# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 5818-124/22

O ceně:
pozemku p.č. 1950/1 zahrada o výměře 558 $m^2$, v k..ú. Střekov, 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 pro potřeby 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 18.7.2022 znalecký posudek vypracoval:**

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

[redacted]

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 19.7.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku v k. ú. Střekov, obci Ústí nad Labem, který si objednal Městský obvod Střekov

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pro případný prodej

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Střekov částečný výpis
- geometrický plán č. 2780-53/2022
- územní plán
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhláškové ocenění
Obvyklá cena porovnáním.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek |
| Adresa předmětu ocenění: | Kořenského<br>400 03 Ústí nad Labem |
| LV: | 1 |
| Kraj: | Ústecký |
| Okres: | Ústí nad Labem |
| Obec: | Ústí nad Labem |
| Katastrální území: | Střeliv |
| Počet obyvatel: | 91 982 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 729,00 Kč/m$^2$**

### Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

dle LV č. 1 pro k. ú. Střekov, obec Ústí nad Labem

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

Oceňovaná nemovitost se nachází v městském obvodu Střekov, při Kořenského komunikaci. Pozemek vznikl oddělením dle přiloženého geometrického plánu z pozemku p.č. 1950.

Dle územního plánu je v v oblasti - plochy bydlení v rodinných domech městských a příměstských a takto je i oceněn.

## 3.2. Obsah

1. P.p.č. 1950/1

# 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.

**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 - 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:

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

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

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

**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 dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 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 |

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1{,}224}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1{,}060}$

## 1. P.p.č. 1950/1

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}060}$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ | III | -0,01 |
| 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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}960}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,960 * 1,060 = **1,018**

**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/m²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění** | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 1 729,- | 1,018 | 0,300 | 528,04 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 9 odst. 4 a) | zahrada | 1950/1 | 558 | 528,04 | 294 646,32 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 558 | | **294 646,32** |

**P.p.č. 1950/1 - zjištěná cena celkem** = **294 646,32 Kč**

# Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena dle zásad pro oceňování porovnáním s již uskutečněnými prodeji pozemků v okolí. Zohledněny byly jejich odlišnosti včetně doby prodeje. Čerpáno ze serveru Cenová mapa a Ikarus 21.

**Oceňovaná nemovitá věc**

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Střekov 1**
**Popis:** p.p.č. 1917, 112 m2
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | Zdroj: kupí smlouva V2004/19 |
| K2 Poloha | 1,00 | |
| K3 Provedení a vybavení, sítě | 1,00 | |
| K4 Celkový stav | 1,00 | |
| K5 Inflace | 1,20 | |
| K6 Využití | 0,80 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 822 Kč | 0,96 | **789 Kč** |

**Název:** **Střekov 2**
**Popis:** p.p.č. 1297, 932 m2
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | Zdroj: kupní smlouvaV3513/17 |
| K2 Poloha | 1,00 | |
| K3 Provedení a vybavení, sítě | 1,00 | |
| K4 Celkový stav | 1,00 | |
| K5 Inflace | 1,30 | |
| K6 Využití | 0,80 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 697 Kč | 1,04 | **725 Kč** |

**Název:** **Střekov 3**
**Popis:** p.p.č.1300, 573 m 2
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | Zdroj: kupní smlouvaV1473/18 |
| K2 Poloha | 1,00 | |
| K3 Provedení a vybavení, sítě | 1,00 | |
| K4 Celkový stav | 1,00 | |
| K5 Inflace | 1,25 | |

| | | |
|---|---|---|
| K6 Využití | 1,00 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 650 Kč | 1,25 | **813 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Název:** **Střekov 4** | | |
| **Popis:** p.p.č. 1717,510 m2 | | |
| **Použité koeficienty:** | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | Zdroj: kupní smlouvaV 4666/21 |
| K2 Poloha | 1,00 | |
| K3 Provedení a vybavení, sítě | 1,00 | |
| K4 Celkový stav | 1,00 | |
| K5 Inflace | 1,00 | |
| K6 Využití | 1,00 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 510 Kč | 1,00 | **510 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Název:** **Střekov 5** | | |
| **Popis:** p.p.č. 1905/10 | | |
| **Použité koeficienty:** | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | Zdroj: kupní smlouva V 8223/21 |
| K2 Poloha | 1,00 | |
| K3 Provedení a vybavení, sítě | 1,00 | |
| K4 Celkový stav | 1,00 | |
| K5 Inflace | 1,00 | |
| K6 Využití | 1,00 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 475 Kč | 1,00 | **475 Kč** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 475 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 662 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 813 Kč/ks |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání** | |
| Průměrná jednotková cena | **662 Kč/ks** |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **662 Kč** |

P.p.č. 1950/1, výměra 558 m2

Cena: 558*662= 369 396,-Kč

# 5. ZÁVĚR

**Výsledná cena - celkem:** **369 396,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **369 400,- Kč**

slovy: Třistašedesátdevěttisícčtyřista 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 5818-124/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 19.7.2022

[redacted]

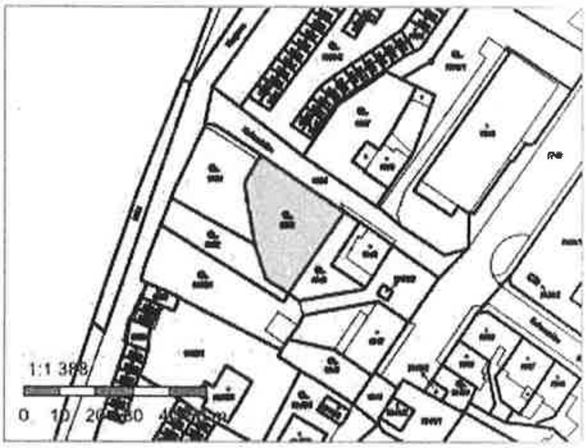
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.

# Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 1950 |
| Obec: | Ústí nad Labem [554804] |
| Katastrální území: | Střekov [775258] |
| Číslo LV: | 1 |
| Výměra [m²]: | 565 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



## 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 |
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|---|---|
| 13755 | 565 |

## 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 18.07.2022 15:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.2.6 b0 [WWW6]

Ostrovského
Purkyňova
Kořenského
Řeporyjská
1950
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku / Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku / Způsob využití | Typ stavby / Způsob využití | Způs. určení výměr | Díl přechází z pozemku označeného v | | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu | | Označení dílu |
| | ha | m² | | | ha | m² | | | | katastru nemovitostí | dřívější poz. evidenci | | ha | m² | |
| *1950* | | *5 65* | *zahrada* | *1950/1* | | *5 58* | *zahrada* | | *2* | *1950* | | *1* | | *5 58* | |
| | | | | *1950/2* | | *7* | *zahrada* | | *2* | *1950* | | *1* | | *7* | |
| | | *5 65* | | | | *5 65* | | | | | | | | | |

## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

| Parcelní číslo podle katastru nemovitostí | Parcelní číslo podle zjednodušené evidence | Kód BPEJ | Výměra ha | Výměra m² | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle katastru nemovitostí | Parcelní číslo podle zjednodušené evidence | Kód BPEJ | Výměra ha | Výměra m² | BPEJ na dílu parcely |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *1950/1* | | *13755* | | *5 58* | | | | | | | |
| *1950/2* | | *13755* | | *7* | | | | | | | |

*Seznam souřadnic (S-JTSK)*

| Č. bodu | Souřadnice pro zápis do KN Y | X | kód kv. | Poznámka |
|---|---|---|---|---|
| *213-49* | *760329.93* | *977583.81* | *3* | *barva* |
| *213-50* | *760331.01* | *977585.05* | *3* | *sl.plotu* |
| *213-84* | *760307.33* | *977599.15* | *3* | *roh budovy* |
| *214-130* | *760322.47* | *977621.30* | *3* | |
| *1* | *760330.17* | *977584.09* | *3* | *sl.plotu* |
| *2* | *760307.43* | *977599.29* | *3* | *barva-garáž* |

# GEOMETRICKÝ PLÁN pro

*rozdělení pozemku*

Vyhotovitel: *Geodézie-GON, spol. s r.o.*
*Na Popluží 821/11*
*400 01 Ústí nad Labem*

Číslo plánu: *2780-53/2022*

Okres: *Ústí nad Labem*

Obec: *Ústí nad Labem*

Kat. území: *Střekov*

Mapový list: *UL 4-8/44*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
*plotem*

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Klára Pálinkášová*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *2188/03*

Dne: *5.5.2022* Číslo: *53/2022*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Pavlína Hanuschová
KÚ pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem
PGP 391/2022-510
2022.05.17 11:46:51 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

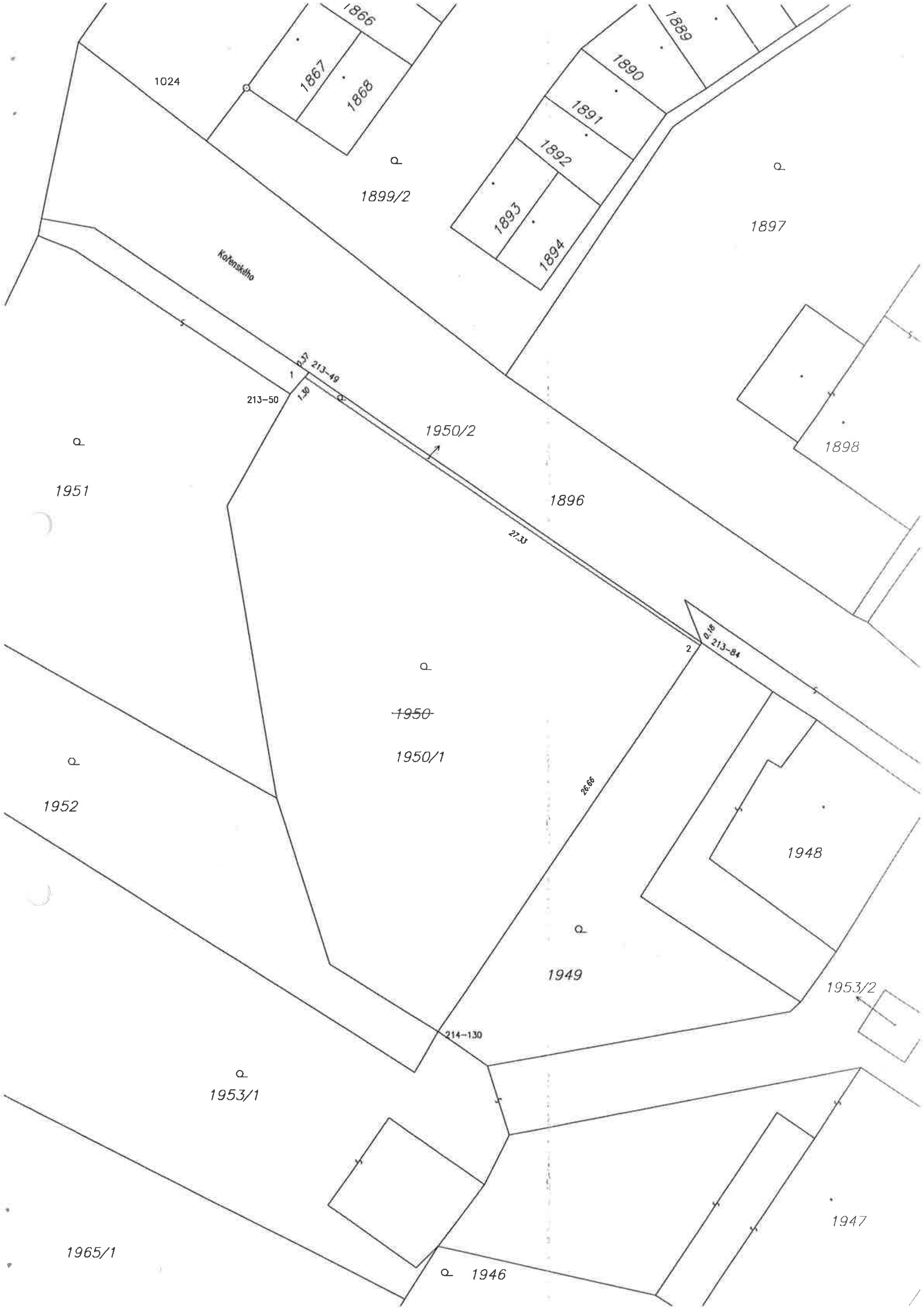
Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

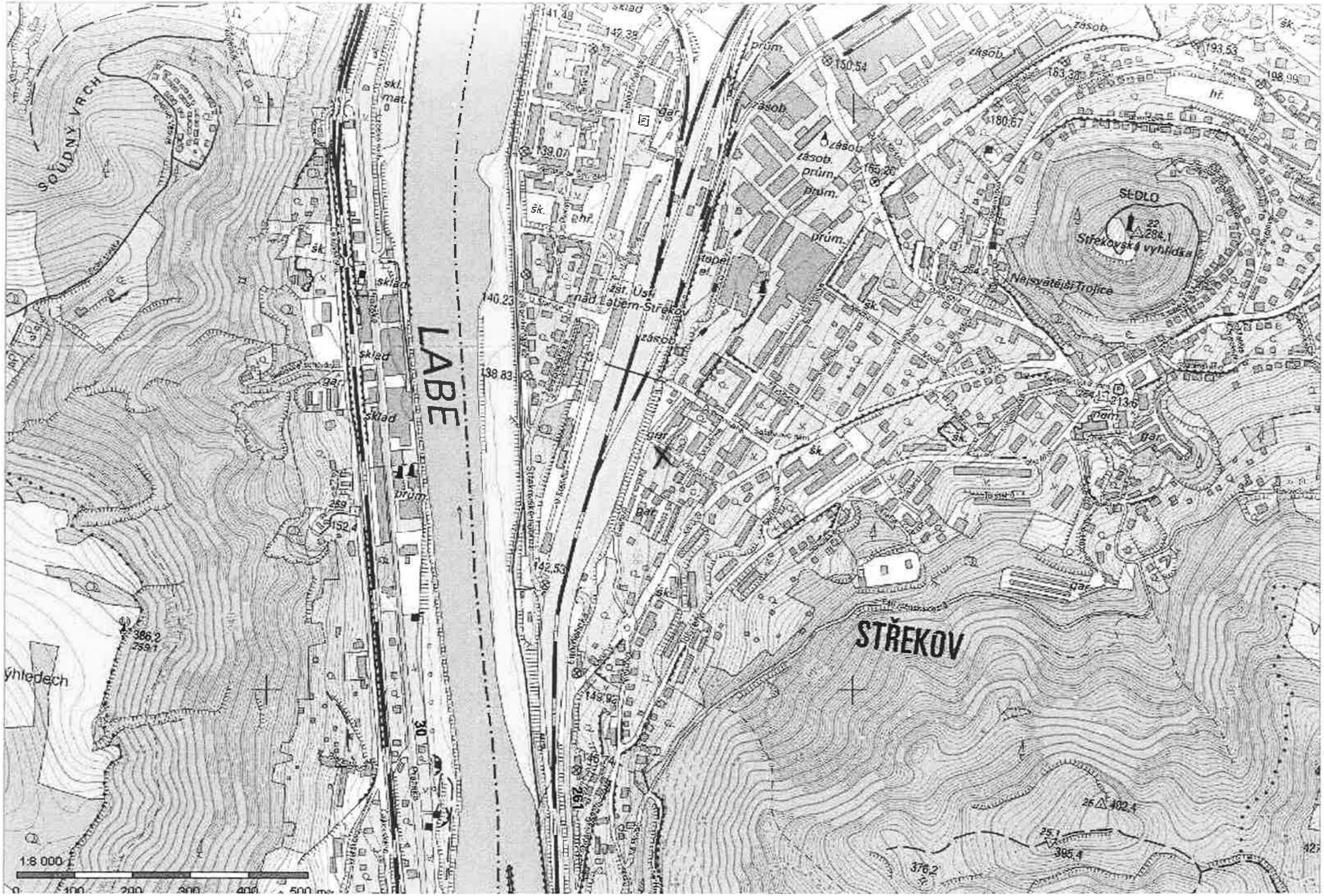
Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



1866
1867
1868
1024
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1899/2
1897
Kořenského
0.37
213-49
1
213-50
1.30
1950/2
1898
1951
1896
27.33
0.18
213-84
2
1950
1950/1
1952
26.66
1948
1949
1953/2
214-130
1953/1
1947
1965/1
1946


LABE
STŘEKOV
SEDLO
Střekovská vyhlídka
Nejsvětější Trojice
SOUDNÝ VRCH
zast. Ústí nad Labem-Střekov
Střekovské nábřeží
1:8 000
100 200 300 400 500 m