

## 1.1 Znalecký posudek – str. 1

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4654-112/17

O ceně stavebního pozemku č. 119/1 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - rodinným domem č.p. 184 a příslušenství, vše v k.ú. Krásné Březno, v obci Ústí nad Labem

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu 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 16.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 17.5.2017

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z rodinného domu č.p. 184 s příslušenstvím a pozemky v obci Ústí nad Labem, katastrální území Krásné Březno, který si vyžádalo Statutární město Ústí nad Labem

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Matiční 184  
400 07 Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem

Katastrální území: Krásné Březno

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 16.5.2017 za přítomnosti zástupce objednatele.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1 pro k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem
- příslušný snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace zástupce objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8,  
401 00 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8,  
401 00 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

dle prohlášení objednatele  
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitosti

### 6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

### 7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový koncový, částečně podsklepený rodinný dům v Matiční ulici. Poslední využití

## 1.3 Str. 3

bylo jako sídlo Městské policie, nyní několik let bez využití.

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, lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Vlastní dům je lokalizován v okrajové čtvrti Krásné Březno, je přístupný přímo z komunikace Matiční.Vyhláškově je oceněn včetně venkovních úprav /veřejných přípojek, bez oplocení/, Zvlášť jsou oceněny pozemky, trvalé porosty se nevyskytují.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

1. rodinný dům č.p. 184
2. pozemek

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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: Negativní - území s negativním vlivem na prodejnost	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,686}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,817}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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:	I	0,04



Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,680$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,466$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,556$$

### **1. rodinný dům č.p. 184**

Částečně podsklepený, řadový koncový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem sedlové střechy. Nosné konstrukce zděné z cihelného zdiva, základové pásy betonové, stropy nad 1.NP klenuté, nad 2.NP dřevěné trémové s rovným podhledem. Klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Krov vázaný dřevěný, krytina kanadský šindel. Vnitřní úpravy povrchů vápenné štukové, vnější břízlolitové. Dveře náplňové, okna dřevěná zdvojená. Podlahy v 1.NP keramická, v 2.NP dřevěné. Vytápění v současné době žádné, žádné vybavení kuchyně ani soc. zařízení.

Dispozice: 1.PP - sklepní místnosti - 2 větší prostory V 1.NP chodba, 2 větší místnosti, 2 menší. V mezipatře bývalo WC. V 2. NP tři místnosti. Půdní prostor s nadezdívkou, prostorný, možnost zbudování dalších místností.

Technický stav: Veškeré veřejné přípojky včetně plynu jsou na patě domu. Dům cca 15 let po rekonstrukci, z které se dochovala funkční keramická podlaha v 1.NP, krytina střechy - kanadský šindel. Chybí již veškeré vybavení včetně vytápění, zařizovací předměty, poničené jsou veškeré rozvody. V důsledku nevyužití je dům vlhký, opadává veškerá omítka. Dům vyžaduje výrazné rekonstrukce a úpravy včetně výměny oken a dveří.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:  
Poloha objektu:  
Stáří stavby:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
Ústí nad Labem  
85 let

## 1.6 Str. 6

Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 605,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	7,75*5,10	=	39,53 m <sup>2</sup>
1.NP:	7,75*10,35+1,25*1,30	=	81,84 m <sup>2</sup>
2.NP:		=	81,84 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	39,53 m <sup>2</sup>	2,50 m
1.NP:	81,84 m <sup>2</sup>	3,45 m
2.NP:	81,84 m <sup>2</sup>	3,20 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	39,53*2,50	=	98,83 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	81,84*6,65	=	544,24 m <sup>3</sup>
zastřešení:	81,84*(1,00+3,80/2)	=	237,34 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>880,41 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	81,84 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	203,21 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,48

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - nyní bez příslušenství	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = 0,575$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,371$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,817$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,680$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 1\,605,- \text{ Kč/m}^3 * 0,371 = 595,46 \text{ Kč/m}^3$

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \*  $I_T * I_P = 880,41 \text{ m}^3 * 595,46 \text{ Kč/m}^3 * 0,817 * 0,680 = 291\,251,74 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 291 251,74 Kč

### 2. pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,817$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,680$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,817 * 1,000 * 0,680 = 0,556$

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> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 122,-	0,556		623,83

## 1.8 Str. 8

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	119/1	182,00	623,83	113 537,06
Stavební pozemek - celkem			182,00		<b>113 537,06</b>
<b>Pozemek - zjištěná cena</b>				=	<b>113 537,06 Kč</b>



**C. REKAPITULACE**

1. rodinný dům č.p. 184
2. pozemek

291 251,70 Kč  
113 537,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**404 788,80 Kč**

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

**404 790,- Kč**

slovy: Čtyřistačtyřitisícsemsetdevadesát Kč

### Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnání uskutečněno s nemovitostmi obdobného charakteru, nabízenými v inzerci, přiřazen i výpočet vyhláškou porovnávací metodou. Odlišnosti upraveny koeficienty.

Komentář ke koeficientům

Poloha: Přestože jsou veškeré porovnávané nemovitosti v Krásném Březně, oceňovaný objekt je v zóně nejmenšího tržního zájmu v této lokalitě.

Pozemek: Kromě Růžové, kde velikost pozemku je srovnatelná s oceňovaným pozemkem, ostatní jsou výrazně větší.

Velikost: oceňovaný dům je nejmenší

Stav, vybavení: výrazný rozdíl mezi oceňovaným rodinným domem a porovnávanými objekty

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	znalecký posudek porovnávací metodou		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
405 000 Kč	1,00	405 000 Kč	

<b>Název:</b>	Kr. Březno Postranní		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikosti objektu	0,70		
K3 Poloha	0,80		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
1 250 000 Kč	0,29	367 416 Kč	

<b>Název:</b>	Kr. Březno Růžová		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90		

## 1.11 Str. 11

K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	0,70	
K5 Celkový stav	0,70	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 199 000 Kč	0,29	342 636 Kč

<b>Název:</b>	<b>Kr. Březno Drážďanská</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		Zdroj: inzerce
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 990 000 Kč	0,23	454 943 Kč

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	342 636 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	392 499 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	454 943 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>392 499 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>392 499 Kč</b>

### C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena celkem:**

**392 500,- Kč**

slovy: Třistadevadesátdvatisícepětset Kč

V Ústí nad Labem 17.5.2017

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

### 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. 4654-112/17 znaleckého deníku.