

## 1.1 Znalecký posudek – str. 1

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 54/557/2016

O ceně nově odděleného pozemku p.č.1966/2 k.ú. Brná nad Labem


**Objednavatel znaleckého posudku:**

Jiří Cepl  


**Účel znaleckého posudku:**

Koupě od města.

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.8.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Šárka Poláčková  


Počet stran: 10 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litoměřicích 10.8.2016

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem znale je zjistit cenu nově odděleného pozemku p.č.1966/2 k.ú. Brná nad Labem pro odkoupení od města.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Brná  
400 01 Brná  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Brná nad Labem  
Počet obyvatel: 93 409  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 320,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.8.2016.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Skutečnosti zjištěné na místním šetření.  
Geometrický plán.  
informace z katastru nemovitostí  
www.mapy.cz

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: město Ústí nad Labem Statutární, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: město Ústí nad Labem Statutární, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

### **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek p.č.1966/2 je nově oddělená část pozemku p.č.1966 k.ú. Brná nad Labem. Pozemek se nachází ve východní okrajové části Brné nad Labem ve svahu. Tento pozemek je evidován v Kn jako ostatní komunikace - nově oddělená část bude sloužit jako přístup k domu bez č.p./č.e, který je součástí pozemku p.č.1910 a okolní zahrady p.č.1909 ve vlastnictví Jiřího a Lucie Ceplových.

Předmětný pozemek p.č.1966/2 je stavebně neupravený nezpevněný umístěný ve svahu (uplatněna srážka 10%). Tento pozemek není oplocen s domem na p.č.1910.

### **7. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek p.č.1966/2

**B. ZNALECKÝ POSUDEK****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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Ocenění pozemků****1.1. Pozemek p.č.1966/2**

**Ocenění - Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu velká svažítost	-0,10
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>				
§ 4 odst. 3	1 320,-	0,150	1,000	198,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1966/2	335,00	198,00	66 330,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			335,00		<b>66 330,-</b>

**Pozemek p.č.1966/2 - zjištěná cena = 66 330,- Kč**

### C. REKAPITULACE

#### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	66 330,- Kč
1.1. Pozemek p.č.1966/2	66 330,- Kč
1. Ocenění pozemků celkem	
	<hr/>
	66 330,- Kč
Celkem	
	<hr/>
	66 330,- Kč
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<hr/>
	<b>66 330,- Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 66 330,- Kč**

slovy: Šedesátšesttisíctřistatřicet Kč

V Litoměřicích 10.8.2016

Ing. Šárka Poláčková



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

### D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 54/557/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16-0117.