

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5838-144/22

O ceně 1 m² pozemku p.č. 22/1 ostatní plocha, ostatní komunikace v k..ú. Brná nad Labem, obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu pro potřeby 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 15.8.2022 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Počet stran: 9 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 16.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - 1 m² pozemku v k. ú. Brná nad Labem, obci Ústí nad Labem, který si objednal Magistrát města Ústí nad Labem

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pozemku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.8.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Brná nad Labem částečný výpis
- územní plán
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhláskové ocenění

Obvyklá cena porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Brná
40321 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Brná nad Labem
Počet obyvatel: 91 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **977,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č. 1 pro k. ú. Brná nad Labem, obec Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 91 982. 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).

Oceňovaná nemovitost se nachází v městském obvodu Střekov, části Brná nad Labem.

Je lokalizován pod Průčelskou roklí, poblíž restaurace Srdíčko. Jedná se o odbočku z komunikace směřující k restauraci.

3.2. Obsah

1. 1 m² p.p.č22/1

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. 1 m² p.p.č22/1

Ocenění

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	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území 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

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

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	977,-	0,210	1,000	205,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	22/1	1	205,17	205,17
Ostatní stavební pozemek - celkem			1		205,17

1 m2 p.p.č22/1 - zjištěná cena celkem

= 205,17 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. 1 m2 p.p.č22/1

205,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

205,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

210,- Kč

slovy: Dvěstědeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnány byly obdobné pozemky prodané v k.ú. Brná, většinou se jednalo o přístupové komunikace. Odlišnosti jsou zohledněny koeficienty a to včetně časového posunu.

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Brná, p.p.č. 357/8		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 8747/15
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě, celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	
K6 Časový odstup	1,50	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
401 Kč	1,50	602 Kč

Název: Brná, p.p.č. 356		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 2875/16
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě, celkový stav	1,00	
K5 Využití	0,90	
K6 Časový odstup	1,40	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
330 Kč	1,26	416 Kč

Název: Brná, p.p.č. 734/2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva 5359/17
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě, celkový stav	1,00	
K5 Využití	0,90	

K6 Časový odstup	1,40	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
300 Kč	1,26	378 Kč

Název: Brná p.p.č.22/2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 4431/15
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě, celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	
K6 Časový odstup	1,50	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
180 Kč	1,50	270 Kč

Název: Brná p.p.č. 717		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 5070/17
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě, celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	
K6 Časový odstup	1,40	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
178 Kč	1,40	249 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	249 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	383 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	602 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	383 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	383 Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná cena – 1 m2 p.p.č. 22/1

383,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

380,- Kč

slovy: Třistaosmdesát 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 5838-144/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 16.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.