,70	15 178,60
Ostatní stavební pozemek - celkem				58	<u>15 178,60</u>
P.p.č.731 - zjištěná cena celkem				=	15 178,60 Kč

## C. REKAPITULACE

1. P.p.č.731

15 178,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**15 178,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**15 180,- Kč**

slovy: Patnácttisícjednostoosmdesát Kč

Cena obvyklá vzhledem k charakteru pozemku odpovídá ceně vyhláškové.

Ústí nad Labem 21.4.2020

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: 3.10.8.1.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

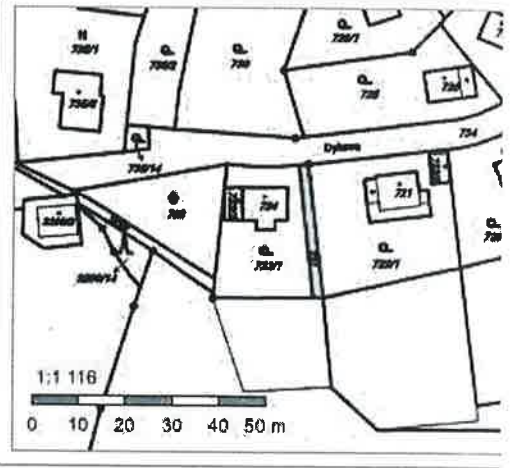
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5388-065/20 znaleckého deníku.

2020

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	731
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Číslo měřiční výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Účel využití:	ostatní komunikace
Typ plochy pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

## Účel ochrany nemovitosti

Název	
Zásahlé chráněné území	

## Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nemovitost jsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nemovitost jsou 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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.04.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.2 build 0



