

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5632-122/21

O ceně pozemku p.č. 141/3 orná půda o výměře 200 m² v k.ú. Svádov, 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 9.8.2021 znalecký
posudek vypracoval:

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



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

V Ústí nad Labem 10.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku v k.ú Svádov, 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 9.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1 pro k.ú. Svádov, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě
- geometrický plán č.917-141/1

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: K Zátoce
403 22 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Svádov
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 nemovitost se nachází v městském obvodu Střekov, v části Svádov, při konci komunikace K Zátoce ve směru k Labi. Pozemek p.č. 141/1 dle územního plánu je zastavitelný, spadá do oblasti s funkčním využitím bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Významný fakt pro ocenění tohoto pozemku je jeho začlenění do povodňové zóny.

3.2. Obsah

1. P.p.č. 141/3

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 nižší než nabídka	I	-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: Negativní - možnost povodní	I	-0,04
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,832$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,880$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,732$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,634$$

1. P.p.č. 141/3

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,720$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,880$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Vlivy snižující cenu - lokalizace v zátopové zóně	I	-0,30

Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,670$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,720 * 0,670 * 0,880 = 0,425$$

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,-	0,425	0,300	107,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	141/3	200	107,87	21 574,-
Stavební pozemek - celkem				200	21 574,-

P.p.č. 141/3 - zjištěná cena celkem

= 21 574,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 141/3

21 574,- Kč

Výsledná cena - celkem:

21 574,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

21 570,- Kč

slovy: Dvacetjednatísícpětsetsedmdesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnány byly prodané pozemky obdobného charakteru v poslední době v UL a okolí, zjištěné dle serveru Cenová mapa.cz. Koeficient K3 zohledňuje lokalizaci v povodňové zóně. Celkově odpovídá cena obvyklá ceně vyhláškové.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	p.p.č. 190/1		
Lokalita:	Brná		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V2682/21	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
141 Kč	0,99	140 Kč	

Název:	p.p.č. 3442/99		
Lokalita:	Střeliv		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V6334/19	
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Využití	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
120 Kč	0,81	97 Kč	

Název:	p.p.č.688/75		
Lokalita:	Vaňov		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V2764/21	
K2 Velikosti objektu	1,10		

K3 Poloha	0,90	
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
117 Kč	0,99	116 Kč

Název:	P.p.č. 1132/12	
Lokalita:	Povrly	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V6869/20
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
100 Kč	0,81	81 Kč

Název:	p.p.č. 1132/35	
Lokalita:	Povrly	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V 1132/35
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
98 Kč	0,99	97 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	81 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	140 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	106 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	106 Kč

P.p.č 141/3.....200 m2.....cena 200*106,-= 21 200,-Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

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

5.2. Odpověď

Výsledná cena p.p.č. 141/3:

21 200,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

21 200,- Kč

slovy: Dvacetjedentisícdvěstě 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 5632-122/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 10.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2021 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Kontrolní činnost, č.j.: MMUL/OIÚP/OG/2691/2019/GIS pro Statutární město Ústí nad Labem

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Území: 759830 Svádov

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	00081531	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
141/1	1025	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

p vztahu

Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu dle geometrického plánu č. 730-223/2011

Oprávnění pro

Parcela: 141/2, Parcela: 155/2, Parcela: 155/3

Povinnost k

Parcela: 141/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2011.

V-4541/2011-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy energetického zařízení "zemního kabelového vedení NN" a zdržet se po dobu trvání věcného břemene na dotčené nemovitosti provádění činností, které by ohrožily nebo mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob, a které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k zařízení distribuční soustavy, v rozsahu dle geometrického plánu č. 736-130/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 141/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2012.

V-2890/2012-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Nabytí a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
141/1	*1)	10 25	orná půda	141/1	8 24	orná půda			2				
				141/3	2 00	orná půda			2	141/1	1	2 00	
		10 25			10 24								

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr dle přílohy 14.7 p.l. b Vyhlášky 357/2013 Sb.

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

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
141/1		25500		8 24							
141/3		25500		2 00							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
43-124	756720.76	976411.46	3	sl.plotu
43-125	756692.73	976406.72	3	sl.plotu
1	756707.68	976397.19	3	sl.plotu
2	756724.23	976399.97	3	hřeb
3	756704.10	976408.64	3	sl.plotu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

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

Číslo plánu: 917-141/1

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Kat. území: Svádov

Mapový list: UL 2-8/12

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

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Klára Pálinskášová

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2188/03

Dne: 9.8.2021 Číslo: 101/2021

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s otiskem parcel.

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.

44/1

1133/1

44/6

44/5

II
175/1

16.80

2

141/1

141/3

12.01

12.02

43-125

11.55

140/1

3

16.92

43-124

141/2

K Zlatce

162

153

Q

152

143

Q

142



