

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5608-098/21

O ceně pozemku p.č. 372/5 manipulační plocha o výměře 114 m² v k.ú. Církvice, 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 vyhláškové ceny
pozemku 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 19.7.2021 znalecký posudek vypracoval:

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



Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 21.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny nemovitostí na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.7.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1 pro k.ú. Církvice, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Základní metodou pro stanovení obvyklé ceny je cena zjištěná porovnáním. Jako pomocnou metodu využívám cenu danou vyhláškou .

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Církvice
403 21 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Církvice
Počet obyvatel: 92 716
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 846,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

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 (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Oceňovaná nemovitosti se nachází v městském obvodu Střekov, části Církvice, v oblasti rekreačních pozemků a chat lokalizovaných jihovýchodně od hlavní komunikace spojující Ústí nad Labem a Litoměřice, procházející Církvicemi.

Pozemek dle územního plánu je zastavitelný, spadá do oblasti RI plochy staveb pro individuální a rodinnou rekreaci a takto je i oceněn.

3.2. Obsah

1. P.p.č. 372/5

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,224$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,114}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,965}$$

1. P.p.č. 372/5

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,910}$

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 nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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 $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,940$

Celkový index I $= I_T * I_o * I_p = 1,060 * 0,940 * 0,910 = 0,907$

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)	846,-	0,907	0,300	230,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	372/5	114	230,20	26 242,80
Stavební pozemek – celkem			114		26 242,80

P.p.č. 372/5 - zjištěná cena celkem = **26 242,80 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 372/5 26 242,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **26 242,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **26 240,- Kč**

slovy: Dvacetšesttisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena porovnáním. Porovnány byly nabízené i v poslední době prodané pozemky v Církvicích a okolí do 1 km. Ceny těchto pozemků byly upraveny koeficienty. Tj. korigovány odlišnostmi.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Sebuzín		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
392 Kč	1.09	427 Kč	

Název:	D. Zálezly		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	1,00		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
354 Kč	1,19	421 Kč	

Název:	Církvice p.p.č.372/4		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V7010/2020	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K _c :			
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
719 Kč	1,00	719 Kč	

Název: Církvice p.p. č. 460		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V4748/2020
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
183 Kč	1,00	183 Kč

Název: Sebzín p.p.č.246/3		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V4748/2020
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
348 Kč	1,10	383 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	183 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	427 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	719 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	427 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	427 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	427 Kč
----------------------------	---------------

1 m2427,-Kč
 p.p.č. 372/5 výměra 114 m2
 celková cena427*114 = 48 678,-Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

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

5.2. Odpověď

Výsledná obvyklá cena p.p.č. 372/5

48 678,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

48 680,- Kč

slovy:Čtyřicetosmtisícšestsetosmdesát 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 5608-098/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 21.7.2021



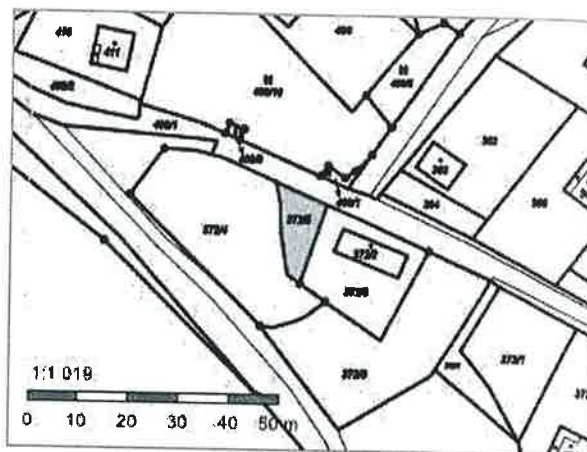
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 372/5 
Obec: Ústí nad Labem [554804] 
Katastrální území: Církvice [746410]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 114
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



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

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

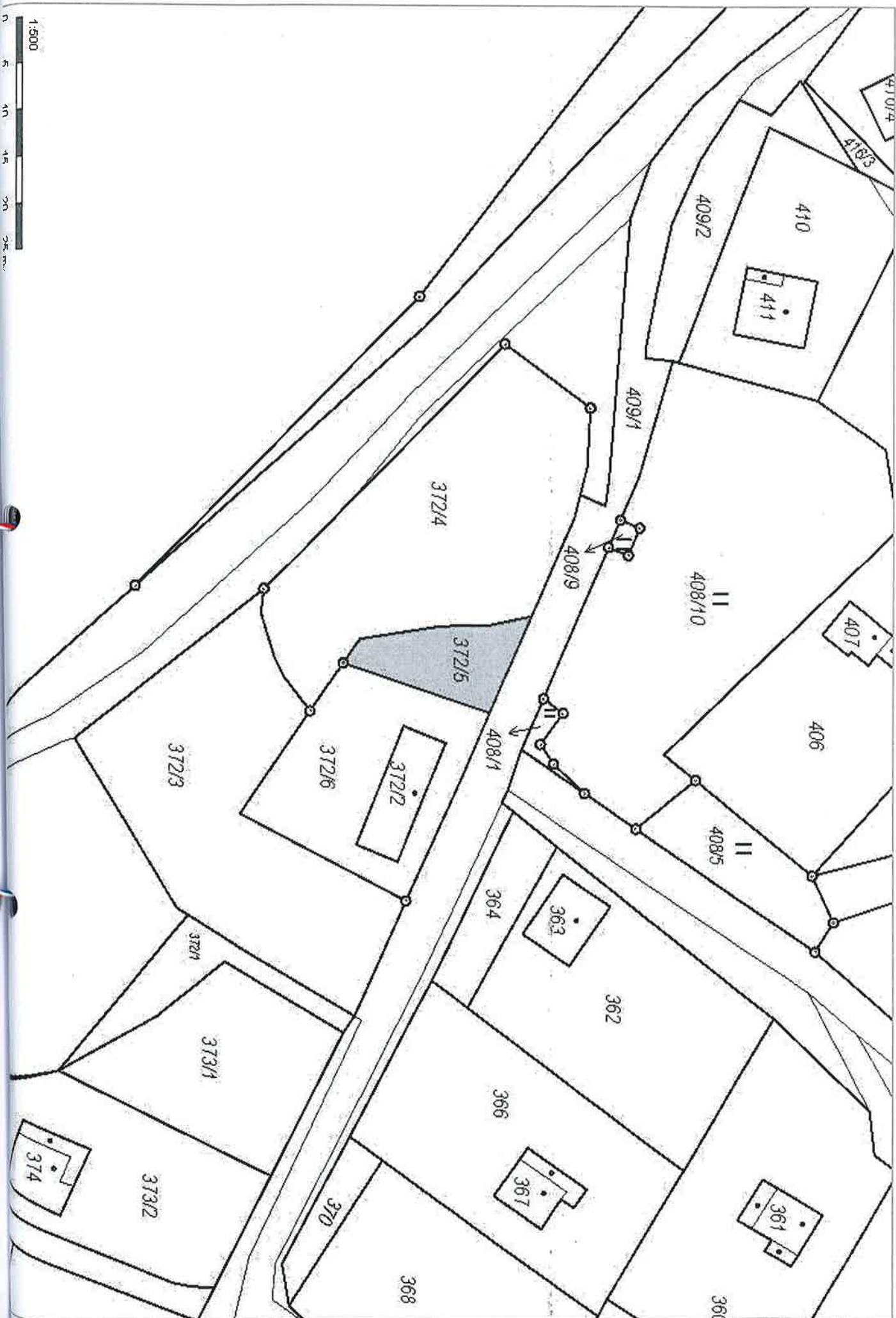
Typ

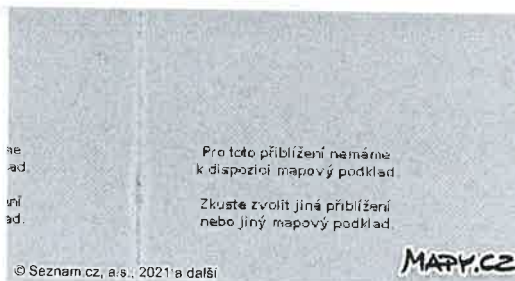
Změna číslování parcel

* 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 14.07.2021 11:00.





Prodej zahrady 2 022 m² Dolní Zálezly, okres Ústí nad Labem 715 000 Kč (354 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji zahradu o rozloze 2022 m² s překrásným výhledem na řeku Labe a její údolí v klidné části obce Dolní Zálezly. Na pozemku stojí bouda na nářadí. K zahradě vede asfaltová příjezdová cesta, je možnost napojení na elektřinu a užitkovou vodu. Jedná se o soubor čtyř pozemků navazujících na sebe. Má svahovitý charakter a není zúrodněná, je zde však několik ovocných stromů. Pro více informací volejte makléře, nebo si zajistěte prohlídku. Zajistíme pro Vás nejvýhodnější financování a pojištění.

Celková cena:	715 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	354 Kč
ID zakázky:	742013
Aktualizace:	05.07.2021

Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	2022 m ²
Doprava:	Silnice

Dojezdová vzdálenost Nové



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

Služby:

Reklama



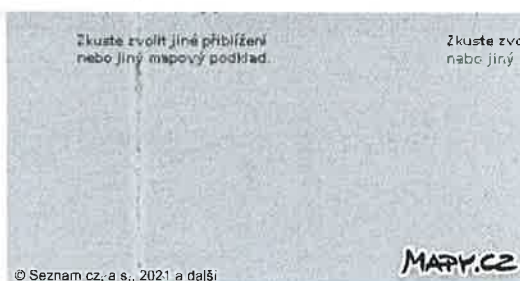
Hypotéka
Česká spořitelna

2 242,29 Kč / měsíčně

Spočítat

V okolí najdete:

Bus MHD: Dolní Zálezly (103 m)
Škola: Mateřská škola Dolní Zálezly (378 m)
Lékař: MUDr. Květa Derynková (8 m)
Přírodní: Dubické ventaroly (1467 m)
zajímavost:
Hřiště: Dětské hřiště Dolní Zálezly (235 m)
Pošta: Pošta Dolní Zálezly - Česká pošt... (250 m)
Restaurace: Restaurace U svaté Barbory (1685 m)
Škola: ZŠ a MŠ Ústí nad Labem, Jitřní (3855 m)
Večerka: KN Potraviny s.r.o. (8 m)



Prodej zahrady 893 m² Ústí nad Labem - Sebzín, okres Ústí nad Labem 350 000 Kč (392 Kč za m²)

rezervace!! Nabízíme k prodeji zahradu v osobním vlastnictví v zahrádkářské osadě v Sebzíně u Ústí nad Labem. Celková výměra zahrady činní 893 m², součástí prodeje je také podíl 1/28 na společných komunikacích o výměře 1488 m². Na pozemku stojí dřevěný zahradní domek, je zde možnost výstavby zděné zahradní chaty. Na stavbu chaty bylo vydáno stavební povolení, z důvodu nerealizace výstavby pozbylo platnosti. Na pozemek přivedena elektrická energie (elektroměr není osazen) a užitková voda. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy. Pozemek je svažité, umístěný pod lesem, s nádherným výhledem na labské údolí. Více informací u makléře prodeje.

Celková cena: 350 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 392 Kč

ID zakázky: 00514

Aktualizace: 23.06.2021

Stav: Rezervováno

Plocha pozemku: 893 m²

Voda: Místní zdroj

Elektřina: 230V

Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Dojezdová vzdálenost Nové



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

V okolí najdete:

Bus MHD: Sebzín (185 m)

Škola: Mateřská škola Dolní Zálezly (1864 m)

Lékař: MUDr. Květa Derynková (1652 m)

Přírodní: Soutěska Rytina (2096 m)

zajímavost:

Hřiště: Dětské hřiště Dolní Zálezly (1734 m)

Pošta: Pošta Dolní Zálezly - Česká po... (1802 m)

Restaurace: Restaurace U svaté Barbory (3072 m)

Škola: ZŠ a MŠ Ústí nad Labem, Jitřní (3622 m)

Večerka: Jednota - Xuan Trung Dao (432 m)

Sportoviště: Koupaliště Brná (3784 m)

Hospoda: Hospůdka Lucie (153 m)

Vlák: Sebzín (854 m)

