ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5609-099/21

O ceně pozemků
ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem, dotčených pro výstavbu okružní křižovatky, vše v k.ú. Krásné Březno, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku: MILŠTEJN, s.r.o.,
provozovna Ústí nad Labem
Dlouhá 1/12
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny pozemků ve smyslu Zákona č. 416/2009 Sb.

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. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 8.7.2021 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 13 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo:.

Ústí nad Labem 22.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemků v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Krásné Březno, který si vyžádal zadavatel posudku

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí k odkupu částí pozemků dotčených budoucí výstavbou okružní křižovatky.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.7.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1 pro k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem
- aktuální informace z KN
- kopie katastrální mapy
- geometrický plán č. 1809-97/2020
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Krásné Březno 40007 Ústí nad Labem
LV:	1,747
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Krásné Březno
Počet obyvatel:	92 716

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **846,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

dle LV a prohlášení objednatele ke dni ocenění:

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

bez omezení vlastnického práva

Dokumentace a skutečnost

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin, geometrického plánu a z nálezu na základě prohlídky.

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 92 716. 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).
Krásné Březno leží od středu města cca 3 km při levém břehu řeky Labe. Oblast, ve které se pozemky nachází, je dislokována při komunikaci Drážďanské a navazující Opletalovy, poblíž zámku v Krásném Březně.
Oceňované pozemky vznikly na základě geometrického plánu č. 1809-97/2020.

3.2. Obsah

1. P.p.č 1167/16
2. P.p.č.1167/41
3. P.p.č. 1167/40
4. P.p.č.777/21
5. P.p.č.1167/42
6. P.p.č.1167/43

7. P.p.č.84/9
8. P.p.č.1167/49

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena pozemků se většinou stanovuje porovnáním s cenami prodanými nebo nabízenými pozemků. V tomto případě, jelikož není dostatečný počet prodaných obdobných pozemků /většinou se jedná o části komunikací/, je použita ke stanovení obvyklé ceny náhradní metoda - výpočet zjištěné ceny dle současně platné vyhlášky.

4.2. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. P.p.č 1167/16

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

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	846,-	0,210	1,000	177,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	1167/16	110	177,66	19 542,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			110		**19 542,60**

P.p.č 1167/16 - zjištěná cena celkem = **19 542,60 Kč**

2. P.p.č.1167/41

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

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	846,-	0,210	1,000	177,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1167/41	231	177,66	41 039,46
Ostatní stavební pozemek - celkem			231		**41 039,46**

P.p.č.1167/41 - zjištěná cena celkem = **41 039,46 Kč**

3. P.p.č. 1167/40

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	
I V kat. území sídelní části 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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0{,}240}$

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	846,-	0,240	1,000	203,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1167/40	127	203,04	25 786,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			127		**25 786,08**

P.p.č. 1167/40 - zjištěná cena celkem = 25 786,08 Kč

4. P.p.č.777/21

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	

III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

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	846,-	0,255	1,000	215,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná	777/21	175	215,73	37 752,75
Ostatní stavební pozemek - celkem			175		**37 752,75**

P.p.č.777/21 - zjištěná cena celkem = 37 752,75 Kč

5. P.p.č.1167/42

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

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	846,-	0,255	1,000	215,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	1167/42	68	215,73	14 669,64
Ostatní stavební pozemek - celkem			68		**14 669,64**

P.p.č.1167/42 - zjištěná cena celkem = **14 669,64 Kč**

6. P.p.č.1167/43

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	846,-	0,255	1,000	215,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	1167/43	183	215,73	39 478,59
Ostatní stavební pozemek - celkem			183		**39 478,59**

P.p.č.1167/43 - zjištěná cena celkem = **39 478,59 Kč**

7. P.p.č.84/9

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

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	846,-	0,255	1,000	215,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - manipulační plocha	84/9	40	215,73	8 629,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			40		**8 629,20**

P.p.č.84/9 - zjištěná cena celkem = **8 629,20 Kč**

8. P.p.č.1167/49

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

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	846,-	0,255	1,000	215,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná	1167/49	8	215,73	1 725,84
Ostatní stavební pozemek - celkem			8		**1 725,84**

P.p.č.1167/49 - zjištěná cena celkem = 1 725,84 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č 1167/16 19 542,60 Kč
2. P.p.č.1167/41 41 039,50 Kč
3. P.p.č. 1167/40 25 786,10 Kč
4. P.p.č.777/21 37 752,80 Kč
5. P.p.č.1167/42 14 669,60 Kč
6. P.p.č.1167/43 39 478,60 Kč
7. P.p.č.84/9 8 629,20 Kč
8. P.p.č.1167/49 1 725,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 188 624,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 188 620,- Kč

slovy: Jednostoosmdesátosmtisícšestsetdvacet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemků v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Krásné Březno, který si vyžádal zadavatel posudku

5.2. Odpověď

Výsledná cena - celkem: **188 624,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **188 620,- Kč**

slovy: Jednostoosmdesátosmtisícšestsetdvacet 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 5609-099/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 22.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.8.