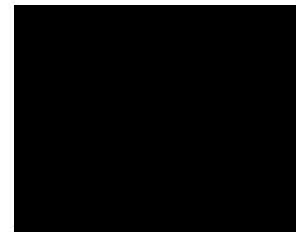


# Tržní hodnota (obvyklá cena)

## číslo 2750-1-2024



<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemky ostatní - ostatní, Pozemek dle GP 923/1 ve Svádově, okr. Ústí nad Labem</b>
Adresa nemovité věci:	
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Svádov, kód k.ú. 759830, LV 1
Vlastník pozemku:	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Úřad městského obvodu Ústí nad Labem -Střekov; č. obj.:</b>
Adresa objednatele:	Národního odboje 794/15, 400 01 Ústí nad Labem
telefon:	e-mail:
IČ: 00081531	DIČ: CZ00081531

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Pavla Chabarová</b>
Adresa zhotovitele:	Dykova 3, 412 01 Litoměřice
telefon: 602455805	e-mail: pchaberoval@seznam.cz
IČ: 46721819	DIČ:

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>k narovnání vztahů (současný stav)</b>
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input type="checkbox"/> jiné



	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
<b>HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI</b>	<b>25 200 Kč</b>	

Datum místního šetření: 9.1.2024

Datum zpracování: 9.1.2024

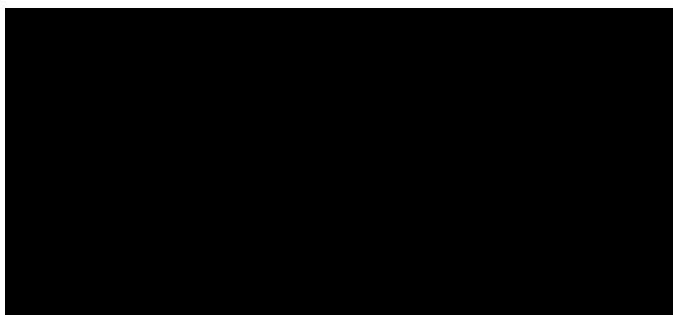
Počet stran: stran Počet příloh: 18

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.5

V Litoměřicích, dne 9.1.2024

Otisk razítka

Pavla Chabarová



**STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ**

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
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace					
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD					
Stavebně technický stav stavby:						
Vytápění:						

**KUPNÍ CENA****VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY**

Nabývací titul není předmětem posouzení.

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	25 200 Kč	0 Kč
<b>Hodnota nemovité věci</b>	<b>25 200 Kč</b>	

**Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy**

Vycházím z vlastních statistik, výsledku metody porovnávací. K porovnání použité pozemky určené k výstavbě rodinných domů včetně související zahrady, ostatní plochy ve funkčním celku se stavbou. Provedena redukce z důvodu nabídkových cen, umístění, velikosti pozemku a možnosti využití, včetně vybavení. Držím se průměru redukovaných cen. Do hodnoty promítnut stav pozemku, který je dlouhodobě udržován majitelem sousedního RD.

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

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.

**Poloha, okolí a dopravní dostupnost**

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř

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

Jedná se o pozemek oddělený dle GP 955-188/23 ze dne 4.12.2023, pozemek tvoří funkční celek s pozemkem 928 a dále s RD čp. 185, tvoří pruh podél přilehlé komunikace, je součástí funkčního celku s RD, je oplocen, užíván jako okrasná zahrada. Prodej je na základě narovnání vlastnických vztahů.

**Technický popis oceňované nemovité věci**

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  trvalé travní por.  zahrada  jiný

**Inženýrské sítě a využití nemovité věci**

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon  
 Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 577/1  
 Využití pozemků:  RD  byty  rekreační objekt  výstavba individuální garáže

### Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace       přes vlastní pozemky       zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům       právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

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

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu  
neřešeno

### 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

dle GP bude zapsán současně s kupní smlouvou

#### 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:     byla v minulosti zaplavena       nebyla v minulosti zaplavena  
Pojištění proti povodni / záplavě:     doporučuji       není nutné

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

bez vlivu

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

bez vlivu

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

#### Popis ostatních rizik

bez vlivu

### Přehled listů vlastnictví





Hledáte pozemek pro jiné bydlení v klidné lokalitě pro stavbu netradičního atypického domu, kde bude naprostý klid a soukromí? Nabízíme Vám zajímavý svažitý 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 dle požadavku investora, který měl zájem o jednoduchý dům s netradičním umístěním propojený se zahradou ve fungujícím kontextu s pozemkem. Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní rodinný dům, který je zalomeného obdélníkového půdorysu o rozměru 5,4 x 26,7 m, částečně podsklepený pod obývací kuchyní, s pultovou střechou. Dům je navržen jako terasovitý, v několika úrovních. Zastavěná plocha rodinného domu by měla být 182,4 m<sup>2</sup>, užitná plocha 141,5 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor 850 m<sup>3</sup>. Nacházet by se zde dětský pokoj, ložnice, WC, 2x chodba, technická místnost, koupelna, obytná kuchyň, obývací pokoj, herna a terasa. V současné době je již vydáno stavební povolení na stavbu domu a na individuální čističku odpadních vod. Přípojky vody a elektřiny jsou na hranici pozemku. K dispozici bude kompletní dokumentace od všech úřadů a veškerá projektová dokumentace od 3+1 architektů, které jsou již součástí ceny. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Pro více informací volejte realitní makléřku.



Hodnocení: redukce pramene ceny - z nabídek - 0,90; velikost pozemku - větší - 0,90; poloha pozemku - mírně lepší - 0,95; dopravní dostupnost - podobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší - 0,90; intenzita využití pozemku - lepší - 0,90; vybavenost pozemku - lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek - 1,00

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: redukce pramene ceny - z nabídek 0,90; velikost pozemku - větší 0,90; poloha pozemku - mírně lepší 0,95; dopravní dostupnost - podobná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,90; intenzita využití pozemku - lepší 0,90; vybavenost pozemku - lepší 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00

Prodej stavebního pozemku 1 400 m<sup>2</sup>, Povrly 1 400 1 900 000 1 357,14 0,59 801,38  
- Mírkov, okres Ústí nad Labem

Máme tu pro Vás skvělou nabídku – stavební pozemek v obci Mírkov – Povrly. Tento pozemek vám nabízí neomezené možnosti pro výstavbu vašeho vysněného domu. Zde jsou podrobnosti: Plocha pozemku činí přibližně 1400 m<sup>2</sup>, s přesnou výměrou, která bude určena po geometrickém rozdělení, na kterém se momentálně pracuje. Tento pozemek nabízí nádherný výhled do okolí a klidnou atmosféru. Máte tak možnost užívat si krásy přírody a soukromí, a přesto je zajištěn snadný přístup do centra města Ústí nad Labem. Je důležité poznamenat, že se jedná o poslední krajní parcelu v obci. To znamená, že na vašem novém pozemku budete mít maximální soukromí a prostor. Pozemek je zařazen do územního plánu jako oblast pro individuální bydlení v rodinných domech. (maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví, maximální zastavěná plocha 300 m<sup>2</sup>, ...). Tento stavební pozemek nabízí skvělou příležitost pro realizaci vašich stavebních snů. Budte jedním z prvních, kdo využije tuto jedinečnou nabídku. Chcete-li získat více informací a domluvit si prohlídku, neváhejte kontaktovat naše zprostředkovatelské centrum. Těšíme se na Vás a na možnost Vám představit tento skvělý stavební pozemek!



Hodnocení: redukce pramene ceny - z nabídek - 0,90; velikost pozemku - větší - 0,90; poloha pozemku - bez zásadního vlivu - 1,00; dopravní dostupnost - podobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší - 0,90; intenzita využití pozemku - lepší - 0,90; vybavenost pozemku - lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek - 1,00

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: redukce pramene ceny - z nabídek 0,90; velikost pozemku - větší 0,90; poloha pozemku - bez zásadního vlivu 1,00; dopravní dostupnost - podobná 1,00; možnost zastavění pozemku - lepší 0,90; intenzita využití pozemku - lepší 0,90; vybavenost pozemku - lepší 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00

**Průměrná jednotková cena**

**708,24 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	Pozemek 923/1	36	700	1 / 1	25 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>36</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>25 200</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Nabývací titul není předmětem posouzení.

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Vycházím z vlastních statistik, výsledku metody porovnávací. K porovnání použité pozemky určené k výstavbě rodinných domů včetně související zahrady, ostatní plochy ve funkčním celku se stavbou. Provedena redukce z důvodu nabídkových cen, umístění, velikosti pozemku a možnosti využití, včetně vybavení. Držím se průměru redukovaných cen. Do hodnoty promítnut stav pozemku, který je dlouhodobě udržován majitelem sousedního RD.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	25 200 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>25 200 Kč</b>	

### Silné stránky nemovité věci

Klidná lokalita, velmi dobré dopravní spojení

### Slabé stránky nemovité věci

Zásadní neshledány

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
snímek mapy - nemovitosti kupujícího pana Musila	2
GP	2
snímek	1
stanovisko	12
LV	1

### Koncesní listina

Koncesní listina č.j. 3457/03-ŽÚ-6 vydaná Městským úřadem Litoměřice, odbor živnostenský úřad dne 3.10.2006





