

## Znalecký posudek č. 770/25/2022

**Znalecký úkol:** Určení ceny obvyklé nově vzniklého pozemku p.č. 1601/2 v katastrálním území Střekov, okres Ústí nad Labem.



**Zadavatel:** Statutární město Ústí nad Labem  
Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

**Účel:** Podklad pro prodej nemovitosti

**Znalec:** Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem  
Tel.: 607 675 715  
Email: [jana.gruntova@email.cz](mailto:jana.gruntova@email.cz)

**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Podle stavu ke dni:** 25.7.2022

**Číslo vyhotovení:** 2/2

**Datum vyhotovení:** 27.7.2022

**Počet stran:** 9 stran

## **Obsah posudku:**

1.Zadání znaleckého úkolu.....	2
2.Výčet použitých podkladů pro vypracování posudku	
2.1 Podklady zjištěné znalcem.....	2
2.2 Použité zákony, normy a literatura.....	2
3.Nález	
3.1 Vlastnické a evidenční údaje .....	3
3.2 Dokumentace a skutečnost .....	3
3.3 Celkový popis nemovitosti .....	3
3.4 Popis způsobu ocenění .....	5
4.Posouzení	
4.1 Analýza dat .....	6
4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat.....	9
5.Závěr .....	9
6.Údaje o znalci .....	9

## 1. Zadání znaleckého posudku

Znalec má za úkol určit cenu obvyklou nově vzniklého pozemku p.č.1601/2, k.ú. Střekov, obec a okres Ústí nad Labem. Jde o pozemek, který je dle geometrického plánu č.2770-41/2022 oddělen z pozemku p.č. 1601.

Ocenění je provedeno ke dni 25.7.2022 a bude sloužit pro případný prodej nemovitosti.

Prohlídka oceňovaného pozemku nebyla nutná, znalec získala dostatečné podklady získané od zadavatele a z internetu.

## 2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

### 2.1 Podklady zajištěné znalcem

- geometrický plán č.2770-41/2022 ze dne 03/2022
- informace z KN pořízené na internetu
- informace z územního plánu zjištěné na internetu
- vyjádření magistrátu k danému pozemku
- nabídky obdobných realit z realitního trhu

### 2.2 Použité zákony, normy a literatura

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A.Bradáč, P.Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A.Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4.vydání) – A.Bradáč, J.Fiala, V.Hlavinková

## 3. Nález

### 3.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný nově vzniklý pozemek je v majetku města Ústí nad Labem. O pozemek má zájem majitel vedlejšího pozemku p.č. 1602 se stavbou č.p.1239 a jeho záměr je zřídit na daném pozemku parkovací místa. Nyní je celý pozemek p.č. 1601 prakticky travnatou plochou okolo domu č.p.1239.

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem
Katastrální území	Střekov (775258)

### 3.2 Dokumentace a skutečnost

Značec má k dispozici údaje z katastru nemovitostí, údaje z územního plánu a údaje zjištěné z podkladů zaslané objednatelem.

### 3.3 Celkový popis nemovitosti

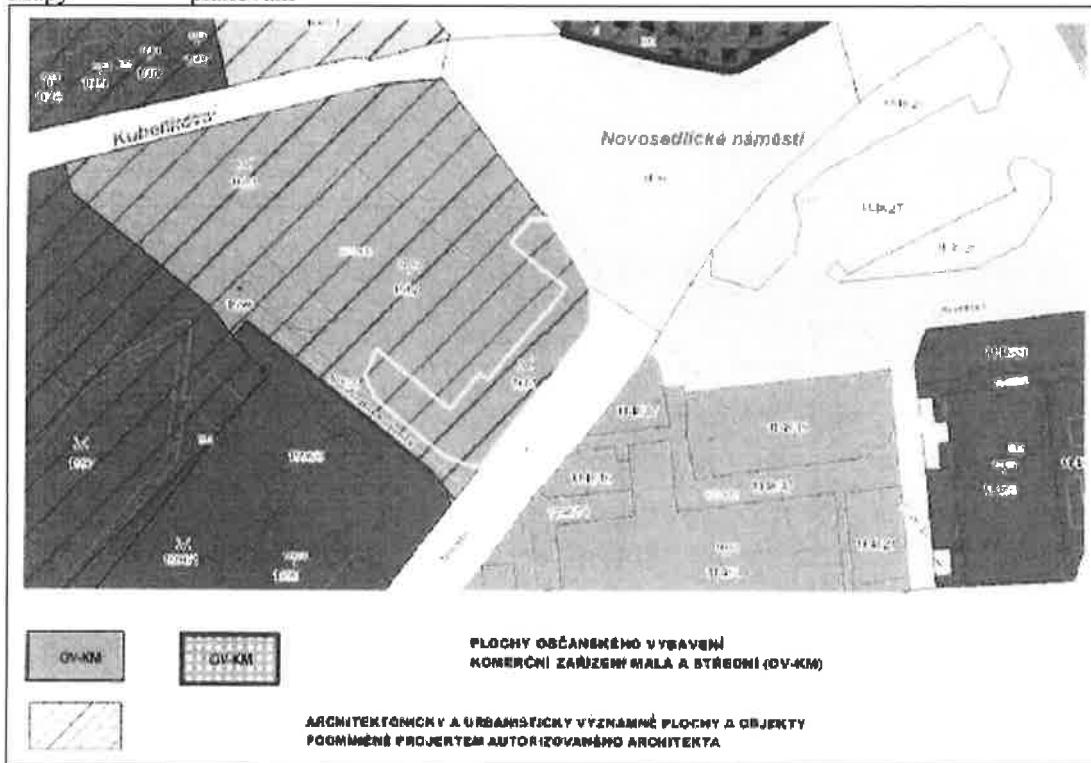
Nově vzniklý pozemek p.č. 1601/2 o ploše 199 m<sup>2</sup> je dle geometrického plánu č.2770/41/2022 evidován jako ostatní plocha, zeleň se způsobem ochrany rozsáhlé chráněné území. Pozemek je částečně svažitý, travnatý. V územním plánu je pozemek začleněn do ploch s funkčním využitím občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední. Pozemek není oplocený, přes nově vzniklý pozemek nevedou žádné IS. Pozemek je přístupný z okolních veřejných pozemků. Jde tedy o stavební pozemek, na kterém lze postavit vzhledem k jeho poloze a tvaru pouze vedlejší stavbu. **Vzhledem k výše popsané specifikaci bude pozemek oceněn dle aktuální oceňovací vyhlášky.**

Pozemek se nachází v Ústí nad Labem, v městské části Střekov, Novosedlické náměstí. Daná lokalita je zastavěná převážně objekty k bydlení a občanskou vybaveností. Město Ústí nad Labem má kompletní občanskou vybavenost a z hlediska technické infrastruktury jde o lokalitu zcela zainvestovanou.

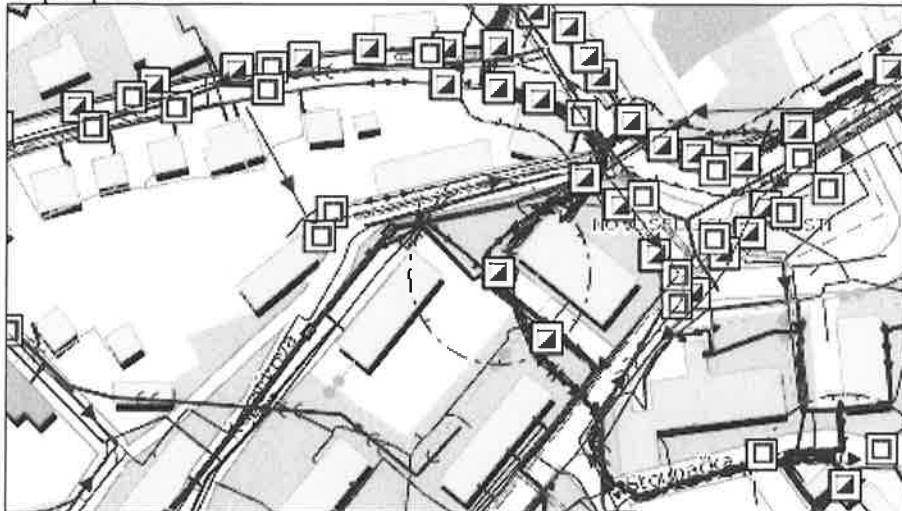
Mapa s polohou nemovitosti:



Mapy územního plánování



Mapa s polohou IS



### 3.4 Popis způsobu ocenění

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísň prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.*

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

Vzhledem ke specifikaci pozemku výše popsaného a vzhledem k tomu, že obdobné pozemky se v nabídkách realit nenachází, budou pozemky oceněny dle aktuální oceňovací vyhlášky.

## 4. Posouzení

### 4.1 Analýza dat

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Jde o užší travnatý pozemek, na kterém lze vystavět maximálně vedlejší stavbu.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spolu vlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^n P_i\right) = 0,700$$

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Pozemek se nachází v těsné blízkosti objektu č.p.1239, který je částečně obchodní a částečně bytový.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) = 1,080$$

## Pozemek p.č. 1601/2 – § 9

Jde o stavební pozemek dle územního plánu s využitím občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. Ke dni ocenění pozemek není zastavěn. Vzhledem k této skutečnosti bude pozemek oceněn dle §9, odst.4).

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ústí nad Labem 2	
Základní cena pozemku	ZC	= 1 729,- Kč/m <sup>2</sup>

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I <sub>T</sub>	=	0,700
------------	----------------	---	-------

#### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásmá	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
	6	

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 1,080$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,748$$

### § 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 387,9876 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1601/2	ostatní plocha, zeleň	199	77 209,53
<b>Pozemek p.č. 1601/2 – zjištěná cena</b>			<b>77 209,53 Kč</b>

## 4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat

### Výsledná cena

<b>1. Pozemek p.č. 1601/2</b>	<b>77 209,53 Kč</b>
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>77 209,53 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>77 210,- Kč</b>

## 5. Závěr

Cena obvyklá nově vzniklého pozemku p.č. 1601/2 v katastrálním území Střekov, okres Ústí nad Labem, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**77 210,-Kč**

Slovny: sedmdesátsedmtisícdvěstědesetKč

## 6. Údaje o znalci

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 770/25/2022 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 27.7.2022

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem

