

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 4736-194/17

O ceně 1 m<sup>2</sup> pozemků č. 407/4, 407/8, 901/64, 901/72 ve vlastnictví města Ústí nad Labem v k.ú. Předlice, 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 m<sup>2</sup> 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 18.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 20.9.2017

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně 1 m<sup>2</sup> pozemku dle specifikace objednatele v katastrální území Předlice, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

## 2. Základní informace

### *1. plocha smíšené výrobní*

Název předmětu ocenění: pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem  
400 01 Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Předlice  
Počet obyvatel: 93 248  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 122,00 Kč/m<sup>2</sup>

### *2. zemědělské plochy*

Název předmětu ocenění: pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem  
400 01 Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Předlice  
Počet obyvatel: 93 248  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 122,00 Kč/m<sup>2</sup>

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.9.2017.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1 pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečností 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. 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 93 248. 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 nachází v jihozápadním cípu města v Předlicích. Lokalita je vymezena na severu Jateční ulicí na východě ulicí Za Válcovnou. Je zhruba čtvercového tvaru.

Celková výměra pozemků činí cca 2900 m.

Jedná se o p.p.č. 407/4, 407/8, 901/64 a 901/72 v k.ú. Předlice.

Tyto pozemky se nachází mimo zastavěné území.

- 1.- východní část je součástí zastavitelné plochy Z9-106 se způsobem využití „SM-VR plochy smíšené výrobní,
2. západní část je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „ZT plochy zemědělské - trvalé porosty.

Z hlediska ocenění rozdělují oceňovaný 1 m<sup>2</sup> do dvou základních částí

1/ pozemky zastavitelných ploch pro plochy smíšené výrobní

2/ plochy zemědělské - doplňkové

Plochy zemědělské a jejich využití je dále ovlivněno skutečností, že obsahuje ochranné pásmo vedení VN

## **7. Základní pojmy a metody ocenění**

Základní metodou pro stanovení obvyklé ceny je cena zjištěná porovnáním. Jako pomocnou metodu využívám cen daných vyhláškou /dle charakteru a dle využití dle územního plánu/.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **plocha smíšené výrobní**

1. plocha smíšená výrobní

### **zemědělské plochy**

1. plochy zemědělské, přírodní

## 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### plocha smíšené výrobní

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,840}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní	V	0,00

objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,683}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,574}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,683}$$

### 1. plocha smíšená výrobní

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,683}$

#### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$i=1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,683 = \mathbf{0,683}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4	1 122,-	0,683	0,300	229,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda		1,00	229,90	229,90
Stavební pozemek - celkem			1,00		<b>229,90</b>

**Plocha smíšená výrobní - zjištěná cena = 229,90 Kč**

## zemědělské plochy

### 1. plochy doplňkové

#### Ocenění

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>				
§ 4 odst. 3	1 122,-	0,126	1,000	141,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda		1,00	141,37	141,37
Ostatní stavební pozemek - celkem			1,00		<b>141,37</b>

## C. REKAPITULACE

### **plocha smíšené výrobní**

1. plocha smíšená výrobní

229,90 Kč

### **plocha smíšené výrobní - celkem:**

**230,00 Kč**

### **zemědělské plochy - doplňková**

1. plochy zemědělské, přírodní, prostranství

141,37 Kč

### **zemědělské plochy - celkem:**

**141,00 Kč**



## CENA OBVYKLÁ

Obvyklá cena nemovitosti je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro porovnání lze použít i inzerované nemovitosti a to s tím, že se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Jako náhradní metodu, pokud nelze objektivně provést porovnání, je cena stanovena vyhláškou, která je použita u 2. části pozemku s omezeným využitím.

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Oceňovaná nemovitá věc

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Trmice</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>	
550 Kč	0,90	495 Kč	

<b>Název:</b>	<b>Habrovice</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>	
450 Kč	0,99	446 Kč	

<b>Název:</b>	<b>Všebořice</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,10	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
800 Kč	0,79	634 Kč

<b>Název:</b>	<b>Předlice</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 velikost	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
720 Kč	0,90	648 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	446 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	556 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	648 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>556 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>556 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>556 Kč</b>
----------------------------	---------------

## C. REKAPITULACE OBVYKLÝCH CEN

**Plocha smíšená výrobní**

**1. pozemek - 1 m<sup>2</sup>**

Slovy:pětsetpadesátšestKč

**556,00 Kč**

**Plocha doplňková**

**2. doplňková - 1 m<sup>2</sup>:**

Slovy;jednostočtyřicetjednaKč

**141,00 Kč**

V Ústí nad Labem 20.9.2017

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.3.

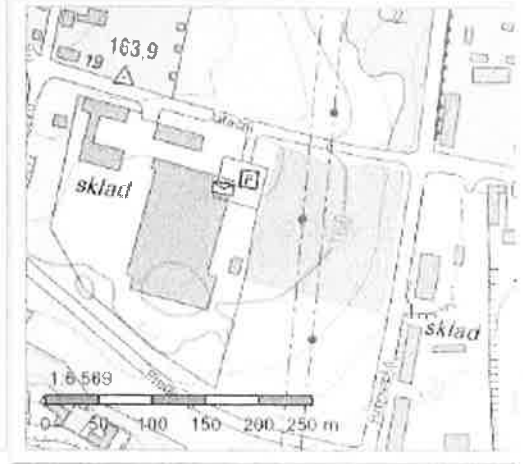
## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 4736-194/17 znaleckého deníku.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 901/64  
 Obec: Ústí nad Labem [554804]  
 Katastrální území: Předlice [775002]  
 Číslo LV: 1  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 16196  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Půdň

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

## Působ ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<u>10100</u>	<u>16042</u>
<u>12811</u>	<u>154</u>

## Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

## Iné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Poznání, 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 k 20.09.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5,5.0 build 0