

# Znalecký posudek č. 788/03/2023

(č.ev.000963/2023)

**Znalecký úkol:** Určení ceny obvyklé nově vzniklého pozemku p.č.578/2 z pozemku p.č. 578 v katastrálním území Brná nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**Zadavatel:** Statutární město Ústí nad Labem

Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

**Účel:** Podklad pro prodej nemovitosti

**Znalec:** Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem  
Tel.: 607 675 715  
Email: [jana.gruntova@email.cz](mailto:jana.gruntova@email.cz)

**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Podle stavu ke dni:** 19.1.2023

**Číslo vyhotovení:** 2/2

**Datum vyhotovení:** 23.1.2023

**Počet stran:** 14 stran včetně příloh

## **Obsah posudku:**

1.Zadání znaleckého úkolu.....	2
2.Výčet použitých podkladů pro vypracování posudku	
2.1 Podklady zjištěné znalcem.....	2
2.2 Použité zákony, normy a literatura.....	2
3.Nález	
3.1 Vlastnické a evidenční údaje .....	3
3.2 Dokumentace a skutečnost .....	3
3.3 Celkový popis nemovitosti .....	3
3.4 Popis způsobu ocenění .....	6
4.Posouzení	
4.1 Analýza dat .....	6
4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat.....	7
5.Závěr .....	8
6.Seznam příloh .....	8
7.Údaje o znalci .....	8

## 1. Zadání znaleckého posudku

Znalec má za úkol určit cenu obvyklou nově vzniklého pozemku p.č.578/2 z pozemku p.č. 578, k.ú. Brná nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem. Pozemek p.č.578 je dle geometrického plánu č.1905-308/2022 rozdělen na pozemky p.č. 578/1 a 578/2.

Ocenění je provedeno ke dni 19.1.2023. **Vzhledem ke všem dostupným podkladům nebyla nutná prohlídka nemovitosti.**

## 2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

### 2.1 Podklady zajištěné znalcem

- geometrický plán č. 1905-308/2022 ze dne 10/2022
- informace z KN pořízené na internetu
- informace z územního plánu zjištěné na internetu
- vyjádření magistrátu k danému pozemku
- nabídky obdobných realit z realitního trhu

### 2.2 Použité zákony, normy a literatura

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A.Bradáč, P.Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A.Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4.vydání) – A.Bradáč, J.Fiala, V.Hlavinková

## 3. Nález

### 3.1 Vlastnické a evidenční údaje

V současnosti je původní pozemek p.č. 578 užíván jako zahrada k rekreační chatce umístěné na pozemku p.č. 579 (zastavěná plocha a nádvoří). Pozemek p.č. 579 se stavbou pro rekreaci je v majetku soukromého vlastníka. Znalec má ocenit pouze pozemek p.č. 578/2 bez příslušenství a zhodnocení. Příslušenství a zhodnocení (oplocení, altány apod.) jsou v soukromém vlastnictví majitele pozemku p.č. 579. Pozemek p.č. 578 je v majetku města Ústí nad Labem.

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem
Katastrální území	Brná nad Labem (609901)

### 3.2 Dokumentace a skutečnost

Znalec má k dispozici geometrický plán č. 1905-308/2022, údaje z katastru nemovitostí, údaje z územního plánu a údaje zjištěné z podkladů zasláné objednatelem.

### 3.3 Celkový popis nemovitosti

Dle geometrického plánu (GP) č.1905-308/2022 je pozemek p.č. 578 rozdělen na pozemky p.č.578/1 a 578/2. Pozemek p.č. 578 je s ochranou rozsáhlého chráněného území a s ochranou zemědělského půdního fondu.

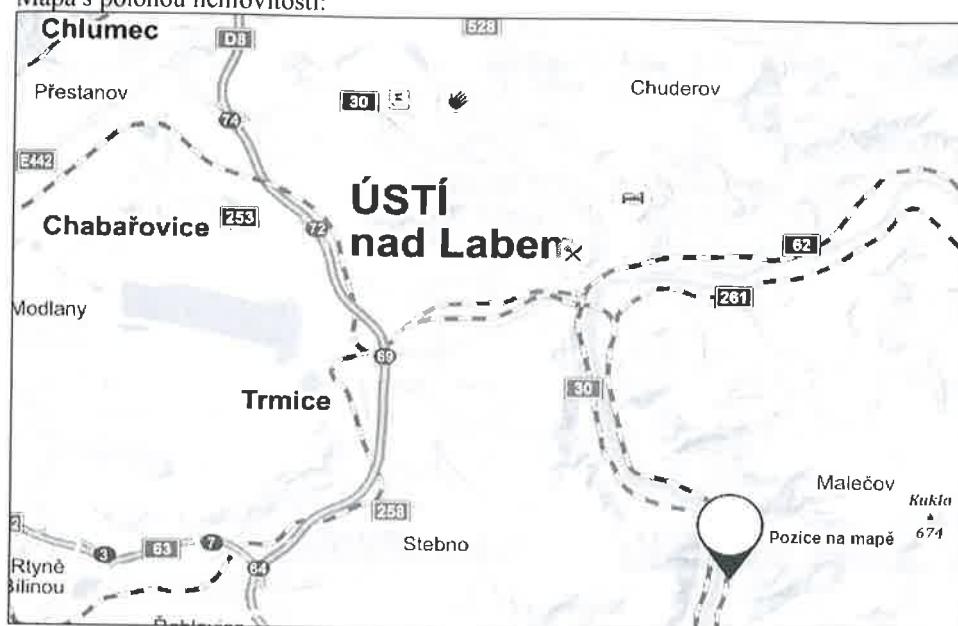
Nový pozemek p.č. 578/2 o ploše 608 m<sup>2</sup> je dle GP se způsobem využití zahrada. Ve skutečnosti jde o zahradu s trvalými porosty – stromy sloužící jako zahrada k rekreační chatce vystavěné na pozemku p.č. 579.

V územním plánu je pozemek zahrnut do pozemků s využitím „RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci“.

Všechny pozemky jsou v územním plánu začleněny jako plochy staveb pro individuální rekreaci. Dle zjištěných mapových podkladů z internetu je zřejmé, že přes pozemek nejsou vedené žádné inženýrské sítě. V blízkosti se nachází pouze elektrické vedení.

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Brná na úplném okraji krajského města Ústí nad Labem u výjezdu na Litoměřice. Daná lokalita je zastavěna zahradami s rekreačními objekty. V blízkosti se nachází železniční koridor Děčín – Mělník. K zastávce městské hromadné dopravy je to min. 500 m. Město Ústí nad Labem má kompletní občanskou vybavenost a z hlediska technické infrastruktury jde o lokalitu zcela zainvestovanou.

Mapa s polohou nemovitosti:



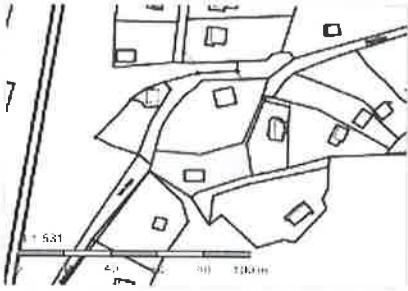
Údaje z katastru nemovitosti:

ZobrazitObjekt.aspx?encryptedId=INAHU-SIBESLZHEWQRIUVS0Bp7SUWLIGS0Z-0Y7VNZOVZNIKSOAenPpni-Ito4I

Parcela	Stavba	Jednotka	Pravořadový	Kresba	Mapa	EV	Kat. území	Moj pozemek

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	578
Cosc:	Ústí nad Labem [524204]
Katastrální území:	Brno nad Labem [609901]
Číslo Lv:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	675
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list	DKV
Určení výměry:	Za souřadnice v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradba 2336/3, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozšířeně chráněné území  
zemědělsky ovládnutý fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

14199 675

Omezení vlastnického práva

Najscu evidovaná žádna omezení

Jiné zápisy

Najscu evidovaný žádne jiné zápisy

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu kde státní správce katastru nemovitostí ČR vykonava [katastrální úřad pro Ústí nad Labem, kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Mapy územního plánování



### 3.4 Popis způsobu ocenění

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísňě prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.*

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

## 4. Posouzení

### 4.1 Analýza dat

#### Odhad ceny obvyklé dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění:

##### Porovnávací metoda

##### Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalce ke dni ocenění nemá.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Oceňovanou nemovitostí je pozemek zahrady na okraji městské části Brná, Ústí nad Labem. Pozemek je dle ÚP začleněn jako pozemek pro individuální rekreaci. Pozemek je možné napojit na elektrickou energii. Pozemek je přístupný z místní komunikace a je užíván jako zahrada k rekreační chatce postavené na pozemku p.č. 579, která je v majetku soukromého vlastníka. Tento soukromý vlastník měl dosud zahradu pronajatou.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – okolí Ústí nad Labem:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha užitná /m <sup>2</sup> /	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje cen	Upravená cena /Kč/	Upravená cena za 1m <sup>2</sup> /Kč/
1	Habrovice - 4 pozemky spojené v jeden celek, zapsán jako ostatní plocha, orná půda, nezasíťovaný, v mírném svahu	1432	1 200 000	1,00	1,00	0,85	1 020 000	712
2	Kr.Březno, Neštěmice - zahrada, nezasíťovaný pozemek mírně svažitý	869	500 000	1,00	1,05	0,85	446 250	514
3	Chabařovice - zahrada - velký rovinatý pozemek u potoka, inž.sítě na hranici pozemku	2500	1 750 000	0,95	1,10	0,85	1 554 438	622
4	Dolní Zálezly - zahrada ve svahu v zahradkář.osadě, na zahradě dřev.chatka, zavedena el.podružná přípojka a užit.voda	530	390 000	0,90	0,90	0,85	268 515	507
<b>Průměrná cena standardní za m<sup>2</sup></b>								<b>589</b>

Nemovitosti použité v porovnávací metodě (viz výše) jsou upraveny koeficientem vybavenosti (koeficient nižší než 1,0 je použit u pozemků s IS apod.). Koeficient polohy nižší než 1 u nemovitostí nacházejících se v lépe dostupných lokalitách, koeficient vyšší než 1 je u nemovitostí nacházejících se v odlehlejších lokalitách. **Koeficienty jsou vztaženy k oceňované nemovitosti.**

**Průměrná standartní cena pozemku je určena dle porovnávací metody ve výši cca 589,-Kč/m<sup>2</sup>.**

## 4.2 Odůvodnění, výsledky analýzy dat

**Průměrná standartní cena pozemku je určena dle porovnávací metody ve výši cca 589,-Kč/m<sup>2</sup>.**

Vzhledem k tomu, že jde o pozemek zahrady užívaný s rekreační chatkou a pozemkem p.č.579, který je v soukromém vlastnictví a tento soukromý vlastník oceňovanou nemovitost má ke dni

ocenění pronajatou, bude průměrná cena snížena o 20%. Jedná se o pozemek, který by nemohl užívat prakticky nikdo jiný, než majitel chatky a pozemku p.č. 579, který se nachází uprostřed pozemku p.č. 578/2. Toto je závada na oceňovaném pozemku. Základní cena upravená pak je určena ve výši 470,-Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemek p.č.578/2: 470 x 608 = 285 760,-Kč.

**Cena obvyklá určená porovnávací metodou pozemku p.č. 578/2, katastrální území Brná nad Labem, je určena po zaokrouhlení ve výši 285 000,-Kč.**

## 5. Závěr

Cena obvyklá ceny obvyklé nově vzniklého pozemku p.č.578/2 z pozemku p.č. 578 v katastrálním území Brná nad Labem, okres Ústí nad Labem, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**285 000,-Kč**

Slovy: dvěstěosmdesátpětisíc Kč

## 6. Seznam příloh

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Geometrický plán č. 1895-70/2022            | 2 strany |
| 2. Nabídky realit použité v porovnávací metodě | 4 strany |

## 7. Údaje o znalci

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadování oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 000963/2023 (788/03/2023) v evidenci posudků.

V Ústí nad Labem, 23.1.2022

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
								Díl přechází z pozemku označeného v katastru	Číslo dílu	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
578	6.75	zahrada	578/1	6.7	zahrada		2	578	1			67	
			578/2	6.08	zahrada		2	578	1			6.08	
	6.75			6.75									

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely
578/1		14199	67		578/2		14199	6.08	

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</b>		<b>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b> Jméno, příjmení: Ing. Petr Vodňanský Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1582/96 Dne: 17. října 2022 Číslo: 634/2022 Naležitosť a přesnost odpovídá pravním předpisům.	<b>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b> Jméno, příjmení: Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: Dne: Číslo: Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženém v dokumentaci katastrálního úřadu. Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhovitel: Ing. Petr Vodňanský GEOKARTING Tovární 34 Ústí nad Labem	Katastrální úřad souhlasí s udělováním parcel.		
Číslo plánu: 1905-308/2022			
Okres: Ústí nad Labem			
Obec: Ústí nad Labem	Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Ústí nad Labem Ing. Vladana Petrovová PGP-884/2022-510 2022.10.31 11:23:47 CET		
Kat. území: Brná nad Labem			
Mapový list: Litoměřice 3-0/34			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: sloupek plotu			

584

581

571

Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN  
Y X Kod kv. Poznámka

134-97 758889.95 981946.50 3  
134-109 758888.56 981962.52 3

580

574

134-97

573

578/1  
578  
134-109

578/2

579

585

575

576

577

## PŘÍLOHA Č.2



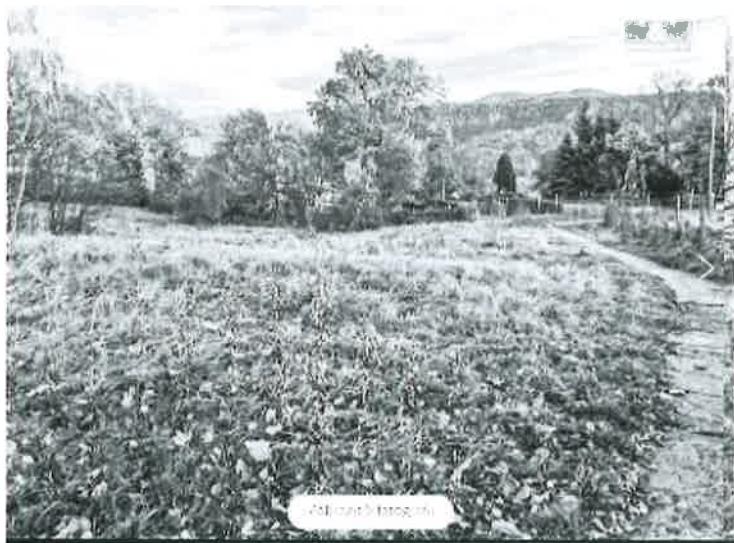
### Prodej zahrady 1 432 m<sup>2</sup>

Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-město, okres Ústí nad Labem • Pohled

**1 200 000 Kč (838 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nedostupné SEZVIS využívá výměnou pozemku v Ústí nad Labem město. Území je vzdáleno cca 1 km od centra města. Na východní straně je výhled na rybník s možností využití koupaliště. Pro výstavbu domu je v Ústí nad Labem v blízkosti všechna potřebná infrastruktura a komunikace. Je možné si vytvořit povrchy vlastního výběru podle svých potřeb. Oddelek se výstavbou vzdálenost 100 m. Plocha s výhledem na jih. Dopravní spojení je dobré. V první řadě je zde možnost využít silnice I/15 a vzdálenost do města je cca 1 km.

Výška pozemku	1 200 000 Kč za	Blízkost
Terén	Terénovatý	Dálkový výhled
Stavba	0 Kč	Vzdálená karavina
Technické vybavení	Plánované výstavby:	230V, 380V
	elektro	vlak, ŠÍK, výhled MHD
	zpevňovací díly	Zelená
	střechový materiál	
Dokumenty	3429/5527	Zeměpisné
Datum	23.11.2021	
Výměra pozemku	1 432 m <sup>2</sup>	



## Prodej zahrady 869 m<sup>2</sup>

Ústí nad Labem - Neštěmice, okres Ústí nad Labem

• Panorama

500 000 Kč(575 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej pozemku, 869 m<sup>2</sup> v Ústí nad Labem - Neštěmice, okres Ústí nad Labem  
Výhled na pozemek je všeobecně dobrý. V blízkosti pozemku se nachází místní dálniční síť a  
nesoucí vodu. Všechny komunikační sítě jsou v době prodeje v plné funkci.

Pozemková cena	500 000 Kč za m <sup>2</sup>	Platnost do	1.6.2024 od 00:00
Výška	575 Kč		575 Kč
Pozemkové území	Výhledově všechny komunikační sítě jsou v plné funkci v době prodeje.		Účetní MBD Auktions
Číslo pozemku	703611		
Datum	12.05.2022		



## Prodej zahrady 2 500 m<sup>2</sup>

Smetanova, Chabařovice

Území je využíváno k rekreaci, chovu zvířat, výsadby květin a zeleně.

**1 750 000 Kč (700 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nadzemník prodej pozemku zahrada o rozloze 2500 m<sup>2</sup> včetně vodovodu, kanalizace, elektřiny a tepla.  
Pozemek má adresu: Smetanova 11, Chabařovice, okres Litoměřice, Česká republika.  
Pravidla prodeje: Všechny ceny jsou netopracované. Prodejce je v každém případě zodpovědný za všechny podklady, které poskytne kupujícímu. Prodejce je v každém případě zodpovědný za všechny podklady, které poskytne kupujícímu. Prodejce je v každém případě zodpovědný za všechny podklady, které poskytne kupujícímu. Prodejce je v každém případě zodpovědný za všechny podklady, které poskytne kupujícímu.

Výška	1 750 000 Kč za m <sup>2</sup>	Klauzula smlouvy:	2500 m <sup>2</sup>
Šířka	700 Kč	Měsíční:	Zájemci
Cena	1 750 000 Kč		
Datum	15.12.2022		
E-mail	35648072@f		