

**ZNALECKÝ POSUDEK č.88/2023**  
**tržní hodnoty nemovité věci**

**Předmět ocenění:** Pozemek pro rezidenční výstavbu

**Název nemovité věci:** pozemek  
**Pozemky parc. č.:** 655  
**Vlastník pozemku:** Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**Okres:** Ústí nad Labem **LV č.:** 1  
**Obec:** Ústí nad Labem **Část obce:**  
**Katastrální území:** Svádov **Kraj:** Ústecký  
**Ulice:** Květinová **číslo orientační:** PSČ: 40001



**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé (tržní) ceny (současný stav)

**Objednatel:** Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem,  
**Vypracováno ke dni:** 10.10.2023 **Prohlídka konána dne:** 10.10.2023

**Tržní hodnota stávající:**  
*(cena dle stavu ke dni ocenění)*

**33 500 Kč**

**Vypracoval:** Ing. Pavel Mareš  
Nové Hraběcí 41, 407 77 Šluknov

**Datum:** 30.11.2023

**Telefon:** 775955705  
**E-mail:** reality.jinak@seznam.cz

podpis, příp. razítko ev. č. 422

15.0  
nemovité věci

Tento odhad obsahuje 11 stran z toho 6 stran příloh.  
Počet vyhotovení: 2

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

|               |                                  |                        |  |
|---------------|----------------------------------|------------------------|--|
| Kraj: Ústecký | Obec, část obce: Ústí nad Labem, | Počet obyvatel: 90 378 |  |
| KÚ: Svádov    | Ulice: Květinová                 |                        |  |

| Pozemky                                   | stávající stav        |
|---|-----------------------|
| Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku: | 655                   |
| Výměra pozemků celkem:                    | 39 m <sup>2</sup>     |
| Jednotková cena:                          | 860 Kč/m <sup>2</sup> |

| Místopis                                 |   |
|--|---|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha <input type="checkbox"/> orná půda<br><input type="checkbox"/> trvalé travní por. <input type="checkbox"/> zahrada <input type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků:                         | <input checked="" type="checkbox"/> RD <input checked="" type="checkbox"/> byty <input type="checkbox"/> rek.objekt <input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže   |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus   |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř   |
| Okolí nemovité věci:                     | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní   |
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - smíšená zástavba  |
| Prodejnost nemovité věci:                | prodejná do 6 měsíců  |

| Inženýrské sítě                 | stávající stav  | budoucí stav |
|---------------------------------|---|--------------|
| Voda:                           | <input type="checkbox"/>  |              |
| Kanalizace:                     | <input type="checkbox"/>  |              |
| Plyn:                           | <input type="checkbox"/>  |              |
| Elektrina:                      | <input type="checkbox"/>  |              |
| Telefon / datová síť:           | <input type="checkbox"/>  |              |
| Zpevněná příjezdová komunikace: | <input checked="" type="checkbox"/>   |              |
| Přístup k pozemkům:             | <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky<br><input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům<br><input type="checkbox"/> právně nezajištěn |              |

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci | stávající stav |
|---|----------------|
| Porovnávací hodnota                           | 33 540 Kč      |
| Tržní hodnota                                 | 33 500 Kč      |

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Ústí nad Labem leží na severozápadě Čech. Z pohledu celorepublikových statistik jde o sedmé největší město ČR. K lednu 2010 v něm žilo téměř devadesát šest tisíc lidí. Nyní je Ústí nad Labem centrem Ústeckého kraje. Z jižní strany město sousedí s Českým středohořím, ze severní s Krušnými horami. Na západ od něj se rozkládá okraj Podkrušnohorské pánve s povrchovými uhelnými doly. V minulosti byl jeho vývoj úzce spjat s německou komunitou, která jej po staletí nazývala Aussig an der Elbe. Název je doložen už v 15. století. Jeho česká podoba Ústí nad Labem s největší pravděpodobností odkazuje na polohu města - rozkládá se na soutoku dvou řek Labe a Bíliny. Při ekonomickém rozvoji v 19. století nahrávala Ústí jak výhodná geografická poloha, tak nedaleká důkladná naleziště hnědého uhlí. První most přes Labe pro silniční i železniční dopravu spojil v sedmdesátých letech města s plánovanou Berlínsko-Bagdádskou železnicí. Koncem 19. století ústecký labský přístav předčil objemem přepravovaného zboží jaderský Terst, do té doby největší v Rakousko-Uhersku a stal se tak nejvýznamnějším přístavem celého mocnářství. Ze silných značek, které se zachovaly dodnes, lze zmínit pivovar Zlatopramen založený v roce 1867. V Ústí však obecně vítězil těžký průmysl. K nejsilnějším z hlediska zaměstnanosti patřil chemický, potravinářský, odvětví paliv nebo těžkého strojírenství. Závody vyrůstaly nezdědko centra města. K nejznámějším podnikům patřily mimo jiné Spolchemie (Spolek pro chemickou a hutní výrobu), Severočeská armaturka, Vlnola, Masný průmysl, Chemopharma či Meva. V prostoru Střekova šlo o Severočeské tukové závody. K nejznámějším památkám patří zřícenina hradu Střekov postaveného ve 14. století. Další dominanta ční nad městem je zámek Větruše z 19. století. Počátek 20. století zase připomínají takzvané palácové vily postavené pro německé průmyslníky v romantickém stylu. Architektonický rozvoj zastavil socialismus. Další význačný ojedinelý kousek přibyl až v roce 1998. Jde o Mariánský most dlouhý 198 metrů. Dostavěn byl v roce 1998 a ihned zaujal. V roce 2001 byl v anketě renomovaného časopisu Structural Engineering International zařazen mezi deset nejkrásnějších světových staveb posledního desetiletí 20. století.

Svádov je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, spadající pod městský obvod Ústí nad Labem-Střekov. Nachází se na pravém břehu řeky Labe ve východní části města, asi 4 km od jeho centra. Sestává ze tří základních sídelních jednotek na dvou katastrálních územích. Při sčítání lidu roku 2011 měla městská část Svádov 310 domů a 1097 obyvatel.

Oceňovaný pozemek se nachází v okrajové, východní části města, v katastrálním území a stejnojmenné části města Svádov v ulici Květinové v zástavbě rodinných domů. Vzdálenost do centra města cca 5 km, zastávka MHD do 300 m, vlaková stanice Svádov cca 600m. V územním plánu jsou pozemky zařazeny jako plochy zastavitelné

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost      |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - smíšená zástavba                          |   |  |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna           | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna      | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                   | <input checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                            |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input type="checkbox"/> silnice II., III. tř |  |

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Pozemek je rovinatý, nepravidelného, trojúhelníkového tvaru, tvoří předěl mezi zahradou rodinného domu a přístupovou komunikací. Jižní strana pozemku je ohraničena plotem s betonovou podezdívkou a dřevěnými dílci. Na pozemku jsou listnaté keře a travnaté porosty.

| Technický popis oceňované nemovité věci |                                       |  |                                    |   |                                  |                               |
|---|---------------------------------------|--|------------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:                            | <input type="checkbox"/> zast. plocha | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | <input type="checkbox"/> trvalé travní por. | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

|                   |  |  |   |   |                                  |
|-------------------|--|--|---|---|----------------------------------|
| Přípojky:         | <input type="checkbox"/> voda                | <input type="checkbox"/> kanalizace      | <input type="checkbox"/> plyn             | <input type="checkbox"/> elektro                      | <input type="checkbox"/> telefon |
| Přístupová komu.: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná | <input type="checkbox"/> nezpevněná      | přes pozemky parc. číslo 577/1            |   |                                  |
| Využití pozemků:  | <input checked="" type="checkbox"/> RD       | <input checked="" type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekreační objekt | <input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže |                                  |

### Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|----------------|--|
| 577/1          | ostatní plocha | St. město Ústí nad Labem               |

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika                                   |
|--------|--|
| NE     | Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí |

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika                              |
|--------|---|
| NE     | Nemovitá věc situována v záplavové zóně I |
| ANO    | Poloha nemovité věci v chráněném území    |

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Nemovitá věc:                      | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena | <input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input type="checkbox"/> doporučuji                 | <input checked="" type="checkbox"/> není nutné        |

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Umístění nemovitosti v CHKO nemá záporný vliv na obvyklou cenu.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika  |
|--------|---|
| ANO    | Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí) |

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika ostatní



|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| <b>RIZIKO</b> | <b>Popis rizika</b>           |
| NE            | Nemovitá věc není pronajímána |

## Přehled listů vlastnictví

|                                 |                       |                                 |   |                |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|----------------|
| <b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 1</b> |                       |                                 |   |                |
| Kraj:                           | CZ042 Ústecký         | Okres:                          | CZ0427 Ústí nad Labem                       |                |
| Obec:                           | 554804 Ústí nad Labem | Katastrální území:              | 759830 Svádov                               |                |
| Ulice:                          | Květinová             | č.o.:                           |   |                |
| <b>Vlastníci</b>                |                       |                                 |   | <b>Podíl</b>   |
| PO                              | IČO: 00081531         | Statutární město Ústí nad Labem | Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem | 1 / 1          |
| <b>Pozemky</b>                  |                       |                                 |   |                |
| 655                             | Pozemková parcela     | Parcela KN                      | 39 m <sup>2</sup>                           | ostatní plocha |

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je rovinatý, nepravidelného, trojúhelníkového tvaru, tvoří předěl mezi zahradou rodinného domu a přístupovou komunikací. Jižní strana pozemku je ohraničena plotem s betonovou podezdívkou a dřevěnými dílci. Na pozemku jsou listnaté keře a travnaté porosty

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklé ceny srovnatelných stavebních pozemků se v Ústí nad Labem pohybují v cenovém rozpětí 900 - 3 200-Kč/m<sup>2</sup>

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Požadovaná<br>/kupní cena<br>Kč | Jednotková<br>cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Koeficient<br>celkový<br>Kc | Upravená<br>cena<br>Kč/m <sup>2</sup>   |
|--|------------|--------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|---|
| <b>Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)</b>   |            |                          |                                 |   |                             |   |
| Prodej stavebního pozemku 710 m <sup>2</sup> , Ústí nad Labem - Svádov   |            | 710                      | 2 299 000                       | 3 238,03                                | 0,32                        | 1 039,56  |
| stavební pozemek v žádané lokalitě Svádov . S kompletně připravenými inženýrskými sítěmi a schváleným stavebním povolením na bungalov s dispozicí 4+kk a dokončenou základovou deskou. Elektřina, voda a kanalizace jsou již na pozemku k dispozici, a to včetně veřejného vodovodu a kanalizace pro maximální pohodlí. Svádov je oblíbenou a žádanou lokalitou s výbornou občanskou vybaveností a klidným prostředím.<br>Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90; velikost pozemku - větší výměra 1,30; poloha pozemku - obdobná 1,00; dopravní dostupnost - shodná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,70; intenzita využití pozemku - lepší 0,70; vybavenost pozemku - lepší 0,70; úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek 0,80 |            |                          |                                 |   |                             |  |
| Prodej stavebního pozemku 1 383 m <sup>2</sup> , Novoveská, Ústí nad Labem - Střekov   |            | 1 383                    | 1 700 000                       | 1 229,21                                | 0,56                        | 688,20  |
| zajímavý svažité stavební pozemek o rozloze 1383 m <sup>2</sup> na Střekově, v ulici Novoveská. V ceně pozemku je již zahrnut projekt architektonické kanceláře, která vytvořila návrh domu jako rodinné bydlení pro čtyřčlennou rodinu . Dům je navržen jako terasovitý, v několika úrovních. Přípojky vody a elektřiny jsou na hranici pozemku.<br>Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90; velikost pozemku - větší výměra 1,20; poloha pozemku - obdobná 1,00; dopravní dostupnost - shodná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,80; intenzita využití pozemku - lepší 0,80; vybavenost pozemku - lepší 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,90   |            |                          |                                 |   |                             |  |

Prodej stavebního pozemku Ústí nad Labem 1 420 3 150 000 2 218,31 0,38 845,23

pozemek s již vyřízeným stavebním povolením na stavbu rodinného domu typu bungalov v klidné části Ústí nad Labem- Neštěmice s celkovou rozlohou 1420 m<sup>2</sup>. Součástí je kompletní stavební projekt a stavební povolení. Pozemek je oplocený a je situován na konci klidné ulice. Inženýrské sítě (vodovod, elektřina) jsou na pozemku, kanalizace je veřejná. Asfaltová příjezdová cesta je k hranici pozemku. Další stavby v blízkém okolí již nemohou vzniknout



Zdůvodnění koeficientu Kc: redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90; velikost pozemku - větší výměra 1,20; poloha pozemku - obdobná 1,00; dopravní dostupnost - shodná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,70; intenzita využití pozemku - lepší 0,70; vybavenost pozemku - lepší 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek 0,90

**Průměrná jednotková cena 857,66 Kč/m<sup>2</sup>**

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra m <sup>2</sup> | Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------|
| ostatní plocha                 | 655        | 39                    | 860                               | 1 / 1            | 33 540                  |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>39</b>             | <b>Hodnota pozemků celkem:</b>    |                  | <b>33 540</b>           |

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Odhad "obvyklé ceny" pozemku je stanoven ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku).

Předmětem ocenění je pozemek, parcela 655 o výměře 39 m<sup>2</sup> v k.ú. Svádov.

Tržní (obvyklá) cena je odhadnuta na základě velikosti pozemku, jeho zařazení v územním plánu města jako plochy zastavitelné, dále na základě omezeného využití pozemku - malá plocha - , to vše s ohledem na současné obvyklé ceny srovnatelných stavebních pozemků v dané lokalitě.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

|                      | Současný stav    |
|----------------------|------------------|
| Porovnávací hodnota  | 33 540 Kč        |
| <b>Tržní hodnota</b> | <b>33 500 Kč</b> |

### Silné stránky nemovité věci

klidná lokalita

### Slabé stránky nemovité věci

malá plocha pozemku, omezené využití

### Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha            | počet stran A4 v příloze |
|------------------------------|--------------------------|
| objednávka                   | 1                        |
| výpis z KN                   | 1                        |
| kopie KM                     | 1                        |
| grafická část územního plánu | 1                        |
| fotodokumentace              | 1                        |
| mapa oblastí                 | 1                        |

### Koncesní listina

Vydaná fyzické osobě dne 12.9.2007 v Rumburku pod č.j. ŽÚ/2429/07/k

## Odběratel

Statutární město Ústí nad Labem

Velká Hradební 2336/8  
401 00 Ústí nad Labem**Ústí**

Česká Republika

DIČ CZ00081531  
IČ 00081531

Číslo objednávky

Z502230073

Vaše reference

## Adresa dodavatele

Ing. Pavel Mareš  
Nové Hraběcí 41  
40747 Šluknov  
Česká republika

## Fakturační adresa (adresa příjemce)

Statutární město Ústí nad Labem  
Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov  
Národního odboje 794/15  
400 03 Ústí nad Labem 3  
Česká republika

## Sídlo dodavatele

Ing. Pavel Mareš  
Nové Hraběcí 41  
40747 Šluknov  
Česká republikaČíslo dodavatele F-055936  
DIČ dodavatele CZ7106101970  
IČ dodavatele 64704131Datum vystavení dokladu 03.10.2023  
Poř. datum příjmu  
Způsob platby Bankovním převodem  
Platební podmínky Splatnost 14 dnů  
Způsob dodávky

| Popis  | Měrná<br>Množství jednotka | Jednotková<br>cena | Cena<br>celkem  |
|--|----------------------------|--------------------|-----------------|
| Objednáváme u Vás ocenění pozemku p. č. 655<br>v k. ú. Svádov cenou obvyklou |                            |                    |                 |
| ZP - prodej p.p.č. 855 v k. ú. Svádov  | 1 Kus                      | 3 000,00           | 3 000,00        |
| <b>Celkem CZK včetně DPH</b>   |                            |                    | <b>3 000,00</b> |

Na faktuře uvádějte číslo objednávky a jméno nákupčího

Odbor Úsek správy a evidence majetku  
Nákupčí Marcela Horová  
Telefon +420 475 273 937  
E-mailVystavil **Horová Marcela**

Příkazce operace

Správce rozpočtu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2024 20:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 759830 Svádov

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,<br>Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem | 00081531      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

| B Nemovitosti      | Vyměra[m2] | Druh pozemku   | Spůsob využití | Spůsob ochrany          |
|--------------------|------------|----------------|----------------|-------------------------|
| Pozemky<br>Parcela |            |                |                |                         |
| 655                | 39         | ostatní plocha | jiná plocha    | rozsáhlé chráněné území |

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

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

POLVZ: 37/1992

Z-7600037/1992-510

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 - **Bez zápisu**

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.01.2024 20:15:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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.

strana 1









