

Znalecký posudek č. 3295-019/2018 OC

NEMOVITÁ VĚC	Pozemky ostatní - ostatní, Pozemky - parcely č. 1736/1, č. 1736/3 a parcela č. 1736/5 orná půda, (dle ÚP města zastavitelné území, viz příloha ZP), ve městě Ústí nad Labem, k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem.
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Krásné Březno, kód k.ú. 775266, LV 731
Vlastník pozemku:	Jaroslav Kolínský, [redacted] Ladislav Kolínský, [redacted] Jan Kratochvíl, [redacted] Ladislav Kratochvíl, [redacted] Vlasta Sedlmajerová, [redacted] Vlasta Ťupová, [redacted] Josef Strachoň, [redacted] MUDr. Karel Strachan, [redacted] František Škoda, [redacted] Ing. Ján Škoda, [redacted] Jindřich Škoda, [redacted] Jana Tietzová, [redacted] Martina Vítkovská, [redacted] Anna Vrzalová, [redacted]

OBJEDNATEL :	Statutární město Ústí nad Labem , Magistrát města Ústí nad Lanem
Adresa objednatele:	Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem 401 00
telefon:	[redacted] Ing. Röhrlová Romana
IČ: 00081531	DÍČ: CZ00081531

ZHOTOVITEL :	Retron s.r.o., Radek Trončinský
Adresa zhotovitele:	Masarykova 124/204 124 / 204, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 27332764	DÍČ: [redacted]

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků v daném místě a čase
----------------------	--



Současný stav

OBVYKLÉ CENA	5 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 4.3.2018

Datum zpracování : 7.3.2018

Počet stran: 27 Počet příloh: 17

Zpracováno programem NEMExpress verze 2.1.34

V Ústí nad Labem, dne 7.3.2018

Otisk razítka

Retron s.r.o., Radek Trončinský



Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Ústí nad Labem

Oceňované pozemky se nalézají ve městě Ústí nad Labem, na katastrálním území Krásné Březno. Město je statutárním a okresním městem v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 92.984 (lexikon obcí ČR 2018) na soutoku řek Labe a Bíliny. Pozemky se nachází nad ústeckou ZOO nedaleko průjezdové komunikace směr sídliště Dobětice. Město leží v severozápadní části Čech ve vzdálenosti cca 30 km od hranic se SRN. Od centra města Ústí nad Labem je pozemek vzdálen cca 2,5km. 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 150-300 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 Plynořikace: 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
- 2 Bukov, Dobětice, Klíše, Střekov, Všebořice
- 3 **Krásné Březno, Mojžíř, Neštětice, Předlice (zde je nemovitost situována)**
- 4 Božtěšice, Brná nad Labem, Habrovice, Skorotice, Strážky, Vaňov
- 5 Budov u Svádova, Církvice, Hostovice, Kojetice, Nová Ves, Olešnice, Sebusín, Svádov
- 6 Dělouš, Tuchomyšl

Poloha, okolí a dopravní dostupnost	
Poloha v obci:	Okrajová část - 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)

Oceňované pozemky se nalézají ve městě Ústí nad Labem, na katastrálním území Krásné Březno. Město je statutárním a okresním městem v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 92.984 (lexikon obcí ČR 2018) na soutoku řek Labe a Bíliny. Pozemky se nachází nad ústeckou ZOO nedaleko průjezdové komunikace směr sídliště Dobětice. V katastru nemovitostí jsou pozemky ve způsobu využití zapsány – orná půda, dle ÚP města Ústí nad Labem se nacházejí v zastavitelném území.

Parcela č. 1736/1 – část 1

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	plochy zeleně na veřejných prostranstvích - lesopark
KÓD F. VYUŽITÍ:	ZV-LP
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	N13-8

ZV-LP plochy zeleně na veřejných prostranstvích – lesopark

a) převažující 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 extenzivní údržbou

- nízká i vysoká zeleň

- prvky drobné architektury (vybavení a mobiliář základní, např. lavičky, přístřešky)

- pěšiny a cyklostezky - převážně nezpevněné

c) podmíněně přípustné

- plochy pro sport a rekreaci nevyžadující nový zpevněný povrch
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- užití konifer, zdobných kultivarů a introdukovaných dřevin je nežádoucí, v plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené, možné je pouze v rámci stávající výsadby, příp. podél hlavních parkových os zpevněných cest doplňková květinová výsadba

- zastavěné plochy nesmí přesahovat 10% plochy lesoparku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše uvedené funkce a činnosti

Parcela č. 1736/1 – část 2

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
KÓD F. VYUŽITÍ:	OV-S
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	Z13-7

OV-S plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

a) převažující účel využití

- umístění tělovýchovných a sportovních zařízení

b) přípustné

- sportovní stadiony a hřiště
- účelové sportovní rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
- sportovní, rehabilitační a lázeňská zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- vodní plochy

- veřejné stravování a ubytování, maloobchodní zařízení do 200 m² obytových ploch, vše pouze jako doplň

Ková činnost související převažujícím účelem využití

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

Parcela č. 1736/1 – část 3

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	veřejná prostranství
KÓD F. VYUŽITÍ:	PV
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	ZD-11

PV plochy veřejných prostranství

a) převažující účel využití

- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

- tržiště

d) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Parcela č. 1736/3 – část 1

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	plochy zeleně na veřejných prostranstvích - lesopark
KÓD F. VYUŽITÍ:	ZV-LP
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	N13-8

ZV-LP plochy zeleně na veřejných prostranstvích – lesopark

a) převažující 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 extenzivní údržbou
- nízká i vysoká zeleň
- prvky drobné architektury (vybavení a mobiliář základní, např. lavičky, přístřešky)
- pěšiny a cyklostezky - převážně nezpevněné

c) podmíněně přípustné

- plochy pro sport a rekreaci nevyžadující nový zpevněný povrch
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- užití konifer, zdobných kultivarů a introdukovaných dřevin je nežádoucí, v plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené, možné je pouze v rámci stávající výsadby, příp. podél hlavních parkových os zpevněných cest doplňková květinová výsadba

- zastavěné plochy nesmí přesahovat 10% plochy lesoparku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše uvedené funkce a činnosti

Parcela č. 1736/3 – část 2

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	veřejná prostranství
KÓD F. VYUŽITÍ:	PV
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	ZD-11

PV plochy veřejných prostranství

a) převažující účel využití

- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání
- tržiště

d) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Parcela č. 1736/3 – část 3

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	plochy zeleně ochranná a izolační
KÓD F. VYUŽITÍ:	ZO
ETAPA:	st

ZO plochy zeleně ochranné a izolační

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

- c) podmíněně přípustné
 - umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
 - vymezení skladebných prvků ÚSES
 - opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů.
 - protihluková zařízení a opatření
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

- d) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Parcela č. 1736/5 – část 1

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
KÓD F. VYUŽITÍ:	OV-S
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	Z13-7

OV-S plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
 - b) přípustné
 - sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní, rehabilitační a lázeňská zařízení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - c) podmíněně přípustné
 - vodní plochy
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchodní zařízení do 200 m² obytových ploch, vše pouze jako doplnění
- Ková činnost související převažujícím účelem využití
- 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

Parcela č. 1736/5 – část 2

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	veřejná prostranství
KÓD F. VYUŽITÍ:	PV
ETAPA:	e1
NÁVRHOVÁ PLOCHA:	ZD-11

PV plochy veřejných prostranství

- a) převažující účel využití
 - plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky
 - dětská hřiště
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
 - tržiště
- d) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Parcela č. 1736/5 – část 3

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	plochy zeleně ochranná a izolační
KÓD F. VYUŽITÍ:	ZO
ETAPA:	st

ZO plochy zeleně ochranné a izolační

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

c) podmíněně přípustné

- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch

- vymezení skladebných prvků ÚSES

- opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů.

- protihluková zařízení a opatření

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Technický popis oceňované nemovité věciTyp pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda trvalé travní por. zahrada jiný**Inženýrské sítě a využití nemovité věci**Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefonPřístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1725/3, 1736/2Využití pozemků: RD byty rekreační objekt 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
1725/3	silnice	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
1736/2	orná půda	Česká republika

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

Z poskytnutých podkladů rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" 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

Z poskytnutých podkladů rizika nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Z poskytnutých podkladů rizika nezjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Z poskytnutých podkladů rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 731				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem	
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	775266 Krásné Březno	
Ulice:	Výstupní	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO RČ:	Jaroslav Kolínský			1 / 36
FO RČ:	Ladislav Kolínský			1 / 18
FO RČ:	Jan Kratochvíl			1 / 12
FO RČ:	Ladislav Kratochvíl			1 / 12
FO RČ:	Vlasta Sedlmajerová			1 / 18
FO RČ:	Vlasta Ťupová			1 / 4
FO RČ:	Josef Strachoň			1 / 12
FO RČ:	MUDr. Karel Strachoň			1 / 12
FO RČ:	František Škoda			1 / 24
FO RČ:	Ing. Ján Škoda			1 / 24
FO RČ:	Jindřich Škoda			1 / 24
FO RČ:	Jana Tietzová			1 / 12
FO RČ:	Martina Vítkovská			1 / 36
FO RČ:	Anna Vrzalová			1 / 24
Pozemky				
1736/1	Pozemková parcela	Parcela KN	26 752 m ²	orná půda
1736/3	Pozemková parcela	Parcela KN	11 624 m ²	orná půda
1736/5	Pozemková parcela	Parcela KN	12 448 m ²	orná půda

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nalézají ve městě Ústí nad Labem, na katastrálním území Krásné Březno. Město je statutárním a okresním městem v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 92.984 (lexikon obcí ČR 2018) na soutoku řek Labe a Bíliny. Pozemky se nachází nad ústeckou ZOO nedaleko průjezdové komunikace směr sídliště Dobětice. V katastru nemovitostí jsou pozemky ve způsobu využití zapsány – orná půda, dle ÚP města Ústí nad Labem se nacházejí v zastavitelném území, parcela č. 1736/1 orná půda o výměře 26 752 m², parcela č. 1736/3 orná půda o výměře 11 624 m² a parcela č. 1736/5 orná půda o výměře 12 448 m². Pozemky jsou rovinné v části mírně sklonité jsou přístupné po nezpevněné komunikaci, možnost na napojení na IS, které jsou pravděpodobně vedeny v komunikaci, parcela č. 1725/3 silnice.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení ceny pozemku, znalec vychází z nabídkových cen obdobných pozemků ve městě Ústí nad Labem jeho okolí. Pro porovnání nabízených prodejních cen obdobných zainvestovaných pozemků se cena za jeden metr čtvereční pohybují v dané lokalitě rozmezí 80-1000,- Kč/m² dle polohy, dopravní obslužnosti, využití, napojení na inženýrské sítě atd. V daném případě znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční ve výši 100,- 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 /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Prodej stavebního pozemku Nabízíme Vám k prodeji mírně svažité pozemek o celkové výměře 3.606m ² , Ústí nad Labem - Krásné Březno. Pozemek bez inženýrských sítí - možno přivést k pozemku. Celková cena: 292 086 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání) Cena za m.: 81 Kč Poznámka k ceně: Cena vč. veškerých finančních a právních služeb Umístění objektu: Centrum obce Plocha pozemku: 3606 m² KRC: 0,90 KMP: 1,15 KPP: 0,90 KDD: 0,80 KMZ: 0,90 KIV: 0,90 KVP: 0,90 KUV: 0,90		3 606	292 086	81,00	0,49	39,60
Ústí nad Labem - Krásné Březno, okres Ústí nad Labem Nabízím Vám k prodeji pozemek o velikosti 9200m ² 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, včetně provize, včetně právního servisu Cena za m.: 670 Kč Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 9200 m² Elektřina: 230V, 400V KRC: 0,80 KMP: 1,10 KPP: 0,90 KDD: 0,80 KMZ: 0,80 KIV: 0,80 KVP: 0,80 KUV: 0,80		9 200	6 164 000	670,00	0,26	173,88
Průměrná jednotková cena						106,74 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Srážka za zastavěnost	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1736/1	26 752	100	1 / 1		2 675 200
orná půda	1736/3	11 624	100	1 / 1		1 162 400
orná půda	1736/5	12 448	100	1 / 1		1 244 800
Celková výměra pozemků:		50 824			Hodnota pozemků celkem:	5 082 400

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované pozemky se nalézají ve městě Ústí nad Labem, na katastrálním území Krásné Březno. Město je statutárním a okresním městem v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 92.984 (lexikon obcí ČR 2018) na soutoku řek Labe a Bíliny. Pozemky se nachází nad ústeckou ZOO nedaleko průjezdové komunikace směr sídliště Dobětice. V katastru nemovitostí jsou pozemky ve způsobu využití zapsány – orná půda, dle ÚP města Ústí nad Labem se nacházejí v zastavitelném území. Klady oceňované nemovitosti – velká výměra pozemků, zápory – dle ÚP je využití oceňovaných pozemků značně limitováno viz popis pozemků. Znalcem navržená obvyklá cena činí: Současný stav 5,10 mil.Kč. Výše navržené obvyklé ceny znalcem odpovídá trhu nemovitostí k datu ocenění. Znalec při stanovení výše obvyklé ceny zohledňuje všechny dostupné a zjištěné skutečnosti.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav
Porovnávací hodnota	5 082 400 Kč
Obvyklá cena	5 100 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

velká výměra pozemků

Slabé stránky nemovité věci

dle ÚP je využití oceňovaných pozemků značně limitováno viz popis pozemků

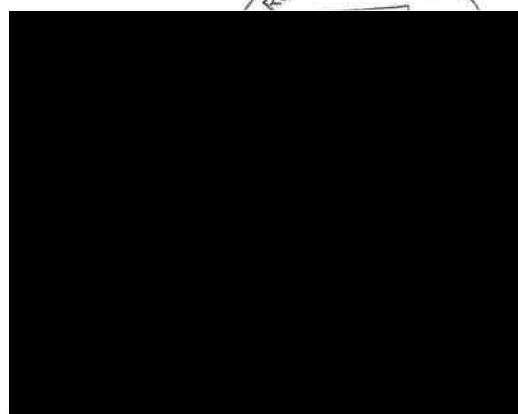
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN - částečný LV č. 731 ze dne 23.10.2018	1
Snímek z KM informativní	3
Kopie vyjádření z hlediska využití předmětných parcel v návaznosti na ÚP města Ústí nad Labem	11
Mapa	2

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.

Radek Trončinský



ODHAD administrativní

ceny nemovitosti pozemků, parcely č. 1736/1, č. 1736/3 a parcela č. 1736/5 orná půda, (dle ÚP města zastavitelné území, viz příloha ZP), ve městě Ústí nad Labem, k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem.

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

Účel posudku: Stanovení administrativní ceny

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni: 4. března 2018

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, které obdrží objednavatel. Celkem posudek obsahuje 36 stran.

Celková rekapitulace administrativní ceny je na straně 10 posudku.

Příloha 1: Obecné předpoklady	1 x A4
Příloha 2: Kopie části výpisu z KN	1 x A4
Příloha 3: Kopie snímku z KM - informativní	3 x A4
Příloha 4: Kopie vyjádření k využití pozemků dle ÚP	11 x A4

Ocenění vypracoval: Radek Trončinský
Masarykova 124/204, Ústí nad Labem 400 01

V Ústí nad Labem, dne 7. března 2018

1. NÁLEZ

Účel a způsob ocenění

Na základě objednávky č. Z117180086 jsou předmětem ocenění parcely č. 1736/1, č. 1736/3 a parcela č. 1736/5 orná půda, (dle ÚP města zastavitelné území, viz příloha ZP), ve městě Ústí nad Labem, k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem.

ADMINISTRATIVNÍ CENA

je cena zjištěná podle platného cenového předpisu, v daném případě je použita vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Ústí nad Labem

Oceňované pozemky se nalézají ve městě Ústí nad Labem, na katastrálním území Krásné Březno. Město je statutárním a okresním městem v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 92.984 (lexikon obcí ČR 2018) na soutoku řek Labe a Bíliny. Pozemky se nachází nad ústeckou ZOO nedaleko průjezdové komunikace směr sídliště Doběticero. Město leží v severozápadní části Čech ve vzdálenosti cca 30 km od hranic se SRN. Od centra města Ústí nad Labem je pozemek vzdálen cca 2,5km. 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 150-300 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
- 2 Bukov, Dobětice, Klíše, Střekov, Všebořice
- 3 **Krásné Březno, Mojžíř, Neštětice, Předlice (zde je nemovitost situována)**
- 4 Božtěšice, Brná nad Labem, Habrovice, Skorotice, Strážky, Vaňov
- 5 Budov u Svádova, Církvice, Hostovice, Kojetice, Nová Ves, Olešnice, Sebusín, Svádov
- 6 Dělouš, Tuchomyšl

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Kopie části výpisu z KN LV č. 731 ze dne 23.10.2017.

Snímek z KM – orientační.

Kopie vyjádření z hlediska využití předmětných parcel v návaznosti na ÚP města Ústí nad Labem
Místní šetření znalce dne 3.3.2018.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 731 pro k.ú. Krásné Březno, obec - okres Ústí nad Labem zapsán - **Viz kopie části výpisu z KN LV č. 731 ze dne 23.10.2017 v příloze ZP**

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) – parcela č. 1736/1 orná půda
- 2) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) – parcela č. 1736/3 orná půda
- 3) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) – parcela č. 1736/5 orná půda

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemková parcela č. 1736/1 - orná půda

2.1.2 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

2.1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.04
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00

9. Občanská vybavenost obce 1 1.05
 Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Celkem 1. až 5. znak -0.04
 $I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1.05 = 1.008$

2.1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Rezidenční zástavba	1	-0.01
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	1	-0.01
5. Parkovací možnosti Omezené parkovací možnosti	1	-0.02
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Nevýhodná poloha	1	-0.08
7. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.05
Celkem *		-0.17

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává
 $I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.17) \times 0.3 = 0.249$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.066,-
Index cenového porovnání		x 0.2510
$I = I_0 \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.008 \times 0.249$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	80,27
Cena za celou výměru 26752.00 m ²	= Kč	2.147.377,69
Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Cena celkem Kč	2.147.378,-

2.2 Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Pozemková parcela č. 1736/3 - orná půda

2.2.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

2.2.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.04
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		-0.04
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1.05 = 1.008$		

2.2.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	-0.01
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	1	-0.01
Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	1	-0.02
Omezené parkovací možnosti		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	1	-0.08
Nevýhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.05
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.17

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.17) \times 0.3 = 0.249$$

2.2.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.066,-
Index cenového porovnání		x 0.2510
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.008 \times 0.249$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	80,27
Cena za celou výměru 11624.00 m ²	= Kč	933.056,16
Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Cena celkem Kč	933.056,-

2.3 Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Pozemková parcela č. 1736/5 - orná půda

2.3.2 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		

4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

2.3.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.04

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1.05 = 1.008$

2.3.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	-0.01
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	1	-0.01
Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci		

5. Parkovací možnosti	1	-0.02
Omezené parkovací možnosti		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	1	-0.08
Nevýhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.05
Vlivy snižující cenu		

Celkem * -0.17

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.17) \times 0.3 = 0.249$$

2.3.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.066,-
Index cenového porovnání		x 0.2510
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.008 \times 0.249$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	80,27
Cena za celou výměru 12448.00 m ²	= Kč	999.198,47
Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Cena celkem Kč	999.198,-

3. REKAPITULACE

1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	2.147.378,-
2) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	933.056,-
3) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	999.198,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	4.079.632,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	4.079.630,-

Slovy: Čtyřimilionysedmdesátdevěttisícšestsetřicet Kč

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad administrativní ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu administrativní ceny.
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení administrativní ceny platné ke dni zpracování ocenění.
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Ústí nad Labem, dne 7. března 2018

Posudek vypracoval:

Radek Trončinský
Masarykova 124/204, Ústí nad Labem 400 01

4. 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.