

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5582-072/21

O ceně pozemku p.č. 631 zahrada o výměře 338 m² v k.ú. Břná nad Labem, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem,
Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov
Národního odboje 794/15
401 00 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a vyhláškové ceny
pozemku 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. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 24.4.2021 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 10 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se
předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 3.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku v k.ú Brná nad Labem, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny nemovitostí na žádost objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základní metodou pro stanovení obvyklé ceny je cena zjištěná porovnáním. Jako pomocnou metodu využívám cenu daných vyhláškou .

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1 pro k.ú. Brná nad Labem, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Skupova
403 21 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Brná nad Labem
Počet obyvatel: 92 716
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **846,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

dle LV č.1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

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).

Oceňovaná nemovitosti se nachází v městském obvodu Střekov, části Brná nad Labem při okrajové komunikaci Skupova v jižním cípu Brné. Pozemek je pronajatý a užívaný jako přístupový k pozemkům p.č. 630 a 629 rodinnému domu na č.p. 630 ve vlastnictví paní Hamousové. Jiný přístup k domu je pouze velmi obtížným terénem ze západní strany.

Oceněn je pouze pozemek, porosty jsou již dlouhodobě pěstovány paní Hamousovou. Přestože je dle územního plánu v zastavitelném území obce, pro svoji lokalizaci a velikost není praktická možnost jakékoli zástavby.

3.2. Obsah

1. pozemek p.č. 631

4. 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. 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.

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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: Vlivy snižující cenu - okrajový pozemek při svahu ve směru k železnici	I	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,074$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nevýhodná okrajová poloha a malá výměra z hlediska možné výstavby RD	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,530$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,569$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,493$$

1. P.p.č. 631

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,930$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,530$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a	III	-0,03

2. zóně, nebo národní park		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek původně součást neudržovaného svahu ve směru k železnici a Labi	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,670 * 0,530 = 0,330$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří 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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	846,-	0,330		279,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	631	338	279,18	94 362,84
Stavební pozemek - celkem			338		94 362,84

- zjištěná cena celkem = **94 362,84 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. 94 362,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **94 362,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **94 360,- Kč**

slovy: Devadesátčtyřtisíctřistašedesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena porovnáním. Porovnány byly nabízené a prodaný pozemek v Ústí nad Labem, v části Brná nad Labem. Ceny těchto pozemků byly výrazně upraveny koeficienty, jelikož na porovnávaných pozemcích lze realizovat výstavbu RD, jsou v tržně žádanějších částech Brné a jejich lokalizace je výrazně výhodnější.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Svatojiráská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	0,60		
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Využití	0,50		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 410 Kč	0,24	338 Kč	

Název:	Zlatá Stezka		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	0,60		
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Využití	0,50		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 076 Kč	0,24	258 Kč	

Název:	nad Zlatou stezkou		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	0,80		
K4 Provedení a vybavení, sítě	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Využití	0,60		

Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena 500 Kč	Celkový koeficient K_c 0,43	Upravená cena 215 Kč

Název:	Karla Maye		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: ínzerce	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení, síť	1,10		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Využití	0,80		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
271 Kč	1.05	285 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	215 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	274 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	338 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	274 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	274 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	274 Kč
----------------------------	---------------

1 m2274,-Kč
 p.p.č. 631 výměra 338 m2
 celková cena338*274 = 92 612,-Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku v k.ú Brná nad Labem, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov

6.2. Odpověď

Výsledná obvyklá cena :

92 612,00 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

92 610,- Kč

slovy: Devadesátdvatisícešestsetdeset 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 5582-072/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 3.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 631 
Obec: Ústí nad Labem [554804] 
Katastrální území: Brná nad Labem [609901]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 338
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Účel ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

14178  338

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.04.2021 13:00.



Zkusť zvoľiť iné priblížení
nebo nový mapový podklad.

Zkusť
nebo

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej zahrady 1 385 m² Zlatá stezka, Ústí nad Labem - Brná 1 490 000 Kč (1 076 Kč za m²)

Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji pěknou upravenou zahradu v Ústí nad Labem, v části Brná, na konci ulice Zlatá Stezka. Prodej pozemku, pěkné slunné zahrady v Ústí nad Labem - Střekov - Brná. Pozemek o celkové výměře 1385m² je z větší části v mírném svahu. Pozemek je v katastru veden jako zahrada. Výhodou tohoto pozemku je zpevněná přístupová komunikace, kterou nechal upravit majitel. Na pozemek díky vybudované příjezdové cestě dojedete autem. V blízkosti zahrady je termální koupaliště, pošta, škola a také obchody. Celý pozemek je vyčištěn od náletových dřevin, je celý oplocený. V dosahu také datové sítě Cetin a MHD, příjezd/přístup z veřejné cesty, voda a elektrika u pozemku, krásný výhled na údolí Labe. Bližší informace Vám rádi sdělíme.

Celková cena:	1 490 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	1385 m ²
Cena za m ² :	1 076 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	Uvedená cena je se všemi poplatky. Je k jednání.	Elektřina:	230V
ID zakázky:	4068	Doprava:	MHD, Autobus
Aktualizace:	27.04.2021		

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna PRAHA (3647 m)
Kino:	Cinema City Ústí nad Labem (4093 m)
Přírodní	Soutěska Rytina (3824 m)
zajímavost:	
Hřiště:	Dětské hřiště camp Brná (1002 m)
Večerka:	Potraviny Libor Koubec (908 m)
Hospoda:	Hospůdka u Nebožtíka (2811 m)
Divadlo:	Činoherní studio města Ústí na... (3501 m)
Veterinář:	Renata Poživilová MVDr. (3184 m)
Bus MHD:	Na Rybárně (333 m)
Pošta:	Pošta Ústí nad Labem 17 - Česk... (498 m)



Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto
přiblížení nemáme
k dispozici

Zkuste
zvolit jiné
přiblížení
nebo jiný
mapový
podklad.

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 4 114 m² Svatojiřská, Ústí nad Labem - Střekov 5 800 740 Kč (1 410 Kč za m²)

Spočítat hypotéku

Hledáte poslední lukrativní pozemek s dobrou dostupností do centra města, možnost postavení až 4 domů nebo jen prostorný pozemek pro stavbu svého bydlení s nádherným výhledem na Labské údolí a hrad Střekov s velmi dobrou dostupností do centra města?

Nabízíme Vám zajímavý, částečně svažitý stavební pozemek o celkové výměře 4114 m² na Střekově, v ulici Svatojiřská. Velmi dobrá dostupnost na pozemek, veškeré inženýrské sítě na pozemku (voda, elektřina, kanalizace), mnoho možností využití. Pozemek je možné rozdělit i na více stavebních parcel pro stavbu několika domů. Jedná se o pěkné a klidné místo pro trvalé nebo rekreační bydlení obklopené přírodou s krásným výhledem na Labe a hrad Střekov, s výbornou dostupností do centra města a poslední lukrativní stavební pozemky na Střekově. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Pro více informací volejte realitní makléřku.

Celková cena:	5 800 740 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	1 410 Kč
Poznámka k ceně:	včetně veškerých poplatků RK
ID zakázky:	0024-NP04849

Aktualizace:	Dnes
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	4114 m ²

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna PRAHA (2556 m)
Kino:	Cinema City Ústí nad Labem (2883 m)
Přírodní zajímavost:	Soutěska Rytina (5000 m)
Hřiště:	Dětské hřiště camp Brná (2178 m)
Večerka:	Potraviny u Karla IV. (1440 m)
Divadlo:	Činoherní studio města Ústí na... (2418 m)
Hospoda:	Hospůdka u Nebožtka (2188 m)
Veterinář:	Renata Poživilová MVDr. (1995 m)
Bus MHD:	Střekov, osada (168 m)



Upřesnění nemáme
mapový podklad.

Chcete jiné upřesnění
mapový podklad.



Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Chcete zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej zahrady 2 500 m²

Karla Maye, Ústí nad Labem - Brná Panorama

Info o ceně u RK

Prodám část pozemku, vhodná pro výstavbu terasového rekreačního domku či chaty, zřízení zahrady či vinice, svažité terén s JZ orientací. V dosahu MHD, příjezd/přístup z veřejné cesty, voda a elektrika u pozemku, krásný výhled na údolí Labe. K prodeji pouze spodní části pozemku (po geodetickém oddělení z celku) - bližší info vážnému zájemci. Možné je i rozdělení na několik dílčích parcel dle dohody. Velmi klidná lokalita.

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Aktualizace:	19.04.2021
Poznámka k ceně:	Nabídněte-dohoda. + 1% provize	Plocha pozemku:	2500 m ²
ID zakázky:	RS306262		

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Přírodní zajímavost:	Soutěska Rytina (2162 m)
Hřiště:	Dětské hřiště V Průčelí (541 m)
Večerka:	Potravinář Libor Koubec (767 m)
Hospoda:	Hospůdka Lucie (2617 m)
Veterinář:	Renata Poživilová MVDr. (4798 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Ústí nad Labem, Jitřní (707 m)
Pošta:	Pošta Ústí nad Labem 17 - Čes... (1177 m)
Restaurace:	Restaurace U Kapličky (592 m)
Bus MHD:	Karla Maye (611 m)
Vlak:	Dolní Zálezly (3024 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Ústí nad Labem, Jitřní (1201 m)
Lékař:	MUDr. Květa Derynková (3289 m)
Sportoviště:	Koupaliště Brná (1831 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (4114 m)

Kontaktovat:

Miroslava Kárníková



