

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6103-017/24

O ceně části pozemku p.č. 1725/3 ostatní plocha, jiná – označená v GP jako p.p.č. 1725/11 v k.ú. Krásné Březno, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
400 01 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. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 12.2.2024 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 21.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Krásné Březno, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- aktuální informace z KN
- kopie katastrální mapy
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- územní plán

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

cena obvyklá přímým porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Ústí nad Labem
400 07 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Krásné Březno
Počet obyvatel: 91 963
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 618,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

město Ústí nad Labem Statutární, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 1, podíl
1 / 1
dle LV a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)
- k datu ocenění bez zápisu

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek v obci Ústí nad Labem, k.ú. Krásné Březno, okrajová nezpevněná součást komunikace Výstupní. Oceňovaný pozemek sousedí s komunikací V Hájí.
V rámci územního plánu se nachází v SM-NL plochy smíšené nezastavěného území.

3.2. Obsah

1. P.p.č. 1725/11

4. 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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 pouze	II	0,00

na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

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

1. P.p.č. 1725/11

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,600 = 0,600$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 618,-	0,600	0,300	471,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	1725/11	149	471,24	70 214,76
Stavební pozemek - celkem			149		<u>70 214,76</u>
P.p.č. 1725/11 - zjištěná cena celkem				=	70 214,76 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 1725/11

70 214,80 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem:

70 214,80 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

70 210,- Kč

slovy: Sedmdesátisícdvěstědeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s cenami obdobných, již prodaných pozemků v blízkém okolí v UL. Čerpáno ze serveru Cenová mapa a Ikarus 21. Odlišnosti jsou upraveny koeficienty – poloha, vybavení, stav atd.,

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název: p.p.č.40 Dobětice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V648/23
K2 Poloha	1,20	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	

Cena

Celkový koeficient K_C

Upravená cena

344 Kč

1,08

372 Kč

Název: p.p.č.512/2 Krásné Březno

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 3362/23
K2 Poloha	0,90	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	

Cena

Celkový koeficient K_C

Upravená cena

843 Kč

0,81

683 Kč

Název: p.p.č. 4373/9 UL

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 4076/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,90	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Využití	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_C :

Cena

Celkový koeficient K_C

Upravená cena

2 402 Kč

0,65

1 561 Kč

Název: p.p.č. 176/351 Dobětice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny

1,00

Zdroj: kupní smlouva
V2781/23

K2 Poloha

0,80

K3 Provedení a vybavení, sítě

0,80

K4 Celkový stav

0,90

K5 Využití

1,00

Cena**Celkový koeficient K_C** **Upravená cena**

2 000 Kč

0,58

1 160 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

372 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

944 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

1 561 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

944 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

944 Kč

P.p.č.1725/11149 m2.....cena= 149*944=140 656,- Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná obvyklá cena p.p.č. 1725/11, k.ú. Krásné Březno: 140 656,- Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení dle § 50: 140 660,- Kč

slovy: Jednostočtyřicettisícetšedesát 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6103-017/24.

V Ústí nad Labem 21.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČI

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.