ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5638-128/21

O ceně pozemku p.č. 1905/10 zahrada 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 16.8.2021 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 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo:.

Ústí nad Labem 18.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 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.2746-157/2021

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

vyhláškové ocenění
obvyklá cena přímým porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Myslbekova 40003 Ústí nad Labem
LV:	1
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Střeliv
Počet obyvatel:	92 716

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 497,00 Kč/m^2**

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

Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin a skutečnosti

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 za garážemi při komunikaci Myslbekova. V rámci územního plánu spadá do oblasti plochy bydlení v rodinných domech městských a příměstských. Pozemek je i takto oceněn dle vyhlášky, obvyklá cena zjištěna porovnáním.
Oceňovaný pozemek je oddělen geometrickým plánem č. 2746-157/2021.

3.2. Obsah

1. P.p.č. 1905/10

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. a č. 488/2020 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:

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

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

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

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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

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

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

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

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

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

1. P.p.č. 1905/10

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	II	0,00

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

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)	1 497,-	1,009	0,300	453,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1905/10	48	453,14	21 750,72
Stavební pozemek - celkem			48		**21 750,72**

P.p.č. 1905/10 - zjištěná cena celkem = **21 750,72 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 1905/10 21 750,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 21 750,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 21 750,- Kč

slovy: Dvacetjednatisícsedmsetpadesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnány byly pozemky v nedávné době prodané /server Cenová mapa.cz/ a nabízené pozemky, vše lokalizované na území Městského obvodu Střekov. Odlišnosti byly korigovány koeficienty.

Koeficienty: K1 vyjadřuje okolnost, že nabízený pozemek na internetu nebyly dosud prodán. Další koeficienty a jejich úpravy dle skutečnosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Čajkovského**		
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**
900 Kč	0,59		**531 Kč**

Název:	**Střekov**		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,20	
K4 Provedení a vybavení, sítě		1,20	
K5 Celkový stav		1,50	
K6 Využití		1,40	
Cena	**Celkový koeficient K_C**		**Upravená cena**
41 Kč	2,72		**112 Kč**

Název:	**Střekov 1**		
Popis:	p.p.č 3322/1		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: kupní smlouva
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	

Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
807 Kč	0,59	**476 Kč**

Název:	**Střekov 2**		
Popis:	P.p.č. 3323/3		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: kupní smlouva
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**
706 Kč	0,59		**417 Kč**

Název:	**Střekov 3**		
Popis:	P.p.č. 560		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: kupní smlouva
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Využití		0,80	
Cena	**Celkový koeficient K_C**		**Upravená cena**
658 Kč	0,88		**579 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	112 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	423 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	579 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**423 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**423 Kč**

P.p.č. 1905/10.....výměra 48 m2 .....cena 423,*48=20 304,-Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

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

5.2. Odpověď

Výsledná cena p.p.č. 1905/10 : **20 304,-Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **20 300,- Kč**

slovy: Dvacettisíctřista 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 5638-128/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 18.8.2021

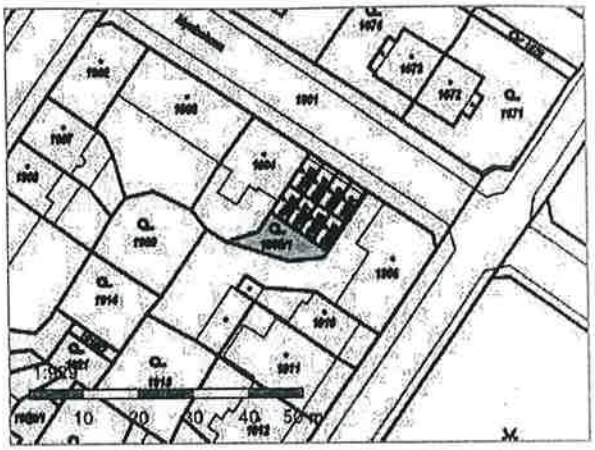
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1905/1
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	1
Výměra [m²]:	78
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Druh

Zemědělský půdní fond

Rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
7755	78

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

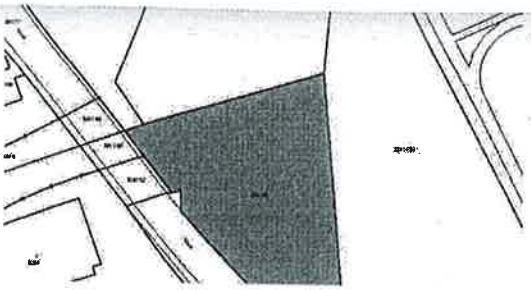
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 19.08.2021 09:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální





Prodej pozemku 4 844 m²

Ústí nad Labem - Střekov, okres Ústí nad Labem

200 000 Kč (41 Kč za m²)

Pozemek evidovaný v KN jako manipulační plocha tvoří veřejně přístupný pruh zeleně mezi ulicí Nová a sportovním areálem. Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami a je svažitý až nepřístupný. Pozemek p. č. 3041/9 – ostatní plocha, evidovaná výměra 4 612 m2, způsob využití – manipulační plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území.

Pozemek navazuje na veřejně přístupný pruh zeleně mezi ulicí Nová a sportovním areálem. Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami a je svažitý až nepřístupný. Pozemek p. č. 3086/3 – ostatní plocha, evidovaná výměra 19 m2, způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území.

Pozemek se nachází mezi ulicí Nová a sportovním areálem. Pozemek je částečně zarostlý náletovými dřevinami a je svažitý. Pozemek p. č. 3086/5 – ostatní plocha, evidovaná výměra 213 m2, způsob využití – manipulační plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území.

Celková cena:	200 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	41 Kč
Poznámka k ceně:	Anglická aukce
ID zakázky:	21DR000459

Aktualizace:	09.08.2021
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	4844 m²

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

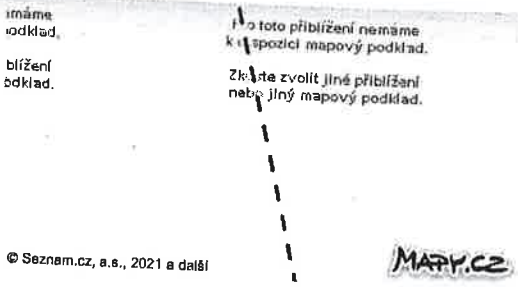
V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna PRAHA (1379 m)
Kino:	Cinema City Ústí nad Labem (1984 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Jeseninova (405 m)
Večerka:	Můj obchod - AD supermarket (424 m)
Hospoda:	Hospůdka u Nebožtíka (236 m)
Divadlo:	Činoherní studio města Ústí na... (1254 m)
Veterinář:	Sdružení veterinárních lékařů ... (1309 m)
Restaurace:	Restaurace Pod Vyhlídkou (260 m)
Lékař:	MUDr. Věra Doutnáčová (403 m)
Pošta:	Pošta Ústí nad Labem 6 - Česká... (248 m)

SREALITY.CZ

Seznam.cz MJ





Prodej zahrady 600 m²

Čajkovského, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-město

540 000 Kč (900 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek (zahradu) o velikosti 600m2 v Ústí nad Labem. Jedná se o mírně svažitý pozemek s přístupovou cestou z ulice Čajkovského. Elektrika a voda je na patě pozemku. V blízkosti je vlak, ale je vybudovaná protihluková stěna. Pro více informací volejte makléřku.

Celková cena:	540 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m²:	900 Kč
ID zakázky:	MAT 296

Aktualizace:	12.08.2021
Plocha pozemku:	600 m²

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna PRAHA (1541 m)
Kino:	Cinema City Ústí nad Labem (1700 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (395 m)
Večerka:	Potraviny u Karla IV. (714 m)
Hospoda:	Restaurace Hostovická 323/18 (1732 m)
Divadlo:	Činoherní studio města Ústí na... (1435 m)
Veterinář:	Sdružení veterinárních lékařů a ... (925 m)
Bus MHD:	Vodárna (93 m)
Sportoviště:	Tělocvičná Jednota Sokol Ústí na... (891 m)
Restaurace:	Restaurace Labská bašta (294 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (1308 m)
Školka:	Mateřská škola, Ústí nad Labem,... (539 m)
Obchod:	Forum Ústí nad Labem (1657 m)
Lékař:	MUDr. Soňa Opjonovová (1088 m)
Vlak:	Ústí nad Labem-Střekov (758 m)
Pošta:	Pošta Ústí nad Labem 3 - Česk... (1412 m)
Lékárna:	Dr. Max LÉKÁRNA (1658 m)
Škola:	ZŠ Ústí nad Labem, Karla IV. (864 m)

Kontaktovat: