

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5872-178/22**

O ceně pozemku p.č. 396/20 ostatní plocha, jiná plocha v k.ú. Skyřice, v obci Most.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Ústecký kraj  
Velká Hradební 3118/48  
400 02 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 18.11.2022 znalecký posudek vypracoval:**

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 14.11.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti pozemku v obci Most, katastrální území Skyřice, který si vyžádal Ústecký kraj

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé a administrativní ceny na žádost objednatele

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2022.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- LV č. 3772 pro obec Most, katastrální území Skyřice
- snímek katastrální mapy
- územní plán
- cenová mapa
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### **2.2. Základní pojmy a metody ocenění**

obvyklá cena přímým porovnáním

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Skyřice 434 01 Most
LV:	3772
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Skyřice
Počet obyvatel:	65 341

### Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, RČ/IČO: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1 dle LV č. 3772 pro k.ú. Skyřice a prohlášení objednatele ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitostí

### Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin, cenové mapy, územního plánu a z nálezů na základě prohlídky.

### Celkový popis nemovité věci

Most je město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 65 341. Je významným průmyslovým městem. Vlastní je lokalizována v jižním cípu města, mezi Velbudicemi a Vtelnem, při pravém okraji Dělnické komunikace. Jedná se o nezastavěný pozemek v oblasti průmyslových skladů a hal.

### 3.2. Obsah

1. P.p.č. 396/20

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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. 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. P.p.č. 396/20

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	396/20	822	450,00	369 900,-
Cenová mapa - celkem		822		<b>369 900,-</b>

**P.p.č. 396/20 - zjištěná cena celkem** = **369 900,- Kč**

### 4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 396/20 369 900,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **369 900,- Kč**

slovy: Třistašedesátdevěttisícdevětset Kč

## Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s cenami obdobných pozemků v okolí prodaných v nedávné době. Čerpáno ze serveru Cenová mapa a Ikarus 21.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Skyřice p.p.č.399/35</b>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V
K2 Velikosti objektu	0,90	59066/18
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Využití	1,00	
K7 Inlace	1,20	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
183 Kč	0,97	178 Kč

<b>Název:</b>	<b>Skyřice p.p.č. 309/34</b>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva
K2 Velikosti objektu	1,00	V1165/18
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Využití	0,80	
K7 Inlace	1,20	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 000 Kč	0,86	860 Kč

<b>Název:</b>	<b>Velebudice p.p.č. 197/8</b>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva
K2 Velikosti objektu	1,20	V4366/16
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Využití	1,00	
K7 Inlace	1,30	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:</b>		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
400 Kč	1,40	560 Kč

<b>Název: Most II p.p.č. 4957/79</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V7196/22
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Využití	1,00	
K7 Inflace	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>
299 Kč	1,08	323 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	178 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	480 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	860 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>480 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>480 Kč</b>

1 m<sup>2</sup>= 480,-Kč

822 m<sup>2</sup>=822\*480=394 560-Kč

## 5. ZÁVĚR

**Výsledná cena p.p.č. 396/20 k.ú.Skyřice,  
Most:**

**394 560,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení:**

**394 560,- Kč**

slovy: Třistadevadesátčtyřitisícepětsetšedesát Kč

## 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 číslem 5872-178/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 14.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.