ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5824-130/22

O ceně:
části pozemku p.č. 4947/1 trvalý travní porost o výměře 121 m^2, v k..ú. Ústí nad Labem, obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
401 00 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu pro potřeby 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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 10.8.2022 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

[redacted]

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 11.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku v k. ú. Ústí nad Labem, obci Ústí nad Labem, který si objednal Magistrát města Ústí nad Labem

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.8.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem částečný výpis
- územní plán
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhláškové ocenění
Obvyklá cena porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	V Lukách 400 11 Ústí nad Labem
LV:	1
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Ústí nad Labem
Počet obyvatel:	91 982

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 729,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

dle LV č. 1 pro k. ú. Brná nad Labem, obec Ústí nad Labem

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 91 982. 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 při komunikaci V Lukách, která spojuje dvě části města - Severní Terasu a sídliště Hornická - Stará. Pozemek, včetně oceňované části spadá podle územního plánu do plochy s funkčním využitím bydlení v rodinných domech městské a příměstské a takto je i oceněn.

3.2. Obsah

1. část p.p.č. 4947/1

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 - 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:

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

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1,213}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1,050}$

1. část p.p.č. 4947/1

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,050}$

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 do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = **1,050**

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)	1 729,-	1,050	0,300	544,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	4947/1 část	121	544,64	65 901,44
Stavební pozemek - celkem			121		**65 901,44**

Část p.p.č. 4947/1 - zjištěná cena celkem = **65 901,44 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. část p.p.č. 4947/1 65 901,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **65 901,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **65 900,- Kč**

slovy: Šedesátpěttisícdevětset Kč

Cena obvyklá

Cen obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnány byly ceny již prodaných obdobných pozemků v okolí. Odlišnosti jsou zohledněny koeficienty.

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Stará**	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	0,40	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 919 Kč	0,32	**614 Kč**

Název:	**Stříbrnická**	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	0,40	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 490 Kč	0,32	**797 Kč**

Název:	**p.p.č. 756**	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V2443/22
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**
437 Kč	1,00	**437 Kč**

Název:	**p.pč. 4949/51**	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 4949/51
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**
546 Kč	1,00	**546 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	437 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	599 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	797 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**599 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**599 Kč**

Část p.p.č.4947/1 výměra 121 m2, cena 599*121=72 479,-Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná cena části p.p.č. 4947/1 v k.ú. Ústí nad Labem	**72 479,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**72 480,- Kč**

slovy: Sedmdesátdvatisícčtyřistaosmdesát 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 5824-130/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 11.8.2022

[redacted]

OTISK ZNALECKÉ PEČE[redacted]

Mgr. Ota Zeman

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.