

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5797-103/22

O ceně:

pozemku p.č. 286/24 trvalý travní porost o výměře 256 m², v k..ú. Brná nad Labem, obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem,
Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov
Národního odboje 794/15
400 03 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného
cenového předpisu pro potřeby 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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 24.5.2022 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 25.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Brná nad Labem částečný výpis
- geometrický plán č. 1890-90/2022
- územní plán
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhláškové ocenění

Obvyklá cena porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Brná
40321 Ústí nad Labem
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Brná nad Labem
Počet obyvatel: 91 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 977,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 81531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č. 1 pro k. ú. Brná nad Labem, obec Ústí nad Labem

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 91 982. 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 nemovitost se nachází v městském obvodu Střekov, části Brná nad Labem. Pozemek vznikl oddělením dle přiloženého geometrického plánu z pozemku p.č. 286/19.

Je lokalizován při jižním okraji Brné. Přístup k němu je částečně nezpevněnou komunikací od Průčelské rokle jižním směrem. Je v oblasti dalších zahrad a rekreačních chat v tomto okrajovém cípu Brné.

Dle územního plánu je v v oblasti - plochy staveb pro individuální rodinnou rekreaci a takto je i oceněn.

3.2. Obsah

1. P.p.č. 286/24

4. ZNALECKÝ 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. a č. 424/2021 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 spoluvl. 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 - 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
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	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,021}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,884}$$

1. P.p.č. 286/24

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,884 = 0,840$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	977,-	0,840	0,300	246,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	286/24	256	246,20	63 027,20
Stavební pozemek - celkem				256	63 027,20

P.p.č. 286 - zjištěná cena celkem = **63 027,20 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 286/24 63 027,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **63 027,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **63 030,- Kč**

slovy: Šedesáttritisíctřicet Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním s nabízenými i prodanými pozemky v Brně. Odlišnosti jsou zohledněny koeficienty.

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc - p.p.č. 286/24

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Karla Maye

Popis: Viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	0,90	

Cena

1 093 Kč

Celkový koeficient K_C

0,80

Upravená cena

874 Kč

Název: Brná 1

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Využití	1,00	

Cena

200 Kč

Celkový koeficient K_C

1,09

Upravená cena

218 Kč

Název: Brná 2

Popis: p.p.č.754

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: kupní smlouva V803/22
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě	1,00	

K5 Celkový stav	1,00
K6 Využití	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_C:

Cena
592 Kč

Celkový koeficient K_C
1,10

Upravená cena
651 Kč

Název: Brná 3

Popis: p.p.č.1824

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

Zdroj:kupní smlouva
V3892/21

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

0,90

K4 Provedení a vybavení, sítě

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Využití

0,90

Cena
700 Kč

Celkový koeficient K_C
0,81

Upravená cena
567 Kč

Název: Brná 4

Popis: 631

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

Zdroj: kupní smlouva
V8731/21

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení, sítě

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Využití

1,00

Cena
281 Kč

Celkový koeficient K_C
1,00

Upravená cena
281 Kč

Název: Brná 5

Popis: p.p.č. 1764/2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

Zdroj: kupní smlouva
V9998/21

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

0,90

K4 Provedení a vybavení, sítě

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Využití

1,00

Cena
412 Kč

Celkový koeficient K_C
0,90

Upravená cena
371 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

218 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena	494 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	874 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **494 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 494 Kč

1 m2494,-Kč

P.p.č. 286/24.....256 m2494*256=126 464,-Kč

5. ZÁVĚR

Výsledná cena - celkem:

126 464,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

126 460,- Kč

slovy:Jednostodvacetšesttisícčtyřistašedesát 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 5797-103/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 25.5.2022

OTISK ZNALECKÉHO PRVNÍHO PODPISU

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2021 10:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Kontrolní činnost, č.j.: MMUL/OIÚP/OG/2691/2019/GIS pro Statutární město Ústí nad Labem

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 609901 Brná nad Labem

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	00081531	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
286/19	434	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 PARAGRAF 1.

POLVZ:74/1992

Z-300074/1992-510

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

RČ/IČO: 00081531

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
286/19	14178	434

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.09.2021 11:05:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob, určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označen dílu
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²				Způsob využití	katastru nemovitostí		dřívější poz. evidenci	ha	
286/19	4	34	travní p.	286/19	1	78	travní p.		2	286/19	1		1	78	
				286/24						2					
	4	34			4	34									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu													
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m²			katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m²		
286/19		14178		1	78		286/24		14178		2	56	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Vodňanský		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1582/96		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 19. dubna 2022 Číslo: 204/2022		Dne: Číslo:	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Ing. Petr Vodňanský GEOKARTING Tovární 34 Ústí nad Labem	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. Pavlna Hanuschová KÚ pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem PGP 342/2022-510 2022.05.03 11:03:03 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1890-90/2022				
Okres: Ústí nad Labem				
Obec: Ústí nad Labem				
Kat. území: Brná nad Labem				
Mapový list: Litoměřice 3-0/41				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic				

190/4

190/2

189/6

190/13

195/1

196

195/2

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
132-19	758329.16	981272.90	3	kolík
417-9	758328.00	981284.40	3	kolík
417-11	758344.54	981248.69	3	ocel hráb
417-12	758320.73	981252.98	3	kolík
1	758342.49	981249.06	3	sloupek plotu
2	758329.08	981273.73	3	sloupek plotu
3	758329.75	981272.88	3	pleť, hran, znak

285/1

285/2

132-23

286/2

286/8

417-11

2.10

22.10

417-12

286/24

286/19

287

288

286/13

286/1

286/3

286/9

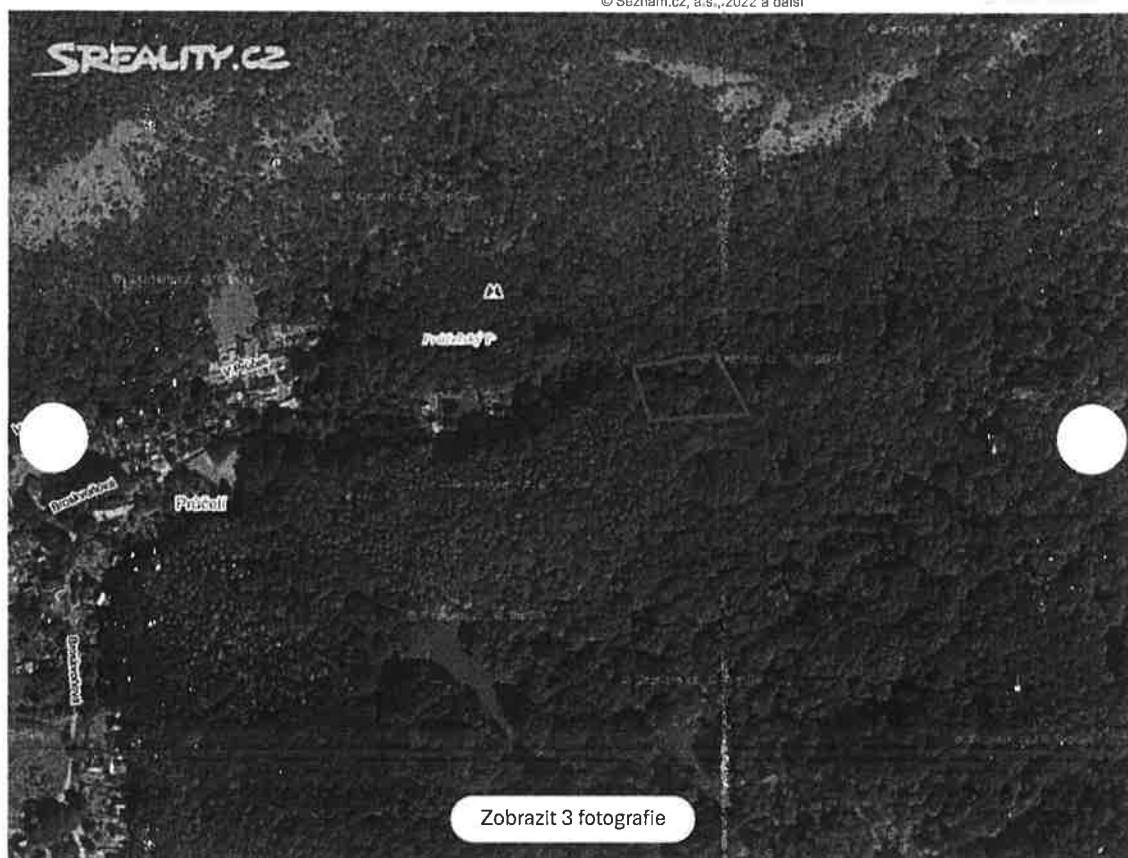
286/14

286/4

Ihned nám napište
aprov. podklad.Jiná přiblížení
aprov. podkladPro toto přiblížení nemáme
dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Prodej zahrady 1 165 m² Ústí nad Labem - Brná, okres Ústí nad Labem 233 000 Kč (200 Kč za m²)

 Spočítat hypotéku

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Brná nad Labem, v okrese Ústí nad Labem, LV 321, podíl 1/2 o výměře 1165 m².

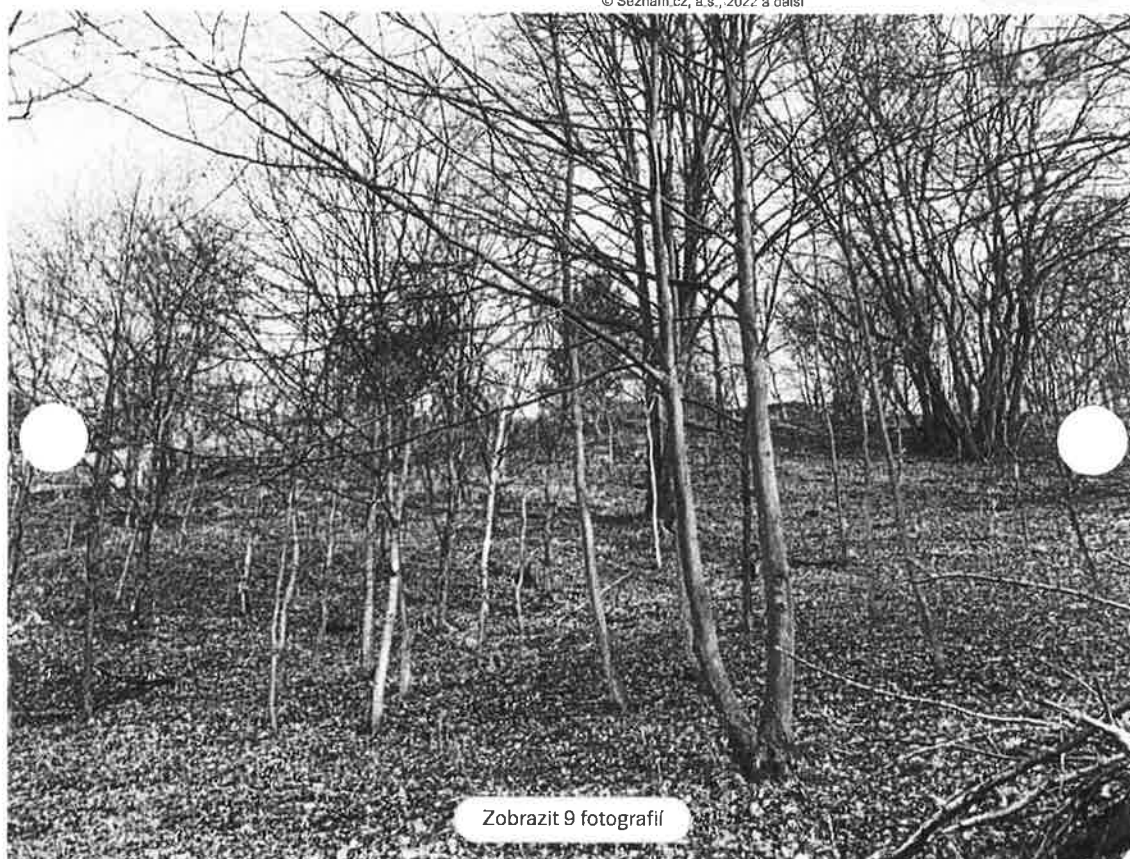
Parcela č. 259 - o výměře 516 m²

Parcela č. 260 - o výměře 1814 m²

Pozemek se nachází v blízkosti rodinných domků a zahradních parcel. Přístup je zajištěn cestou, která vede kolem. Svojí polohou je parcela vhodná pro založení zahrady nebo sadu

Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.



Zobrazit 9 fotografií

Prodej zahrady 2 419 m²

Karla Maye, Ústí nad Labem - Brná Panorama

2 644 950 Kč (1 093 Kč za m²)

Spočítat hypotéku

Představujeme prodej zahrady KÚ Brná nad Labem, okres Ústí nad Labem s číslem parcely 302/4. Jedná se celkem o 2 419 m² zpevněné svažité plochy. V územním plánu je pozemek veden jako trvalý travní porost - plochy staveb pro individuální rodinnou rekreaci. S financováním vám rádi pomůžou naši finanční specialisté. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	2 644 950 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	2419 m ²
Cena za m ² :	1 093 Kč	Datum nastěhování:	ihned
Poznámka k ceně:	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Elektřina:	120V, 400V
ID zakázky:	797691	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Aktualizace:	04.05.2022	Komunikační:	Neupravená
Umístění objektu:	Klidná část obce		

