

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5625-115/21

O ceně pozemku p.č. 3717/7 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
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 13.8.2021 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: 9 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

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 13.8.2021.

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.2749-96/2021

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: Svatojířská
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 $ZC_v = 1\,497,00 \text{ Kč/m}^2$

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 poblíž Svatojířské ulice, odděluje dům se zahradou od protější zahrady. Pozemek je oceněn dle vyhlášky jako ostatní komunikace, bez porostů.

3.2. Obsah

1. p.p.č. 3717/7

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.

1. p.p.č. 3717/7

Pozemek je oddělen z p.p.č.3717/ 2 geometrickým plánem č.j. 2728-125/2020

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 ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 497,-	0,201	1,000	300,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3717/7	54	300,90	16 248,60

Ostatní stavební pozemek - celkem

54

16 248,60

P.p.č. 3717/7 - zjištěná cena celkem

=

16 248,60 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. p.p.č. 3717/7

16 248,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

16 248,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

16 250,- Kč

slovy: Šestnácttisícdvěstěpadesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnány byly pozemky v nedávné době prodané /server Cenová mapa.cz/ a nabízená pozemek, 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:	Svatojiřská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	0,50		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
1 410 Kč	0,54	761 Kč	

Název:	Střeliv		
Popis:	P.p.č 3690/4		
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	1,20		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Využití	0,90		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
464 Kč	1,31	608 Kč	

Název:	Brná		
Popis:	p.p.č 1090/2		
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	1,20		
K5 Celkový stav	1,10		

K6 Využití	0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_C:		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
370 Kč	1,18	437 Kč

Název:	Střeliv	
Popis:	P.p.č. 3593/3	
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	1,20	
K5 Celkový stav	1,10	
K6 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
230 Kč	1,18	271 Kč

Název:	Brná	
Popis:	P.p.č. 972/1	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,20	
K5 Celkový stav	1,10	
K6 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
152 Kč	1,14	173 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	173 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	450 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	761 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	450 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	450 Kč

P.p.č. 3717/7.....výměra 54 m2cena 450,-*54=24 300,-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.3717/7

24 300,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

24 300,- Kč

slovy: Dvacetčtyřtisícťřista 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 5625-115/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 18.8.2021

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

