

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5662-152/21

O ceně p.p.č. 239 ostatní jiná plocha, p.p.č. 240 ostatní jiná plocha a p.p.č. 241 trvalý travní porost
v k.ú. Nová Ves, 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 8.11.2021 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: 11 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 9.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemků v k.ú. Nová Ves

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Nová Ves
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

vyhláskové ocenění

obvyklá cena přímým porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Nová Ves
40003 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Nová Ves
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, 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 nemovitosti leží při východním okraji Nové Vsi. při místní neuzpevněné komunikaci. V rámci územního plánu jsou mimo zastavěné území na zastavitelné ploše Z 19-101 se způsobem využití B11 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné. Na pozemcích nejsou žádné veřejné přípojky, zbudování přípojky vody není v současné době možné dle dokladu, pouze možnost oplocení.

3.2. Obsah

1. Pozemky
2. Porosty

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:

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

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,901$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,780$$

1. Pozemky

Pozemky tvoří celek, nesousedí se stavbami nebo s pozemky zastavěná plocha a nádvoří. Jsou výrazně sklonité na severozápad, s přístupem po nezpevněné cestě. Bez veřejných přípojek.

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,780$$

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 nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,02
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,780 = 0,741$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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,-	0,741	0,300	188,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	239	741	188,07	139 359,87
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	240	144	188,07	27 082,08
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	241	715	188,07	134 470,05
Stavební pozemky – celkem			1 600		300 912,-

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 300 912,- Kč

2. Porosty

Na pozemcích se vyskytují neošetřované listnaté stromy /duby, buky/ a drobné nálety dalších dřevin.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 239			70 roků	8,00 ks
Listnaté stromy I	43 820,-	- 70 %	13 146,-	105 168,-
Součet:				105 168,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. Č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	86 763,60 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem

= 86 763,60 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

300 912,- Kč

2. Porosty

86 763,60 Kč

Výsledná cena – celkem:

387 675,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

387 680,- Kč

slovy: Třistaosmdesátsedmtisícšestsetosmdesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s prodanými pozemky v okolí v poslední době. P.p.č. 269/29 a 3291/87 jsou v zastavěném území poblíž domů, p.p.č. 199/1 je zastavitelný pozemek, pozemek p.č. 247/1 je cca 1 km od oceňovaného pozemku v k.ú. Nová Ves mimo zastavěné území obce. Pro stanovení ceny byly použity koeficienty zohledňující rozdíly mezi oceňovaným a porovnávanými pozemky.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Nová Ves p.p.č. 199/1		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V 6142/20
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,70	
K5 Celkový stav	0,70	
K6 Využití	0,81	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 179 Kč	0,32	377 Kč

Název: Nová Ves p.p.č.269/29		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V1769/21
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
398 Kč	0,52	207 Kč

Název: Nová Ves p.p.č. 247/1		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V 5796/19
K2 Velikosti objektu	1,30	
K3 Poloha	1,30	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,30	
K6 Využití	2,00	
Zdůvodnění koeficientu K _c :		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena

7 Kč

4,39

31 Kč

Název: Střekov p.p.č. 3291/87**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V6914/20
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Využití	0,90	

Cena
142 Kč

Celkový koeficient K_C
0,89

Upravená cena
126 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	31 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	185 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	377 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **185 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota **185 Kč**

P.p.č. 239, 240,241 výměra celkem : 1 600 m²

Cena1 600 *185 = 296 000,-Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Výsledná cena – celkem /p.p.č. 239, 240, 241, 296 000,-Kč
k.ú. Nová Ves:**

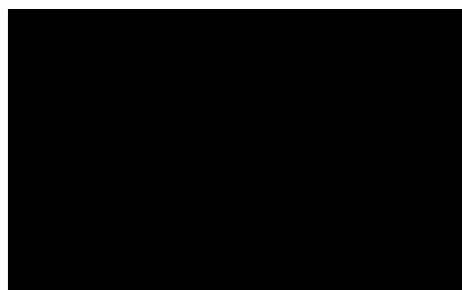
slovy: Dvěstědevadesátšesttisíc Kč

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 5662-152/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 9.11.2021



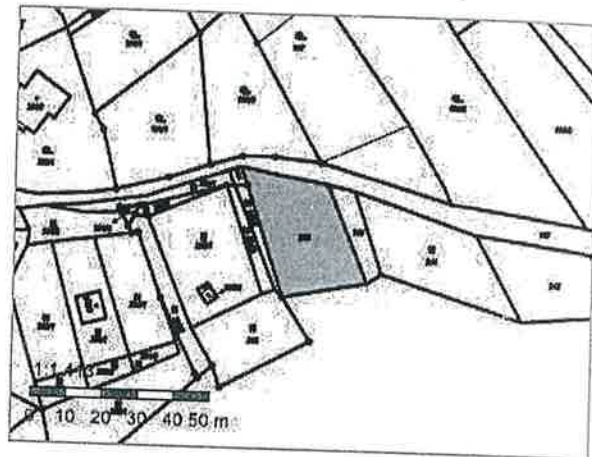
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 239
Obec: Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území: Nová Ves [705616]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 741
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

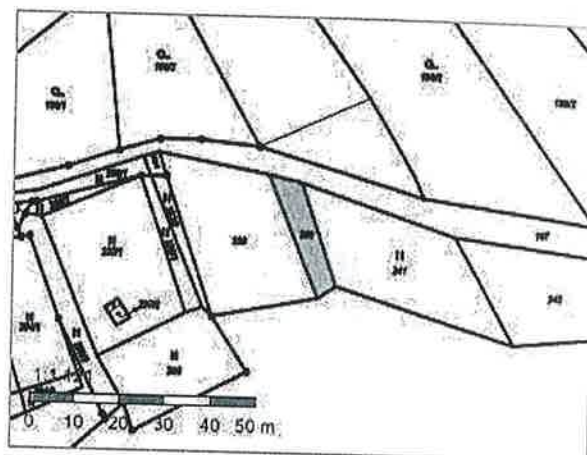
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj,
katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.10.2021 09:00.

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód (CAPTCHA).

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 240 
Obec: Ústí nad Labem [554804] 
Katastrální území: Nová Ves [705616]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 144
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitosti

lázev

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

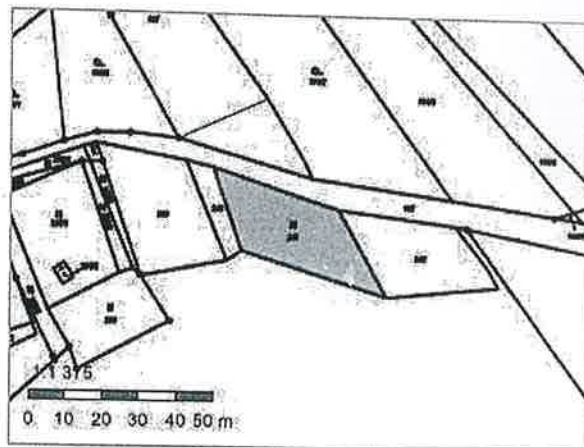
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.11.2021 16:00.

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód (CAPTCHA).

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 241 
Obec: Ústí nad Labem [554804] 
Katastrální území: Nová Ves [705616]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 715
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

54178  715

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 09.11.2021 16:00.



