



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2323 - 14/16

Objednavatel znaleckého posudku:

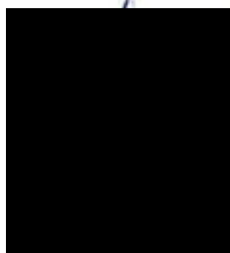
Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
401 00 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pozemků pč. 2859 a 2858 v katastrálním území Ústí nad Labem, části pozemků pč.256/3 a 305/1 v katastrálním území Strážky u Habrovic a pč.1438/1 a 3864 v katastrálním území Střekov, vše obec Ústí nad Labem.

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. a č. 345/2015 Sb., **podle stavu ke dni 27.1.2016**

znalecký posudek vypracoval:



h Plánička

Počet stran: 8 včetně titulního listu + 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

28.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení ceny

2. Základní informace

1.k.ú.Strážky u Habrovic/ LVI

Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400 01 Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Katastrální území: Strážky u Habrovic

Počet obyvatel: 93 409

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 320,00 Kč/m²**

2.k.ú.Střekov/ LVI

Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400 01 Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Katastrální území: Střekov

Počet obyvatel: 93 409

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 650,00 Kč/m²**

3.k.ú.Ústí nad Labem/LVI

Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400 01 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/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 27.1.2016 znalcem.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

objednávka ze dne 6.1.2016,č.Z117160019

výpis z katastru nemovitostí pro pozemky na LV č.1

prohlídka nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Ověřeno při prohlídce.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky v katastru nemovitostí vedené v druhu pozemku - ostatní plocha se způsobem využití -

pč.1438/1-ostat.komunikace (6 m2)

3864-manipulační pl .(55m2)

2859 - ostat.komunikace (2252 m2)

2858-neplodná půda (2088 m2)

256/3-jiná plocha (115 m2)

305/1-ostat.komunikace (45 m2).

8. Obsah znaleckého posudku

k.ú.Strážky u Habrovic/ LV1

1. Ocenění pozemků

1.1. Pč.256/3,305/1

k.ú.Střekov/ LV1

1. Ocenění pozemků

1.1. Pč.1438/1,3864

k.ú.Ústí nad Labem/LV1

1. Ocenění pozemků

1.1. Pč.2859,2858

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. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

k.ú. Strážky u Habrovic/ LV1

pč.256/3,305/1

1. Ocenění pozemků

1.1. pč. 256/3, 305/1

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,360$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	1 320,-	0,360	1,000	475,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	256/3	115,00	475,20	54 648,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	305/1	45,00	475,20	21 384,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			160,00 m ²		76 032,-

Pč.256/3,305/1 - zjištěná cena = 76 032,- Kč

k.ú. Střekov/ LV1

pč.1438/1,3864

1. Ocenění pozemků

1.1. pč. 1438/1, 3864

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy	-0,30

letišť v délce 2 101 m a více	
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,420$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	1 650,-	0,420	1,000	693,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1438/1	6,00	693,00	4 158,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3864	55,00	693,00	38 115,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			61,00 m ²		42 273,-

Pč.1438/1,3864 - zjištěná cena = 42 273,- Kč

k.ú. Ústí nad Labem/LV1

pč.2859, 2858

1. Ocenění pozemků

1.1. pč. 2859, 2858

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00

P3. Povrchy		
II Komunikace s nezpevněným povrchem		-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené		
II Vlivy snižující cenu		-0,15
P5. Komerční využití		
I Bez možnosti komerčního využití		0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	1 650,-	0,180	1,000	297,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2859	2 252,00	297,00	668 844,--
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2858	2 088,00	297,00	620 136,--
Ostatní stavební pozemky - celkem			4 340,00 m ²		1 288 980,--

Pč.2859, 2858 - zjištěná cena = 1 288 980,-- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

k.ú.Strážky u Habrovic/ LV1

1. Ocenění pozemků

1.1. pč.256/3,305/1

76 032,-- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

76 032,-- Kč

k.ú.Strážky u Habrovic/ LV1 celkem

76 032,-- Kč

k.ú.Střekov/ LV1

1. Ocenění pozemků

1.1. pč.1438/1,3864

42 273,-- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

42 273,-- Kč

k.ú.Střekov/ LV1 celkem

42 273,-- Kč

k.ú.Ústí nad Labem/LV1

1. Ocenění pozemků

1.1. pč.2859,2858

1 288 980,-- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

1 288 980,-- Kč

k.ú.Ústí nad Labem/LV1 celkem

1 288 980,-- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 407 285,-- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

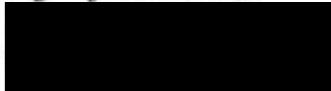
1 407 290,-- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístasedmtisícdvěstědevadesát Kč

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 8.12.1995, č.j. 5426/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. Č2323 – 14/16 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené faktury č.23231416.

V Ústí nad Labem dne 28.1.2016

Ing. Vojtěch Plánička



Částečný výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat. území: 636444 Strážky u Habrovic

Okres: 3510 Ústí nad Labem
List vlastnictví: 1

A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum		81531	1/1
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
256/3	183	ostatní plocha	jiná plocha
B1	Jiná práva	- Bez zápisu	
C	Omezení vlastnického práva	- Bez zápisu	
D	Jiné zápisy	- Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 paragraf 1			
Pro:	Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum	POLVZ:13/1992 RČ/IČO	Z - 6900013/1991 81531
F	Bonitní díly	- Bez zápisu	

Vyhotoveno v aplikaci Portál KN

Vyhotoveno: 24. 9. 2014 9:24
Štáv k datu: 2. 7. 2014 1:02

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat. území: 636444 Strážky u Habrovic

Okres: 3510 Ústí nad Labem
List vlastnictví: 1

A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum		81531	1/1
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
305/1	7301	ostatní plocha	ostat.komunikace
B1	Jiná práva	- Bez zápisu	
C	Omezení vlastnického práva Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost K	

* **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

OS:ČEZ Distribuce, a. s. IČO:24729035 Par.:305/1

,vedení technické infrastruktury v rozsahu dle přiloženého geometrického plánu č. 442-205/2012, které v sobě zahrnuje i právo přístupu ke stavbě a vstupu na nemovitost

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná** ze dne 15.05.2013
právní účinky vkladu práva: 22.05.2013D *Jiné Zapisy* - Bez zápisuE *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*
Listina* **Darovací smlouva V12 269/2001** ze dne 19.12.2000,právní účinky vkladu ke dni 5.2.2001

POLVZ:5/2001

Z - 6900005/2001

Pro: Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336
40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum

RČ/IČO 81531

* **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991** paragraf 1

POLVZ:13/1992

Z - 6900013/1991

Pro: Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336
40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum

RČ/IČO 81531

* **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná** ze dne: 15.05.2013

V - 1854

F *Bonitní díly* - Bez zápisu

Vyhотовeno v aplikaci Portál KN

Vyhотовeno: 24. 9. 2014 9:24

Stav k datu: 2. 7. 2014 1:02

Části pozemků p. č. 256/3 a p. č. 305/1 v k. ú. Stražky u Habrovic



Částečný výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat. území: 775258 Střekov

Okres: 3510 Ústí nad Labem
List vlastnictví: 1

A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum		81531	1/1
B Nemovitosti			
Pozemky			
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i> <i>Způsob ochrany</i>
1438/1	16586	ostatní plocha	ostat.komunikace památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
B1 Jiná práva		- Bez zápisu	
C Omezení vlastnického práva			
<i>Typ vztahu</i>		<i>Povinnost K</i>	
<i>Oprávnění pro</i>			
* Věcné břemeno (podle listiny) OS:O2 Czech Republic a.s. IČO:60193336 Par.:1438/1 za účelem zřízení a provozování podzemního vedení a zařízení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu dle geometrického plánu č. 1756-243/2004 <i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.04.2005</i>			
* Věcné břemeno (podle listiny) OS:O2 Czech Republic a.s. IČO:60193336 Par.:1438/1 za účelem zřízení a provozování podzemního vedení a zařízení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu dle GP č. 1625-86/2003 a GP č. 1621-86/2003 <i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.11.2003</i>			
D Jiné zápisy		- Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
<i>Listina</i>			
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 PARAGRAF 1			
<i>Pro:</i>	Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum	POLVZ:115/1992 RČ/IČO	Z - 7000115/1991 81531
* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 12.11.2003			
* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 28.04.2005		V - 4162	
		V - 2247	
F Bonitní díly		- Bez zápisu	

Vyhotoveno v aplikaci Portál KN

Vyhotoveno: 11. 11. 2014 9:13
Stav k datu: 1. 10. 2014 0:00

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat. území: 775258 Střekov

Okres: 3510 Ústí nad Labem
List vlastnictví: 1

A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)				Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum				81531	1/1
B <i>Nemovitosti</i>					
Pozemky					
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	
3864	1734	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území	
B1 <i>Jiná práva</i>			- Bez zápisu		
C <i>Omezení vlastnického práva</i>					
<i>Typ vztahu</i>			<i>Povinnost K</i>		
<i>Oprávnění pro</i>					
* Věcné břemeno (podle listiny)					
OS:O2 Czech Republic a.s. IČO:60193336		Par.:3864			
za účelem zřízení a provozování podzemního vedení a zařízení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu dle GP č. 1621-86/2003					
<i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.11.2003</i>					
D <i>Jiné zápisy</i>			- Bez zápisu		
E <i>Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</i>					
<i>Listina</i>					
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 PARAGRAF 1					
<i>Pro: Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336</i>		POLVZ:115/1992		Z - 7000115/1991	
40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum		RČ/IČO		81531	
* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 12.11.2003					
V - 4162					
F <i>Bonitní díly</i>			- Bez zápisu		

Části pozemků p. č. 1438/1 a 3864 v k. ú. Střekov - cca 61 m2



Částečný výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat. území: 774871 Ústí nad Labem

Okres: 3510 Ústí nad Labem
List vlastnictví: 1

<i>A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
Vlastnické právo		
Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum	81531	1/1
B Nemovitosti		
Pozemky		
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m²] Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>
<i>Způsob ochrany</i>		
2859	2252 ostatní plocha	ostat.komunikace
B1	<i>Jiná práva</i>	- Bez zápisu
C	<i>Omezení vlastnického práva</i>	- Bez zápisu
D Jine Zapisy		
<i>Typ vztahu</i>	<i>Vztah k</i>	
<i>Vztah pro</i>		
* Změna výměr obnovou operátu		
	Par.:2859	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
<i>Listina</i>		
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ROZHODNUTÍ OKRESNÍHO URADU USTÍ NL ZE DNE 22.9.1994,CJ 860/ 94/407 A 371/2455/94 - PARAGRAF 5		
<i>Pro:</i>	Statutární město Ústí nad Labem, Velká hradební 8, č.p.2336 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum	POLVZ:2018/1994 RČ/IČO 81531 Z - 8202018/1991
F	<i>Bonitní díly</i>	- Bez zápisu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2858
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	2088
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.01.2016 10:00:00.

© 2004 - 2016 [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: 5.3.0 build 0

