

Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 2749-1-2024



NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky ostatní - ostatní, Pozemek dle GP 923/3 ve Svádově, okr. Ústí nad Labem
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

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

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

ÚČEL OCENĚNÍ:	k narovnání vztahů (současný stav)
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



24

	Současný stav	Budoucí stav
HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	54 600 Kč	

Datum místního šetření: 9.1.2024

Datum zpracování: 9.1.2024

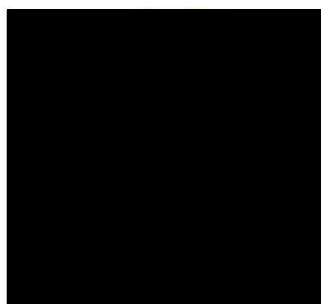
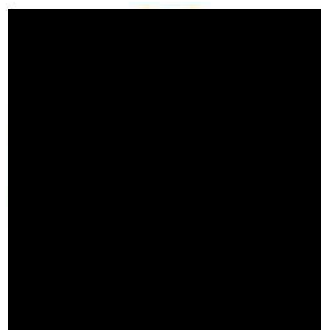
Počet stran: stran Počet příloh: 18

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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní		
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	54 600 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	54 600 Kč	

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 redukováných 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:	<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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> 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 924/1 a dále s RD čp. 187, tvoří pruh podél přilehlé komunikace, je součástí funkčního celku s RD, je oplocen, částečně zastavěn přístřeškem pro parkování automobilu. Prodej je na základě narovnání vlastnických vztahů.

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 checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" 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 type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekreační objekt	<input type="checkbox"/> 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 svažité stavební pozemek o rozloze 1383 m² 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 m², užitná plocha 141,5 m² a obestavěný prostor 850 m³. Nacházel 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 architekti, 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_c: 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 ² , Povrly - Mírkov, okres Ústí nad Labem	1 400	1 900 000	1 357,14	0,59	801,38
---	-------	-----------	----------	------	--------

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 m², 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 + podkrovní, maximální zastavěná plocha 300 m², ...). Tento stavební pozemek nabízí skvělou příležitost pro realizaci vašich stavebních snů. Buďte 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_c: 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/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	Pozemek 923/3	78	700	1 / 1	54 600
Celková výměra pozemků:		78	Hodnota pozemků celkem:		54 600

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	54 600 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	54 600 Kč	

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



