

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18010-227/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Růnová v.o.s. insolvenční správce dlužníka
Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci
Velká Hradební 2800/54 40001 Ústí nad Labem

Číslo jednací: KSUL 63 INS 18802/2022

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Pozemek parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204,
3241/205, k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem, okres
Ústí nad Labem

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 19.01.2023

Zpracováno ke dni: 19.01.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.02.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205, zapsaných na listu vlastnictví č. 1734 pro katastrální území Střekov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci, sp. zn. KSUL 63 INS 18802/2022.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205
Adresa předmětu ocenění: Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Ulice:
Katastrální území: Střekov
Počet obyvatel: 90 378
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 217,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 19.01.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci, Velká Hradební 2800/54, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205 zapsané na listu vlastnictví č. 1734 pro katastrální území Střekov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205 zapsané v katastru nemovitostí jako: ostatní plocha o celkové výměře v součtu 1272 m². Jedná se o pozemky užívané jako obslužná místní komunikace a část svahu - zeleně. Pozemky s mírnou svažitostí - v části svažité.

Součástí pozemku parc. č. 3241/201 jsou zpevněné plochy asfaltové a obrubníky.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy veřejných prostranství (PV), plochy technické infrastruktury (TI) a plochy zeleně ochranné a izolační (ZO).

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, v místě jsou omezené parkovací možnosti na pozemku. Obec s vysokým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci, zahájení exekuce - Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205
	Celková výměra	1272 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha (jiná plocha, ostatní komunikace, zeleň)
	Územní plán	plochy veřejných prostranství (PV), plochy technické infrastruktury (TI) a plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)
	Trvalé porosty	částečně keře
	Sklon pozemku	mírně svažitý, svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	zpevněné plochy asfaltové, obrubníky
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení;

		v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci, zahájení exekuce - Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.01.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 stavba stejného vlastníka, 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

1. Ostatní plocha - nezpevněné

1.1. pozemky

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,288}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 217,-	0,288	1,000	638,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	3241/51	273	638,50	174 310,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	3241/204	42	638,50	26 817,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	3241/205	4	638,50	2 554,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			319		203 681,50

1.2. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
			25 roků	50,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	41 500,-
Součet:				41 500,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny			=	71 587,50 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **71 587,50 Kč**

Ostatní plocha - nezpevněné - rekapitulace
1.1. Pozemky: **203 681,50 Kč**

Ostatní plocha - nezpevněné - zjištěná cena celkem = **275 269,- Kč**

2. Ostatní plocha - zpevněné

2.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,600**

Stavební pozemek 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 a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

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 a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 217,-	0,240	1,000	532,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3241/201	953	532,08	507 072,24
Ostatní stavební pozemek - celkem			953		507 072,24

2.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	953,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 344,12
Plná cena: 953,00 m ² * 1 344,12 Kč/m ²	=	1 280 946,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 40 = 62,5 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	480 354,89 Kč
*	0,600
=	288 212,93 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný = **288 212,93 Kč**
asfalt - zjištěná cena

2.3. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

277,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 80,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **268,82****Plná cena:** 277,00 m * 268,82 Kč/m= **74 463,14 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 60 = 41,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 41,7 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,583
=	43 412,01 Kč
*	0,600
=	26 047,21 Kč

Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože - = **26 047,21 Kč**
zjištěná cena

Ostatní plocha - zpevněné - rekapitulace**2.1. Pozemky:****507 072,24 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**2.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný
asfalt

288 212,93 Kč

2.3. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového
lože

26 047,21 Kč

Stavby na pozemku - celkem	+	<u>314 260,14 Kč</u>
Ostatní plocha - zpevněné - zjištěná cena celkem	=	821 332,38 Kč

Rekapitulace dle oceňovacího předpisu

1. Ostatní plocha - nezpevněné	275 269,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	203 681,50 Kč
1.2. Porosty	71 588,- Kč
	<u>= 275 269,- Kč</u>
2. Ostatní plocha - zpevněné	821 332,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	507 072,24 Kč
2.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	288 213,- Kč
2.3. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože	26 047,- Kč
	<u>= 821 332,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 1 096 601,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 096 600,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205 v katastrálním území Střekov

Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - venkovní úpravy	K5 - porosty
Oceňovaný objekt	Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1272 m ²	ostatní plocha - komunikace, veřejné plochy	zpevněné plochy asfaltové	pouze v části
1	Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	691 m ²	TTP - část zahrad, veřejné plochy	ne	v části
2	Všebořice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	88 m ²	ostatní plocha - komunikace	zpevněné plochy dlážděné nebo asfaltové	ne
3	Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	168 m ²	ostatní plocha-typ veřejných ploch	ne	traviny a drobné keře

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 venkovní úpravy	K5 porosty	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	434,15 Kč	1	434,15 Kč	1	1.06	1.02	0.9	1.05	1.021734	424,91 Kč
2	651,36 Kč	1	651,36 Kč	1	1.12	1	1	0.98	1.0976	593,44 Kč
3	445,00 Kč	1	445,00 Kč	1	1.1	1	0.9	0.98	0.9702	458,67 Kč
Celkem průměr										492,34 Kč
Minimum										424,91 Kč
Maximum										593,44 Kč
Směrodatná odchylka - s										89,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										403,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										581,51 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K3 - Koeficient úpravy: účel užití										
K4 - Koeficient úpravy: venkovní úpravy										
K5 - Koeficient úpravy: porosty										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v rozsahu venkovních úprav. K5 diferencuje rozdíly v rozsahu a kvalitě porostů.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$492,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1272 \text{ m}^2$$

$$= 626\,256,48 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

626 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.096.600,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **626.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výsledku ocenění a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 3241/51, 3241/201, 3241/204, 3241/205, zapsaných na listu vlastnictví č. 1734 pro katastrální území Střekov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných pozemků v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

626.000,- Kč

Slovy: Šestsetdvacetšesttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.02.2022

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18010-227/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z katastru nemovitostí (výřez), katastrální mapa
- územní plán obce (výřez)
- situace v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí (výřez), katastrální mapa

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 1734

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

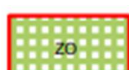
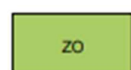
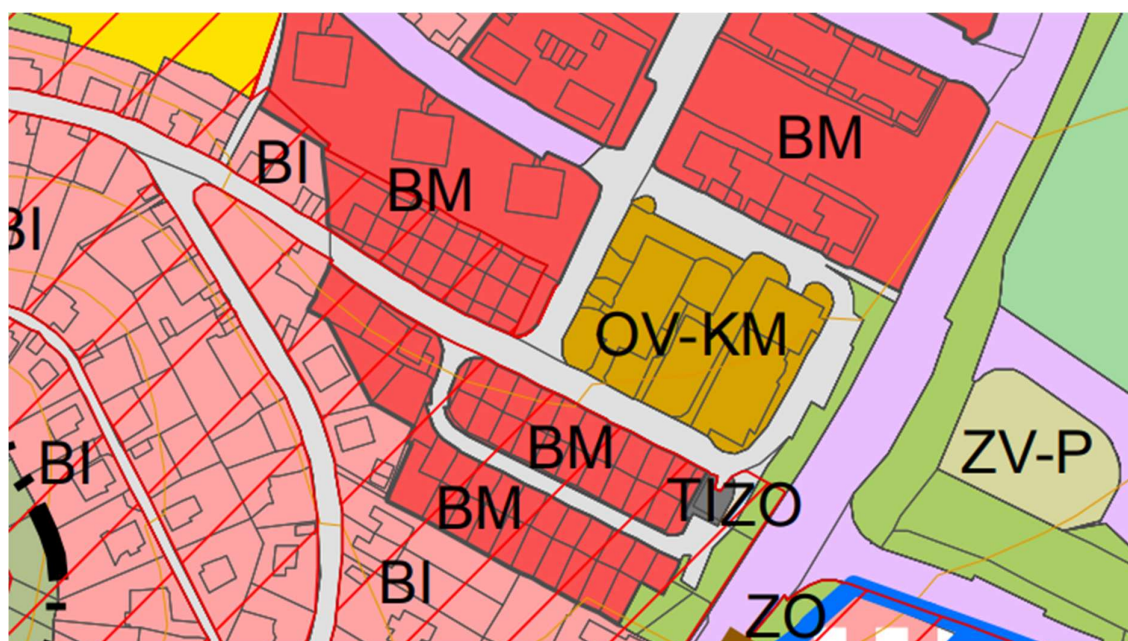
Pozemní stavby Ústí nad Labem, a.s. v likvidaci, Velká Hradební 2800/54, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	46708481
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3241/51	273	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
3241/201	953	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
3241/204	42	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území
3241/205	4	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území



Územní plán obce (výřez)



PLOCHY ZELENĚ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (ZO)

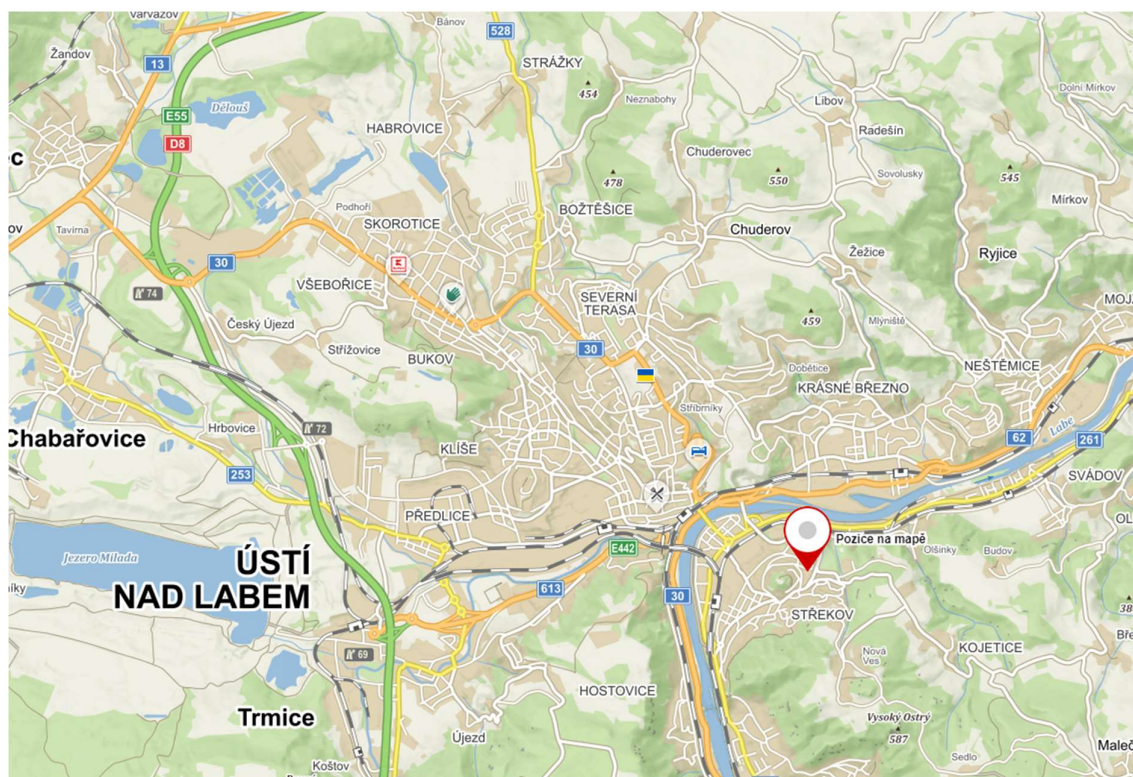
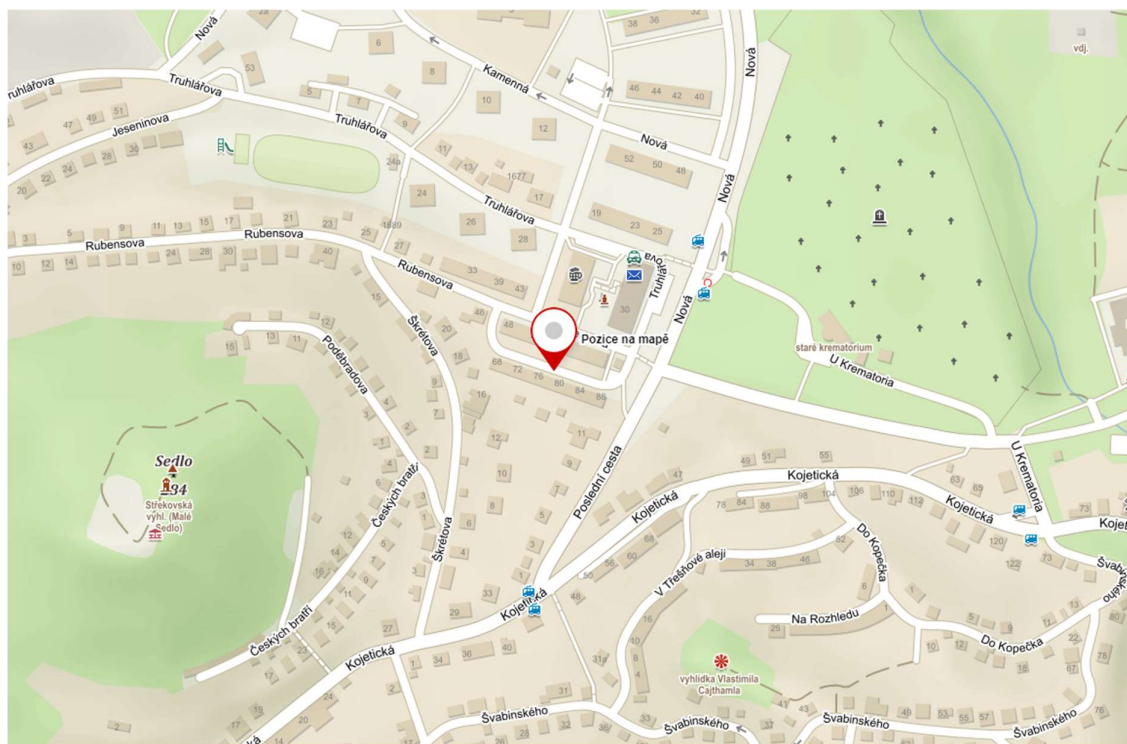


PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)

Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění





Porovnávání nemovitostí

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

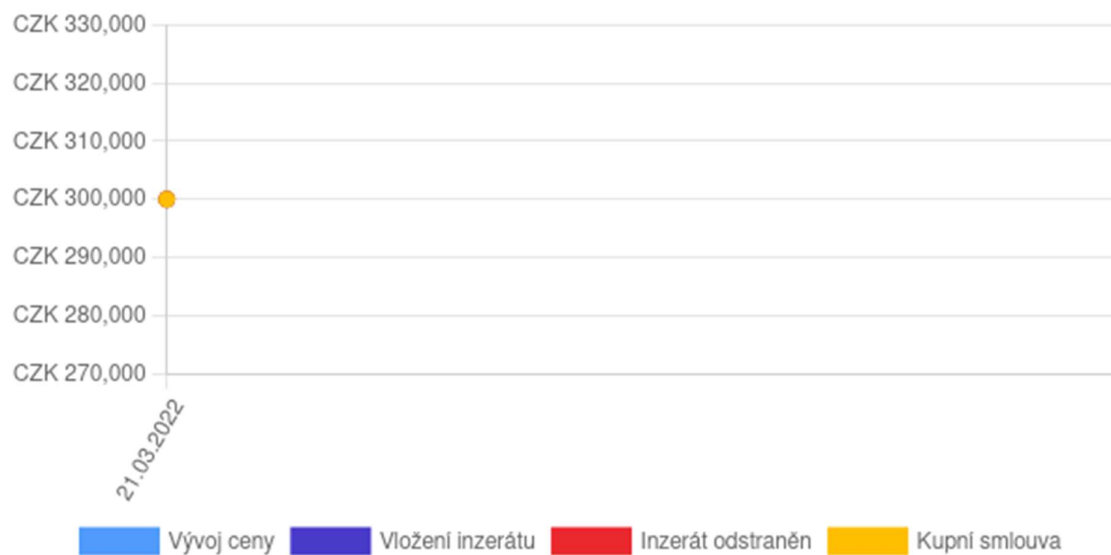


Pozemek, 691 m², Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 300 000 Kč

Lokalita: Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Střekov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	300 000 Kč
Číslo řízení	V-1860/2022-510	Datum podpisu KS	21.03.2022
Plocha pozemku	691 m ²	Druh pozemku	Ostatní

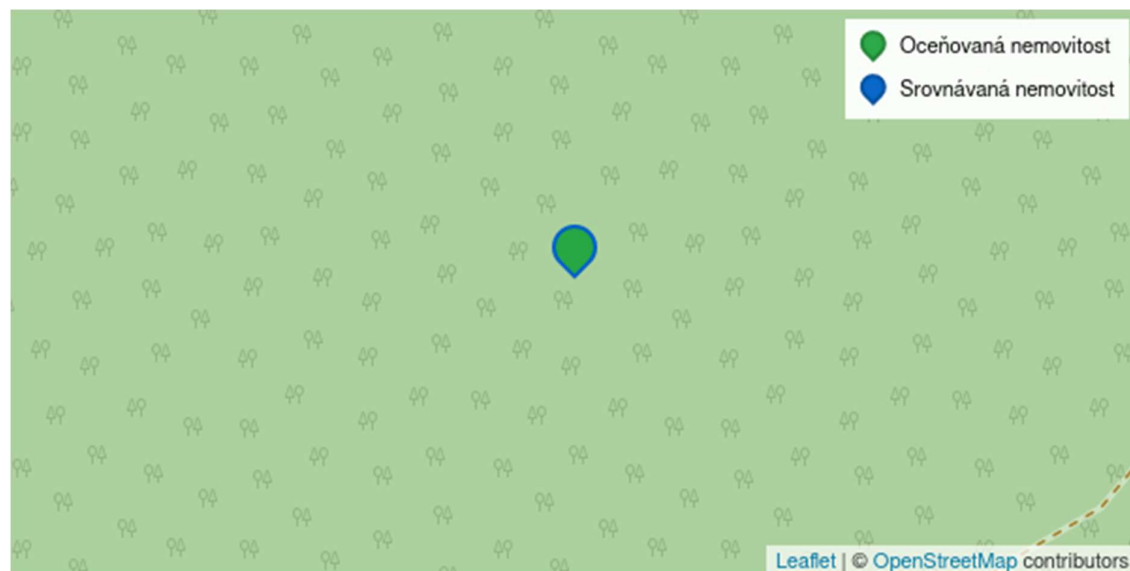
Pozemek parc. č. 3334/10, k.ú. Střekov o výměře 691 m², druh pozemku trvalý travní porost. Reálně se jedná o část zahrad o obslužných ploch u rodinných domů, v části s porosty.

4. Fotodokumentace

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	3336/10/1
Obec:	Ústí nad Labem 155480610
Katastrální území:	305ekov 17752581
Číslo LV:	2002
Výměra [m ²]:	691
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D304
Účel výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Sousední parcely	
Způsob ochrany nemovitosti	
Název	
rozdělná chodníková úprava	
zemědělský půdní fond	
Seznam BPFL	
BPFL	Výměra
5417201	691



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 88 m², Všebořice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 57 320 Kč

Lokalita: Všebořice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Všebořice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	57 320 Kč
Číslo řízení	V-3906/2022-510	Datum podpisu KS	16.06.2022
Plocha pozemku	88 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Pozemek parc. č. 233/79 - ostatní plocha - ostatní komunikace, k.ú. Všebořice, výměra pozemku 88 m².
Zpevněné plochy.

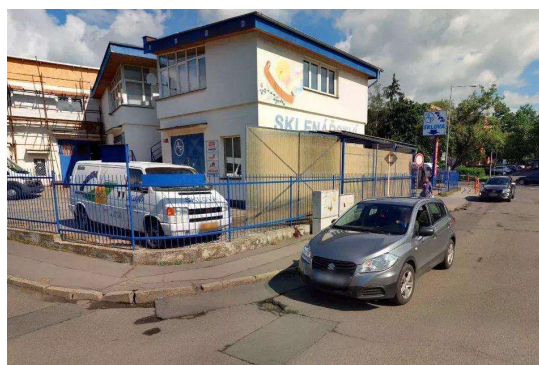
4. Fotodokumentace

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	233/72 ^{1/1}
Obec:	Ústí nad Labem (254828) (P)
Katastrální území:	Ústí nad Labem (254828) (P)
Číslo LV:	800
Výměra (m ²):	86
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

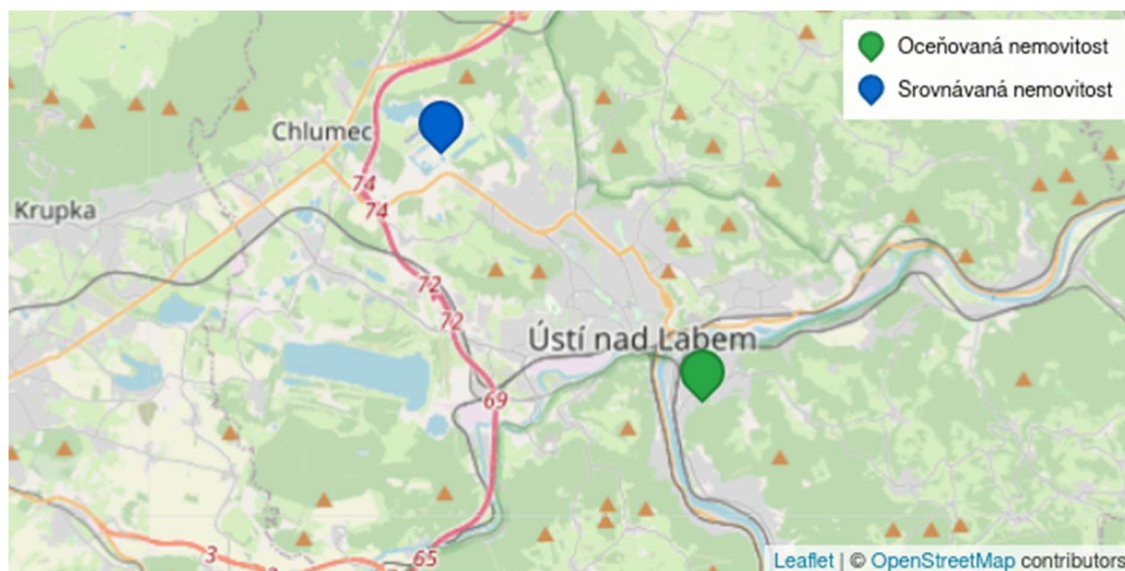
Vlastníci, jiní ohraničující	
Vlastnické právo	Podíl
S.M. Petrá, Aed Ing. a Petráková Johana, Na Vyrovce 688/9, K006, 40201 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti	
Nepou evizované žádné způsoby ochrany.	

Seznam BPEJ	
Parcela nemá evidované BPEJ.	



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 168 m², Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 74 760 Kč

Lokalita: Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	74 760 Kč
Číslo řízení	V-5781/2022-510	Datum podpisu KS	21.09.2022
Plocha pozemku	168 m ²	Druh pozemku	Ostatní

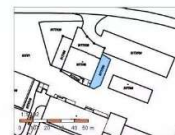
Pozemek parc. č. 5177/136, k.ú. Ústí nad Labem, výměra 168 m². Druh pozemku: ostatní plocha-jiná plocha. Charakter veřejných ploch, zatravněné, menší keře.

4. Fotodokumentace



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5172/136-1/
Obec:	Ústí nad Labem 10246081/
Katastrální území:	Ústí nad Labem 17246731
Číslo LV:	3234
Výměra [m²]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	2034
Účelové vymezení:	Ze soufardne v 5-175K
Způsob využití:	ještě plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Stavbařská parcely

Vlastník, jiní oprávnění:

Vlastnická práva

MLP, spol. s r.o., Kirochova 3324/1, Severní terasa, 40011 Ústí nad Labem

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nepou evidovaný žádný způsob ochrany:

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

5. Mapové zobrazení

