# ZNALECKÝ POSUDEK
## č. 4352-137/16

O ceně 1 m2 p.p.č. 3630/3 a p.p.č. 3633/1 v k.ú. Ústí nad Labem v obci Ústí nad Labem.

**Objednatel znaleckého posudku:** Statutární město Ústí nad Labem, Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
40001 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny 1 m2 pozemků na žádost objednatele

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.5.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Mgr. Ota Zeman
[redacted]

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 12.5.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně 1 $m^2$ pozemku dle specifikace objednatele v katastrální území Ústí nad Labem, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

## 2. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | pozemky |
| Adresa předmětu ocenění: | Ústí nad Labem |
| | 4001001 Ústí nad Labem |
| Kraj: | Ústecký |
| Okres: | Ústí nad Labem |
| Obec: | Ústí nad Labem |
| Katastrální území: | Ústí nad Labem |
| Počet obyvatel: | 93 409 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 650,00 Kč/$m^2$**

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2016.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1 pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem
- snímky katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, Magistrát města Ústí nad Labem,
RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem,
vlastnictví: výhradní
dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

## 6. Dokumentace a skutečnost

Oceňované pozemky jsou sousední, stejného charakteru, dle LV oba vedeny jako trvalý travní porost v rozsáhlém chráněném území. Dle územního plánu Ústí nad Labem se nachází v zastavěném území obce, s převažujícím využitím soukromé zeleně v sídlech.

## 7. 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 93 409. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Oceňované pozemky nejsou součástí jednotného funkčního celku s budovami nebo stavebními pozemky. Vyhláškově jsou oceněny dle §9 odst. 4, jelikož jsou v zastavitelném území obce.

## 8. Obsah znaleckého posudku

**1. Ocenění pozemků**

1.1. P.p.č.3630/3, 3633/1

# B. ZNALECKÝ POSUDEK

**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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území - výhledově zájmové pozemky | 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 |

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,940}$

**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 - 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 | -0,01 |
| 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 | II | 0,00 |

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,820}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,771}$

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1. p.p.č.3630/3, 3633/1 - 1 m2

**Ocenění**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**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 - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra | II | -0,05 |
| 6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - odlehlá poloha, přístup | I | -0,30 |

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,640}$

**Index trhu s nemovitostmi $I_T$ = 0,940**

**Index polohy pozemku $I_P$ = 0,820**

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,640 * 0,820 = \mathbf{0,493}$

**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 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění** | | | | |
| § 9 odst. 4 | 1 650,- | 0,493 | 0,300 | 244,04 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 9 odst. 4 | trvalý travní porost | 3630/3, 3633/1 | 1,00 | 244,04 | 244,04 |

| | | |
|---|---|---|
| Stavební pozemek - celkem | 1,00 | **244,04** |

**P.p.č.3630/3, 3633/1 - 1 m2 - zjištěná cena** = **244,04 Kč**

## Rekapitulace výsledných cen

**1. Ocenění pozemků**

1.1. p.p.č.3630/3, 3633/1 - 1 m2 244,- Kč

**1. Ocenění pozemků celkem** **244,- Kč**

**Celkem** 244,- Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **244,- Kč**

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

slovy: Dvěstěčtyřicet Kč

# Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Odlišnosti upraveny koeficienty. Popisy viz přílohy, pozemek v Brné není zastavitelný.

Porovnání

| č. | Lokalita | velikost | lokalita | celková cena | Cena za 1 m2 | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | KC | Cena po redukci v Kč |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | pozemek zahradad UL | | | | | poloha | velikost | využitelnost | stav | přípojky | pramen | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | pozemek Kr. Březno | | okraj UL | | 69 | 0,70 | 0,60 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,47 | 148 |
| 2 | pozemek UL - zahrada | | okraj UL | | 271 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,11 | 244 |
| 3 | okraj Brné | | okraj UL | | 450 | 1,30 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,44 | 312 |
| **Celkem průměr** | | | | | | | | | | | | **Kč** | **234** |
| Minimum | | | | | | | | | | | | Kč | 148 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | Kč | 312 |
| **Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.** | | | | | | | | | | | | **Kč** | **210** |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu, umístění jak v obci, případně i dle podlaží | | | | | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient velikosti | | | | | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy dle využitelnosti | | | | | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) | | | | | | | | | | | | | |
| K5 - Koeficient úpravy - přípojky | | | | | | | | | | | | | |
| K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno) | | | | | | | | | | | | | |

Cena za 1 m2: 210 Kč

**Kč**

## C. REKAPITULACE

**Výsledná cena 1 m2 p.p.č. 3630/3 a3633/1 :** **210,- Kč**

slovy: Dvěstědeset Kč

V Ústí nad Labem 12.5.2016

Mgr. Ota Zeman

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.4.9.

## D. 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 poř. č. 4352-137/16 znaleckého deníku.