

Znalecký posudek č. 3425-016/2019OC

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemková parcela č. 730/1 zahrada - dle ÚP města Ústí nad Labem - zastavitelné území
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem, kód k.ú. 774871, LV 1269
Vlastník pozemku:	SJM, Sudek Petr MUDr. a Sudková Jana MUDr., spoluvlastnický podíl: 1 / 1 MUDr. Petr Sudek, [REDACTED] MUDr. Jana Sudková, [REDACTED]

OBJEDNATEL :	Statutární město Ústí nad Labem, ing. Romana Röhrlová; č. obj.;
Adresa objednatele:	Velká Hradební 2336 / 8, 400 01 Ústí nad Labem
telefon: 420475 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. 730/1 jako celek o výměře 1 781 m²	1 602 900 Kč
OBVYKLÁ CENA - za část parcely č. 730/1 o výměře 24 m²	22 000 Kč

Datum místního šetření: 23.2.2019

Datum zpracování : 28.2.2019

Počet stran: 12 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 type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec

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

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	
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	1 602 900 Kč
Obvyklá cena	22 000 Kč

Komentář ke stanovení výše obvyklé ceny

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova ve smíšené zástavbě za provozním objektem, přímo navazuje na stavební parcelu č. 730/5 a č. 730/16 – stejný vlastník. Oceňovaný pozemek přímo navazuje na p.p.č. 742/1 a je přes tento pozemek přístupný. Pozemek se nachází z hlediska ÚP města v zastavitelném území - **OV-KM plochy občanského vybavení –komerční zařízení malá a střední**.

Klady oceňované nemovitosti – dobrá poloha, využitelnost pozemku z hlediska zastavitelnosti, zápory – nebyla zjištěna. Oceňovaná nemovitost je podle mého názoru prodejná ve střednědobém časovém úseku, předpokládám do jednoho roka. Znalcem navržená obvyklá cena činí: Současný stav 1.602.900,- Kč. (cena za jeden metr čtvereční cca 900,- Kč). **Dle objednávky je předmětem ocenění pouze část parcely č. 730/1 zahrada a to ve výměře 24 m2. Cena za předmětnou část 24m2 činí 21 600,- Kč. (zaokrouhleno na 22.000,- 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. Neštěmice
- 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, Neštěmice, Předlice

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

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

6 Dělouš, Tuchomyšl

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova ve smíšené zástavbě za provozním objektem, přímo navazuje na stavební parcelu č. 730/5 a č. 730/16 – stejný vlastník. Oceňovaný pozemek přímo navazuje na p.p.č. 742/1 a je přes tento pozemek přístupný.

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. 730/1

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova ve smíšené zástavbě za provozním objektem, přímo navazuje na stavební parcelu č. 730/5 a č. 730/16 – stejný vlastník. Oceňovaný pozemek přímo navazuje na p.p.č. 742/1 a je přes tento pozemek přístupný.

OV-KM plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední

a) převažující účel využití- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

b) přípustné- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy- maloobchodní zařízení do 800 m² obytných ploch- veřejné ubytování a stravování- kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné- ostatní ubytovací zařízení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

e) nepřipustné- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Technický popis oceňované nemovité věci	
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha <input type="checkbox"/> ostatní plocha <input type="checkbox"/> orná půda <input type="checkbox"/> trvalé travní por. <input checked="" 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 742/1
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty <input type="checkbox"/> rekreační objekt <input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže

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
742/1	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 checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji <input 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
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 12691 zapsáno zástavní právo smluvní - Komerční banka a.s., viz kopie výpisu z KM příloze ocenění, nemá vliv na stanovenou výši obvyklé ceny

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 1269					
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
SJM	Sudek Petr MUDr. a Sudková Jana MUDr. MUDr. Petr Sudek MUDr. Jana Sudková				1 / 1
Pozemky					
730/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 781 m ²		zahrada

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Parcela č. 730/1

Oceňovaný pozemek se nachází na k.ú. **Ústí nad Labem**, obec - okres Ústí nad Labem nedaleko ulice Masarykova ve smíšené zástavbě za provozním objektem, přímo navazuje na stavební parcelu č. 730/5 a č. 730/16 – stejný vlastník. Oceňovaný pozemek přímo navazuje na p.p.č. 742/1 a je přes tento pozemek přístupný.

OV-KM plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední

- prevažující účel využití- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- přípustné- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch- veřejné ubytování a stravování- kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- podmíněně přípustné- ostatní ubytovací zařízení
- podmínky funkčního a prostorového uspořádání- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- nepřípustné- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení ceny pozemku, znalec vychází z nabídkových prodejních cen v dané lokalitě resp. ve městě v Ústí nad Labem. Dle nabídkových prodejních cen zainvestovaných pozemků v této lokalitě se ceny za jeden metr čtvereční v rozmezí 300-1600,- Kč dle polohy, dopravní obslužnosti, napojení na inženýrské sítě atd. V daném případě znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční ve výši 900,- Kč.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	/kupní cena Kč	cena Kč/m ²	celkový K _C	cena Kč/m ²
ulice Podhoří, Ústí nad Labem - část obce Všebořice		940	1 118 600	1 190,00	0,99	1 175,15
Nabízíme ke koupi pozemek o výměře 940m ² ke komerčnímu využití. Na pozemku jsou dvě						

stavby, garáž a hala, vše ve stavu určenému k rekonstrukci nebo demolici. Pozemek leží při ulici Podhoří ve Všebořicích - ÚL, v blízkosti dálnice D8 (exit 74), dále firma Acer, Stavebniny Jiros, SUEZ Využití zdrojů a.s., Golf resort terasy. Pozemek je možné i rozšířit či zúžit, prodávající jej bude oddělovat od svého, dle požadavku kupujícího. na hranici pozemku je přípojka elektriky. Celková cena: 1 118 600 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu Cena za m2: 1 190 Kč Plocha pozemku: 940 m² Voda: Dálkový vodovod Elektřina: 230V, 400V Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Asfaltová KRC: 0,90 KMP: 1,05 KPP: 1,10 KDD: 0,95 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00					
Ústí nad Labem - část obce Krásné Březno, okres Ústí nad Labem	9 200	6 164 000	670,00	0,97	648,38
Nabízím Vám k prodeji pozemek o velikosti 9200m2 v obci Ústí nad Labem , části obce Krásné Březno , ke komerčnímu využití. Jedná se o rovinatý pozemek , dle územního plánu určen jako plocha občanské vybavenosti a plocha pro komerční zařízení- malá a střední výroba. Pozemek bude oddělen geometrickým plánem.Veškeré sítě na hranici pozemku. Celková cena: 6 164 000 Kč za nemovitost Cena za m2: 670 Kč Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 9200 m² Elektřina: 230V, 400V KRC: 0,90 KMP: 0,85 KPP: 1,15 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,10					
Průměrná jednotková cena					911,77 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	730/1	1 781	900	1 / 1	1 602 900
Celková výměra pozemků:		1 781	Hodnota pozemků celkem:		1 602 900

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 ve smíšené zástavbě za provozním objektem, přímo navazuje na stavební parcelu č. 730/5 a č. 730/16 – stejný vlastník. Oceňovaný pozemek přímo navazuje na p.p.č. 742/1 a je přes tento pozemek přístupný. Pozemek se nachází z hlediska ÚP města v zastavitelném území - **OV-KM plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední**. Klady oceňované nemovitosti – dobrá poloha, využitelnost pozemku z hlediska zastavitelnosti, záporny – nebyla zjištěna. Oceňovaná nemovitost je podle mého názoru prodejná ve střednědobém časovém úseku, předpokládám do jednoho roka. Znalce navržená obvyklá cena činí: Současný stav 1.602.900,- Kč. (cena za jeden metr čtvereční cca 900,- Kč). **Dle objednávky je předmětem ocenění pouze část parcely č. 730/1 zahrada a to ve výměře 24 m2. Cena za předmětnou část 24m2 činí 21 600,- Kč. (zaokrouhлено na 22.000,- Kč).** Výše navržené obvyklé ceny znalce 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 do jednoho roku 1 rok

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 602 900 Kč
Obvyklá cena – celá výměra	1 606 000 Kč
Obvyklá cena – předmětná část	22 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

dobrá poloha, využitelnost pozemku z hlediska zastavitelnosti

Slabé stránky nemovité věci

nebyla zjištěna

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 126941 ze dne 17.07.2018	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1
Kopie části ÚP města	1
Grafické vyznačení části parcely - "A"	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

Obec: **554804 Ústí nad Labem** Okres: **3510 Ústí nad Labem**
 Kat. území: **774871 Ústí nad Labem** List vlastnictví: **12691**

A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa) Identifikátor Podíl

Vlastnické právo
 SJM Sudek Petr MUDr. a Sudková Jana MUDr. 1/1

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	730/1	1781	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva
 Typ vztahu Oprávnění pro Povinnost K

* Zástavní právo smluvní
 OS:Komerční banka, a.s. IČO:45317054 Par.:730/1
 k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru reg.č. 0413010240039: "Pohledávky A" - pohledávka

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.07.2010

D Jine Zapisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
 Listina

* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne: 01.07.2010 V - 2979

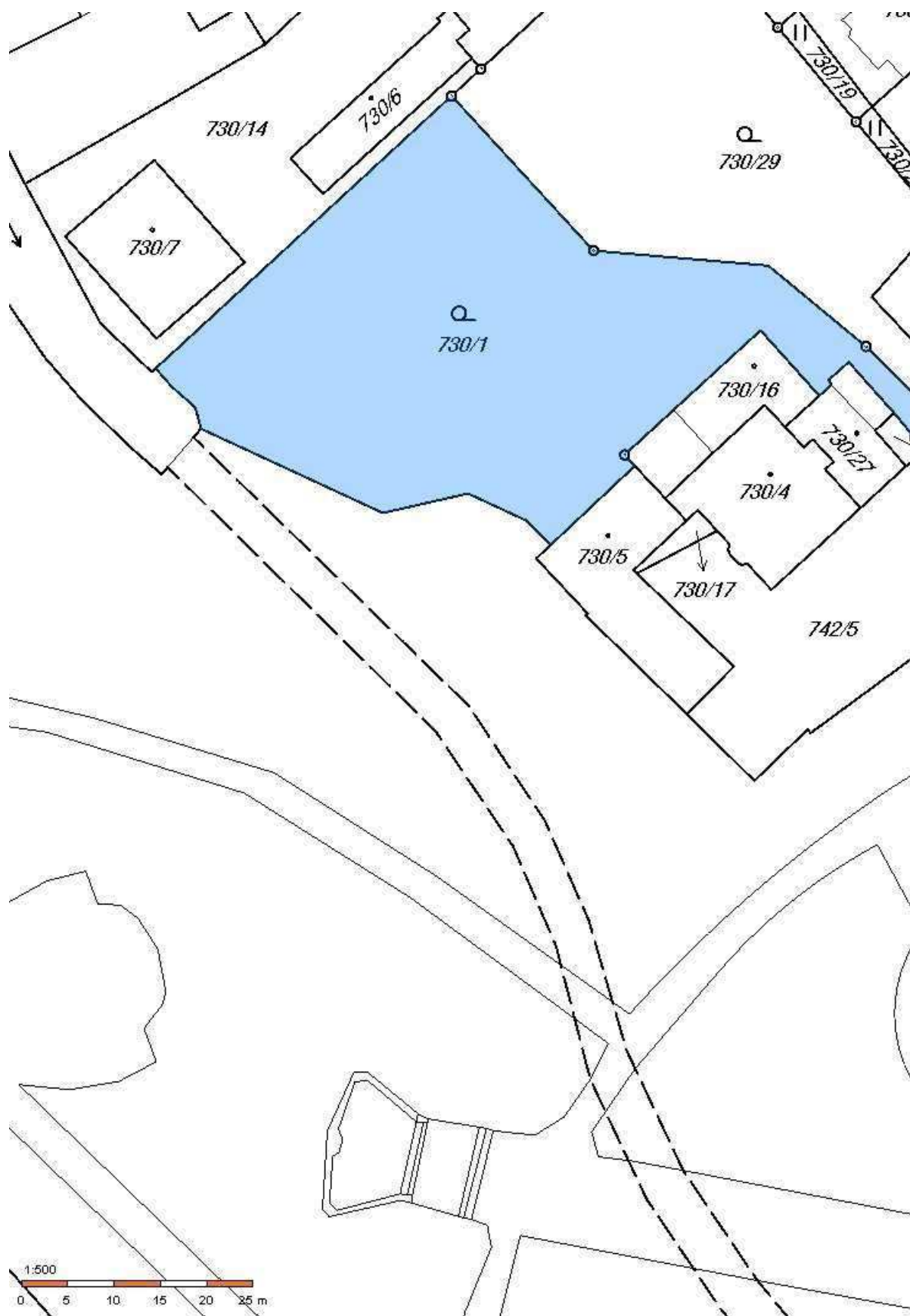
* Smlouva kupní ze dne: 01.07.2010 V - 3000

Pro: Sudek Petr MUDr. a Sudková Jana MUDr. RČ/IČO

F Bonitní díly	Parcela	Bonita	Výměra[m ²]	Parcela	Bonita	Výměra[m ²]
	730/1	12811	1781			

Vyhotoveno v aplikaci Portál KN

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







Název mapy



Datum: 28.02. 2019
Autor: Jméno autora
© Statistická mapa města n/1

