

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 4548-006/17

O ceně 1 m<sup>2</sup> p.p.č. 1001 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 2.1.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 10.1.2017

# **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**

Název předmětu ocenění: pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Chabařovická  
40001 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 2.1.2017.

## **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
- 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. Dokumentace a skutečnost**

Pozemek č. 1001 je dle LV veden v druhu zahrada. Dle územního plánu Ústí nad Labem se jedná o území zastavitelné rodinnými domy.

## **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 93 248. 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).

Pozemek je lokalizován v části obce Předlicích, při komunikaci Chabařovická, ve směru na Chabařovice. Je poměrně blízko dálnice D8, poblíž nově zbudovaného jezera Milada.

Oceňovaný pozemek není součástí jednotného funkčního celku s budovami nebo stavebními pozemky. Vyhláškově je oceněn dle využití §9 odst. 4, jelikož je v zastavitelném území obce.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. 1 m<sup>2</sup> p.p.č.1001

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

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Bez zástavby	IV	-0,03
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 - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,689}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,820}$$

### 1. 1 m2 p.p.č.1001

#### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

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

#### 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,820 = 0,820$$

**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,-	0,820	0,300	276,01

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	zahrada	1001	1,00	276,01	276,01
Stavební pozemek - celkem			1,00		<b>276,01</b>

  

<b>1 m2 p.p.č.1001 - zjištěná cena</b>	=	<b>276,01 Kč</b>
--	---	------------------

## C. REKAPITULACE

1. 1 m2 p.p.č.1001

276,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**276,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**280,- Kč**

slovy: Dvěstěosmdesát Kč

## Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnání provedeno s různými nabídkami na internetových serverech. Výběr proveden v Ústí nad Labem, a to v lokalitě velmi atraktivní i v lokalitě tržně méně žádané. Ceny upraveny koeficienty.

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Srovnatelné nemovité věci

##### Název: Neštěmice

viz příloha

##### Lokalita:

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti	1,30
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení sítě	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv okolí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: inzerce

##### Zdůvodnění koeficientu $K_c$ :

Oceňovaný pozemek s příslušenstvím /komunikací/

<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
<b><math>K_c</math></b>	<b><math>Kč/ks</math></b>
1,05	141

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	0 m <sup>2</sup>	134 Kč	134 Kč/ks

##### Název: Skorotice

viz příloha

##### Lokalita:

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti	1,10
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení sítě	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv okolí	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Zdroj:	inzerce		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
oceňovaný pozemek již zastavěný - komunikace		<b>K<sub>c</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
		0,48	329
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	0 m <sup>2</sup>	689 Kč	689 Kč/ks

**Název: Malátova**

viz příloha

**Lokalita:**

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti	1,10
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení sítě	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv okolí	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,70

Zdroj:	inzerce		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>c</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
		0,34	370
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 100 Kč	1 100 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Minimální jednotková porovnávací cena	141 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	280 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	370 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>280 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>280 Kč</b>

Výsledná hodnota odpovídá i ceně vyhláškové



## C. REKAPITULACE

**Výsledná obvyklá cena 1 m2 p.p.č. 1001:**

**280,- Kč**

slovy: Dvěstěosmdesát Kč

slovy: Dvěstěosmdesát Kč

V Ústí nad Labem 10.1.2017

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.0.1.

## 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. 4548-006/17 znaleckého deníku.