

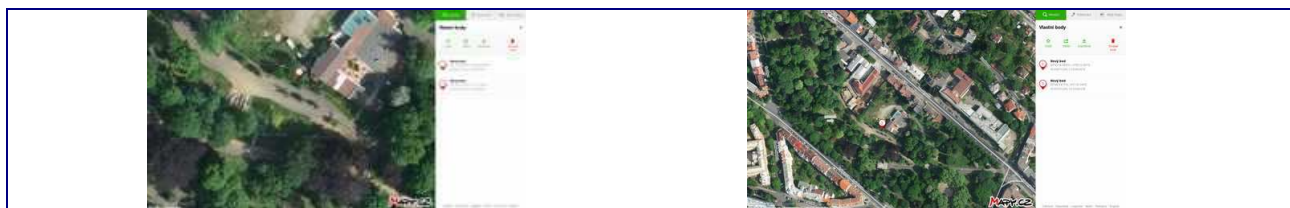
Znalecký posudek č. 3425-015/2019OC

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemková parcela č. 742/1 ostatní plocha - zeleň - dle ÚP města Ústí nad Labem - nezastavitelné území
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem, kód k.ú. 774871, LV 1
Vlastník pozemku:	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	Statutární město Ústí nad Labem, ing. Romana Röhrlová
Adresa objednatele:	Velká Hradební 2336 / 8, 400 01 Ústí nad Labem
telefon: 475 271 887	e-mail:
IČ:	DIČ:

ZHOTOVITEL :	Radek Trončinský
Adresa zhotovitele:	Masarykova 124/204 124 / 204, 400 01 Ústí nad Labem
telefon: [REDACTED]	e-mail: [REDACTED]
IČ: 40225879	DIČ: CZ6603151808

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny předmětného pozemku (současný stav)
----------------------	---



Současný stav

OBVYKLÁ CENA - za parcelu č. 742/1 jako celek o výměře 20 019 m²	1 601 500 Kč
OBVYKLÁ CENA - za část parcely č. 742/1 o výměře 262 m²	21 000 Kč

Datum místního šetření: 23.2.2019

Datum zpracování : 28.2.2019

Počet stran: 11 Počet příloh: 5

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.47

V Ústí nad Labem, dne 28.2.2019

Otisk razítka

Radek Trončinský

STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky		<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. Garáže	<input checked="" type="checkbox"/> nezastavitelné	
Poloha:	<input checked="" type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec

SOUČASNÝ STAV		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: Širší centrum - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 93 040 (stagnace)
 Prodejnost nemovité věci: prodejná nad 1 rok

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 601 520 Kč
Obvyklá cena – celá výměra	1 605 500 Kč
Obvyklá cena – předmětná část	21 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceně

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova – jedná se o centrální městský park – „Městské sady“. Pozemek se nachází z hlediska ÚP města v nezastavitelném území - **ZV-P plochy zeleně na veřejných prostranstvích – park**.

Klady oceňované nemovitosti – dobrá poloha, zápory – využitelnost pozemku z hlediska zastavitelnosti. Oceňovaná nemovitost je podle mého názoru prodejná v dlouhodobém časovém úseku, předpokládám nad jeden rok. Znalcem navržená obvyklá cena činí: Současný stav 1.601. 500,- Kč. (cena za jeden metr čtvereční cca 80,- Kč). **Dle objednávky je předmětem ocenění pouze část parcely č. 742/1 ostatní plocha zeleň a to ve výměře 262 m2. Cena za předmětnou část 262m2 činí 20.960,- Kč. (zaokrouhleno na 21.000,- Kč).** Výše navržené obvyklé ceny znalcem odpovídá trhu nemovitostí k datu ocenění. Při stanovení obvyklé ceny znalec zohledňuje všechny známé i dostupné informace.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Ústí nad Labem

Město je statutárním a okresním městem v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 93.040 (lexikon obcí ČR 2019) na soutoku řek Labe a Bíliny. Město leží v severozápadní části Čech ve vzdálenosti cca 30 km od hranic se SRN. Od centra města Ústí nad Labem je nemovitost vzdálena cca 3 km. Vlakové, autobusové nádraží v centru města. V dané lokalitě jsou provedeny veřejné rozvody kanalizace, vody, elektřiny, plynu, telefonní sítě, veřejného osvětlení. Nejbližší správní centrum je v místě (Ústí nad Labem). Město Ústí nad Labem leží při dálnici č. D8 a mezinárodní silnici E 442, která spojuje město Teplice, Ústí nad Labem, Děčín s městem Praha. V místě je městská hromadná doprava, nejbližší stanice je cca 300 m. Nejbližší železniční stanice je v místě (Ústí nad Labem). Pro obec byl schválen územní plán.

Statut města: Ano Počet částí: 22 Katastrální výměra: 9392 ha Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano

Současné rozdělení města Ústí nad Labem

Ústí n.L. se člení do 4 městských obvodů:

- **Obvod I. město**
- Obvod II. Severní Terasa
- Obvod III. Neštětice
- Obvod IV. Střekov

a do šesti oblastí z hlediska výše koeficientu prodejnosti:

Č. Název oblasti:

1 Ústí nad Labem (zde je nemovitost situována)

2 Bukov, Dobětice, Klíše, Střekov, Všebořice

3 Krásné Březno, Mojžíř, Neštětice, Předlice

4 Božtěšice, Brná nad Labem, Habrovice, Skorotice, Strážky, Vaňov

5 Budov u Svádova, Církvice, Hostovice, Kojetice, Nová Ves, Olešnice, Sebzín, Svádov

6 Dělouš, Tuchomyšl

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova – jedná se o centrální městský park – „Městské sady“.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Parcela č. 742/1

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova – jedná se o centrální městský park – „Městské sady“. Pozemek se nachází z hlediska ÚP města v nezastavitelném území.

ZV-P plochy zeleně na veřejných prostranstvích – park

a) převažující účel využití - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné -trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení a s prvky drobné architektury (kašny, drobné vodní plochy, plastiky, altány apod.)

- pěší komunikace a prostory umožňující celoroční bezkolizní užívání-cyklostezky a in-line dráhy a trasy umožňující celoroční bezkolizní užívání

-hřiště, víceúčelové travnaté a mlatové plochy s různými doplňky, podněcujícími hravost a tvořivost dětí.

-využití vodních prvků na exponovaných místech -užití zdobných druhů včetně kultivarů

c) podmíněně přípustné-účelové cesty a dráhy např. pro bicross či skatepark a ostatní plochy pro rekreaci vyžadující i zpevněný povrch-nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:-zastavěné plochy nesmí přesahovat 15% plochy parku-v plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené užití konifer, kultivarů a introdukovaných dřevin a bylin

e) nepřipustné -všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Technický popis oceňované nemovité věci						
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 4185/1		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. Garáže	<input checked="" type="checkbox"/> nezastavitelné

Přístup a příjezd k pozemku

- ☐ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
4185/1	ostatní komunikace	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Dle dostupných podkladů nebyla rizika zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Dle dostupných podkladů nebyla rizika zjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Dle dostupných podkladů nebyla rizika zjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Dle dostupných podkladů nebyla rizika zjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem	
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	774871 Ústí nad Labem	
Ulice:	Ústí nad Labem	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 81531	Statutární město Ústí nad Labem	Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem	1 / 1
Pozemky				
742/1	Pozemková parcela	Parcela KN	20 019 m ²	ostatní plocha

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků****Parcela č. 742/1**

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova – jedná se o centrální městský park – „Městské sady“. Pozemek se nachází z hlediska ÚP města v nezastavitelném území.

ZV-P plochy zeleně na veřejných prostranstvích – park

- a) převažující účel využití - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné -trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení a s prvky drobné architektury (kašny, drobné vodní plochy, plastiky, altány apod.)
 - pěší komunikace a prostory umožňující celoroční bezkolizní užívání-cyklostezky a in-line dráhy a trasy umožňující celoroční bezkolizní užívání
 - hřiště, víceúčelové travnaté a mlatové plochy s různými doplňky, podněcujícími hravost a tvořivost dětí.
 - využití vodních prvků na exponovaných místech -užití zdobných druhů včetně kultivarů
- c) podmíněně přípustné-účelové cesty a dráhy např. pro bicross či skatepark a ostatní plochy pro rekreaci vyžadující i zpevněný povrch-nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:-zastavěné plochy nesmí přesahovat 15% plochy parku-v plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené užití konifer, kultivarů a introdukovaných dřevin a bylin
- e) nepřípustné -všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stanovení porovnávací hodnoty předmětného pozemku je z hlediska využitelnosti velmi obtížné, jedná se o nezastavitelný pozemek viz popis, při stanovení poznávací hodnoty znalec z části vychází z administrativní ceny dle platné vyhlášky k datu ocenění (č. 457/2017Sb.). Dle této vyhlášky se cena za jeden metr čtvereční pohybuje cca 80-85,- Kč. V daném případě znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční ve výši 80,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	742/1	20 019	80	1 / 1	1 601 520
Celková výměra pozemků:		20 019		Hodnota pozemků celkem:	1 601 520

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení výše obvyklé ceny

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova – jedná se o centrální městský park – „Městské sady“. Pozemek se nachází z hlediska ÚP města v nezastavitelném území - **ZV-P plochy zeleně na veřejných prostranstvích – park**.

Klady oceňované nemovitosti – dobrá poloha, zápory – využitelnost pozemku z hlediska zastavitelnosti. Oceňovaná nemovitost je podle mého názoru prodejná v dlouhodobém časovém úseku, předpokládám nad jeden rok. Znalcem navržená obvyklá cena činí: Současný stav 1.601. 500,- Kč. (cena za jeden metr čtvereční cca 80,- Kč). **Dle objednávky je předmětem ocenění pouze část parcely č. 742/1 ostatní plocha zeleň a to ve výměře 262 m2. Cena za předmětnou část 262m2 činí 20.960,- Kč. (zaokrouhleno na 21.000,- Kč).** Výše navržené obvyklé ceny znalcem odpovídá trhu nemovitostí k datu ocenění. Při stanovení obvyklé ceny znalec zohledňuje všechny známé i dostupné informace.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 601 520 Kč
Obvyklá cena – celá výměra	1 605 500 Kč
Obvyklá cena – předmětná část	21 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

dobrá poloha

Slabé stránky nemovité věci

využitelnost pozemku z hlediska zastavitelnosti

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1 ze dne 17.07.2018	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1
Kopie části ÚP města	1
Grafické vyznačení části parcely - "B"	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem	Okres: 3510 Ústí nad Labem
Kat. území: 774871 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	81531	1/1
	40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum		
B	Nemovitosti		
Pozemky			
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
			Způsob ochrany
742/1	20019	ostatní plocha	zeleň
B1	Jiná práva	- Bez zápisu	
C	Omezení vlastnického práva	- Bez zápisu	
D	Jiné Zápisy		
	Typ vztahu	Vztah k	
	Vztah pro		
* Změna výměr obnovou operátu			
		Par.:742/1	
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
	Listina		
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1			
Pro:	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 8, č.p.2336	POLVZ:219/1992	Z - 8200219/1991
	40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum	RČ/IČO	81531
F	Bonitní díly	- Bez zápisu	

Vyhотовeno v aplikaci Portál KN

Vyhотовeno:17. 7. 2018 14:01
Stav k datu:1. 4. 2018 0:00

