

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6033-144/023

O ceně části pozemku p.č. 211 ostatní plocha, silnice v k.ú. Habrovice, 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. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 18.10.2023 znalecký
posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se
předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 23.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Habrovice, 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 18.10.2023.

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: Habrovice
403 401 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 90 378
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,217,00 \text{ Kč/m}^2$

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. Habrovice. Habrovice je část okresního města Ústí nad Labem. Nachází se asi 5,5 km na severozápad od Ústí nad Labem. Habrovice je také název katastrálního území o rozloze 1,97 km². Jeho součástí je mimo jiné Habrovický rybník, cca do roku 2008 využívaný jako přírodní koupaliště.

Jedná se o okrajovou část komunikace spojující Skorotice a Habrovice v místě, kde je přístup k domu Habrovice č.p. 86. V rámci územního plánu se jedná o součást plochy dopravní infrastruktury silniční.

3.2. Obsah

1. část p.p.č.211

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. část p.p.č.211

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	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$$

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	2 217,-	0,225 1,000	498,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha,	část p.p.č.	63	498,83	31 426,29

silnice	211		
Ostatní stavební pozemek – celkem	63		31 426,29
Část p.p.č.211 o výměře 63 – zjištěná cena celkem		=	31 426,29 Kč
1 m2 p.p.č.211 - zjištěná cena		=	498,83 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. část p.p.č.211

31 426,30 Kč

Výsledná zjištěná cena – celkem:

31 426,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

31 430,- Kč

slovy: Třicetjednatisícčtyřistatřicet Kč

Cena obvyklá

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

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc 63 m2 p.p.č. 21 k.ú. Habrovice

Srovnatelné nemovité věci:

Název: p.p.č. 294/4 Božtěšice		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V 2303/23
K2 Poloha	1,00	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
317 Kč	0,90	285 Kč

Název: p.p.č. 745/5 Všebořice		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V4551/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,80	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 150 Kč	0,58	667 Kč

Název: p.p.č.253/3Habrovice		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V1669/23
K2 Poloha	1,00	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C:		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
126 Kč	1,00	126 Kč

Název: p.p.č.900/2 Skorotice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V2740/23
K2 Poloha	0,80	
K3 Provedení a vybavení, sítě	0,80	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 779 Kč	0,58	1 032 Kč

Název: Božtěšice p.p.č.494

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V2794/23
K2 Poloha	1,00	
K3 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Využití	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
300 Kč	1,00	300 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	126 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	482 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 032 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	482 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	482 Kč

p.p.č. 21163 m2.....cena 482*63= 30 366,-Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná obvyklá cena 1m² p.p.č. 211 v k.ú.
Habrovice: 482,- Kč

Výsledná obvyklá cena 63 m² p.p.č. 211: 30 366,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 30 370,- Kč

slovy: Třicetisícitřístasedmdesát 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 6033-144/023.

Ústí nad Labem 23.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.