



PROVOD - inženýrská společnost, s.r.o.
ZNALECKÁ KANCELÁŘ
pro obor ekonomika a stavebnictví

ZNALECKÝ POSUDEK

203 – 23/2024

O CENĚ NEMOVITOSTI

cena obvyklá pozemků parc. č. 39, 41/2 a 274 na listu vlastnictví č. 12,
k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem

číslo položky: 047697/2024

Objednavatel posudku: Mgr. Jana Krätzerová, notářka a soudní komisařka
Vančurova 2904, 390 01 Tábor
dle usnesení č.j. 24 D 29/2022-256 ze dne 22. 4. 2024

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve věci pozůstalosti po Jaroslavu Beranovi, zemřelém dne 27.12.2021, a to pozemků uvedených na LV č. 12 parc. č. 39 – ostatní plocha (jiná plocha), parc. č. 41/2 ostatní plocha (jiná plocha) a parc. č. 274 – zahrada vše v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem

Datum, k němuž se provádí ocenění: ke dni 27. prosince 2021

Cenový předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019 a č. 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Posudek vypracoval : PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o., znalecká kancelář
V Podhájí 226/28, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 25023829
Ing. Mečislav Trončinský - znalec

Obor/Odvětví/Specializace: Ekonomika / ceny a odhady / věci nemovité

Celková rekapitulace je na str. 11 znaleckého posudku.

Datum vypracování: 10. července 2024

Znalecký posudek obsahuje 29 stran, z toho 12 stran textu a 17 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalecké kanceláře.

PROVOD - inženýrská společnost, s.r.o., V Podhájí 226/28, Ústí nad Labem, PSČ 40001

Telefon: 475 201 580
Fax: 474 720 561

Bankovní spojení: ČSOB a.s.
Číslo účtu: 182 817 168 /0300

IČ: 250 23 829
DIČ: CZ25023829

Datová schránka: 5qjvgsu
Email: provod@provod.cz

1. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Znalecký úkol – požadavky na ocenění

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Obvyklou cenou rozumíme v souladu se zákonem o oceňování majetku cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná podle platné vyhlášky č. 488/2020 Sb. s účinností od 1. 1. 2021.

Metoda porovnávací (Cp).

Tato cena vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně porovnatelné věci. Tuto metodu nebylo možné použít, jelikož srovnatelné nemovitosti nebyly nalezeny.

Použité metody

Šetřením na katastru jsem dospěl k závěru, že v roce 2021 nebyly v dané lokalitě realizovány žádné prodeje srovnatelných nemovitostí. Z tohoto důvodu nebylo tedy možné zjistit obvyklou cenu, nebylo možné provést srovnávací metodu realizovaných prodejů. Z uvedeného důvodu nemohla být stanovena obvyklá cena srovnávací metodou. Odhad obvyklé ceny byl stanoven z ceny zjištěné – administrativní.

Obvyklá cena je odhadnuta z administrativní – zjištěné ceny. Podle vyhl. č. 488/2020 Sb.

1.2. Bližší údaje o nemovitosti

Ústí nad Labem, kde se nemovitost nalézá, jsou krajským a bývalým okresním městem s počtem obyvatel 92 716 podle Malého lexikonu obcí s platností od 1.1.2021. Město Ústí nad Labem leží v severozápadní části Čech ve vzdálenosti cca 30 km od hranic s Německem. Jedná se o významné a hlavní město Ústeckého kraje. Je na okraji Severočeské hnědouhelné pánve. Z bývalého rozvinutého průmyslu jsou zachovány zejména chemický, potravinářský, strojírenský, energetický

(v Trmicích), textilní a stavební. Město je důležitou dopravní křižovatkou železniční, silniční i vodní (Praha Drážďany Berlín). Ve městě je vysoká pedagogická škola, gymnázia, stření odborné školy zdravotní, strojní, stavební, elektrotechnická, chemická a odborná učiliště četných oborů. Město má rozvinutou městskou trolejbusovou dopravu a autobusovou. Po roce 1989 představitelé města definitivně zastavili výstavbu panelových sídlišť a také ze všech sil usilují o transformaci těžkého průmyslu na lehký, ekologizaci průmyslové činnosti, utlumení těžby hnědého uhlí a rovněž i o rozvoj dopravy a obchodu. Podstatné zlepšení životního prostředí městu přineslo zavedení trolejbusové městské dopravy a konverze vysokého počtu topenišť z uhlí na zemní plyn. V důsledku těchto kroků a také snah nové generace podnikatelů se Ústí nad Labem opět stalo prosperujícím průmyslovým městem. Se svými 100 000 obyvateli plní dnes toto průmyslové centrum úlohu současného administrativního střediska regionální správy Severních Čech. V současné době je sídlem správního magistrátu a obvodních úřadů, dále okresního a dalších úřadů (pozemkového, živnostenského, finančního) jako první instance státní správy.

Město Ústí nad Labem se členění do 4 městských obvodů:

Obvod I. město, Obvod II. Severní Terasa, Obvod III. Neštěmice, Obvod IV. Střekov

a do šesti oblastí z hlediska výše koeficientu prodejnosti:

č. Název oblasti:

1. Ústí nad Labem
2. Bukov, Dobětice, Klíše, Střekov, Všebořice
3. Krásné Březno, Mojžíř, Neštěmice, Předlice
4. Božtěšice, Brná nad Labem, Habrovice, Skorotice, Strážky, Vaňov
5. Budov u Svádova, Církvice, Hostovice, Kojetice, Nová Ves, Olešnice, Sebusín, Svádov
6. Dělouš, Tuchomyšl

Oceňovaná nemovitost se nalézá v městské oblasti č.5 Hostovice.

1.3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č. 12 pro k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem zapsáni:

| | |
|---|-----------|
| Batková Jana Mgr., č.p. 67, 407 13 Kámen | podíl 1/6 |
| Beran Jaroslav, Minská 2780/8, 390 05 Tábor | podíl 1/3 |
| Beran Zdeněk, J. A. Gagarina 1181, 362 22 Nejdek | podíl 1/6 |
| Kocková Zuzana, č.p. 207, 439 75 Libočany | podíl 1/6 |
| Pelc Jiří, Peškova 528, Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem | podíl 1/6 |

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení vydané notářkou Mgr. Janou Krätzerovou, soudní komisařka pod č.j. 24 D 29/2022-256 ze dne 22. 4. 2024, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor
- LV č. 12, k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem
- Informace o pozemcích z katastru nemovitostí č. par. 39, 41/2 a 274.
- Katastrální mapa
- Mapy územního plánu
- Stanovisko Magistrátu města Ústí nad Labem k oceňovaným pozemkům ve vazbě na územní plán. - č. j. MMUL/OÚPSŘ/ÚP/230430/2024/HofP ze dne 18.6.2024

1.5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou:

- 1) Stavební poz.č. 39,41/2 dle §4 odst.2 (k zastavění)
- 2) Stavební poz.č. 274 dle §4 odst.2 (k zastavění)

Seznam příloh posudku

| | | |
|--------------|--|---------|
| Příloha č. 1 | Obecné předpoklady | 1 x A4 |
| Příloha č. 2 | Usnesení soudní komisařky | 2 x A4 |
| Příloha č. 3 | Výpis z katastru nemovitostí – 1. strana | 1 x A4 |
| Příloha č. 1 | Snímek katastrální mapy | 1 x A4 |
| Příloha č. 1 | MAGUL – územně plánovací informace. | 12 x A4 |

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební poz.č. 39, 41/2 dle §4 odst.2 (k zastavění)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Územní plán Ústí nad Labem nabyt účinnosti dne 31.12.2011. Úplné znění Územního plánu po Změně č. 1 a č. 2 Územního plánu Ústí nad Labem nabylo účinnosti dne 30.03.2023, přičemž změnou č. 1 a č. 2 nebyla řešena změna funkčního využití níže uvedených pozemků.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a č. 2 jsou pozemky p. č. 39, 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem součástí přestavbové plochy P16-108 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - rodinné domy (RD)
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

2.1.2 Výměra pozemku

| | | | |
|-------------|------|----------|------------------------|
| Par.č. 39 | 487 | = | 487.00 m ² |
| Par.č. 41/2 | 1157 | = | 1157.00 m ² |
| | | celkem = | 1644.00 m ² |

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace | 2 | -0.01 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3) | 3 | -0.01 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | -0.02 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka | 3 | 0.01 |
| 2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | 3 | -0.01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní | 1 | -0.01 |
| 5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu | 1 | -0.01 |
| 6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| 7. Význam obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 8. Poloha obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.02 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby | 1 | 1.00 |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP | 1 | 0.04 |
| Rezidenční zástavba | | |
| 3. Poloha pozemku v obci | 3 | -0.05 |
| Okrajové části obce | | |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci | 1 | 0.00 |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | | |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku | 2 | -0.01 |
| V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | | |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku | 1 | -0.08 |
| Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem | | |
| 7. Osobní hromadná doprava | 2 | -0.01 |
| Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce | | |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti | 2 | 0.00 |
| Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | | |
| 9. Obyvatelstvo | 2 | 0.00 |
| Bezproblémové okolí | | |
| 10. Nezaměstnanost | 2 | 0.00 |
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené | 1 | -0.15 |
| Vlivy snižující cenu | | |
| Celkem * | | -0.26 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.26) \times 1 = 0.740$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|---|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 846,- |
| Index cenového porovnání | | x 0.7110 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.980 \times 0.980 \times 0.740$ | | |
| Koeficient nezastavěného pozemku | | x 0.8000 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 481,20 |
| Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.922 | = Kč | 443,67 |
| $R = (200 + (0.8 \times 1644)) / 1644 = 0.922$ | | |
| Cena za celou výměru 1644.00 m ² | = Kč | 729.393,48 |
| Stavební poz.č. 39,41/2 dle §4 odst.2(k zastavění) | Cena celkem Kč | 729.393,- |

2.2 Stavební poz. č. 274 dle §4 odst.2 (k zastavění)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Podle územního plánu:

Pozemek p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy (RD)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozny služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podle územního plánu je pozemek určen k zastavění rodinným domem, ale má nevhodný tvar k výstavbě RD, spíše liniový.

2.2.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O _i |
|--|-------|------------------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | 1 | -0.02 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace | 2 | -0.01 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3) | 3 | -0.01 |

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------|
| 5. Omezení užívání pozemku | 1 | 0.00 |
| Bez omezení užívání | | |
| 6. Ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| Celkem | | -0.04 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.04 = 0.960$$

2.2.3 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Ti |
|---|-------|--------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi | 3 | 0.01 |
| Poptávka je vyšší než nabídka | | |
| 2. Vlastnické vztahy | 3 | -0.01 |
| Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | | |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území | | |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost | 1 | -0.01 |
| Negativní | | |
| 5. Ostatní neuvedené | 1 | -0.01 |
| Vlivy snižující cenu | | |
| 6. Povodňové riziko | 4 | 1.00 |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | |
| 7. Význam obce | - | 1.00 |
| Znak není posuzován | | |
| 8. Poloha obce | - | 1.00 |
| Znak není posuzován | | |
| 9. Občanská vybavenost obce | - | 1.00 |
| Znak není posuzován | | |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.02 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

2.2.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Pi |
|---|-------|------------|
| 1. Druh a účel užití stavby | 1 | 1.00 |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP | 1 | 0.04 |
| Rezidenční zástavba | | |
| 3. Poloha pozemku v obci | 3 | -0.05 |
| Okrajové části obce | | |

| | | |
|---|---|-------|
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci | 1 | 0.00 |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | | |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku | 2 | -0.01 |
| V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | | |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku | 1 | -0.08 |
| Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem | | |
| 7. Osobní hromadná doprava | 2 | -0.01 |
| Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce | | |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti | 2 | 0.00 |
| Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | | |
| 9. Obyvatelstvo | 2 | 0.00 |
| Bezproblémové okolí | | |
| 10. Nezaměstnanost | 2 | 0.00 |
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené | 1 | -0.15 |
| Vlivy snižující cenu | | |
| Celkem * | | -0.26 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.26) \times 1 = 0.740$$

2.2.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 846,- |
| Index cenového porovnání | | x 0.6960 |
| I = I _o x I _t x I _p = 0.960 x 0.980 x 0.740 | | |
| Koeficient nezastavěného pozemku | | x 0.8000 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 471,05 |
| Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.922 | = Kč | 434,31 |
| R = (200 + (0.8 * 1644)) / 1644 = 0.922 | | |
| Cena za celou výměru 343.00 m ² | = Kč | 148.968,33 |
| Stavební poz.č. 274 dle §4 odst.2(k zastavění) | Cena celkem Kč | 148.968,- |

3. REKAPITULACE ceny obvyklé

| | | |
|--|-----------|------------------|
| 1) Stavební poz. č. 39,41/2 dle §4 odst. 2 (k zastavění) | Kč | 729.393,- |
| 2) Stavební poz. č. 274 dle §4 odst. 2 (k zastavění) | Kč | 148.968,- |
| Zjištěná výsledná cena | Kč | 878.361,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 878.360,- |

Slovy: Osm set sedmdesát osm tisíc tři sta šedesát Kč

Závěrečné vyhodnocení a návrh obvyklé ceny:

Vyhodnocení kladů. Nemovitost má zejména tyto přednosti:

- Oceňovaná nemovitost leží v souladu s územním plánem ve stabilizovaném území.
- Je pravděpodobně po pojednání možnost napojení na síť vodovodu, kanalizace, elektřiny a zemního plynu.
- Poloha pozemků je ve vhodné lokalitě k rodinnému bydlení.
- Pozemky 39 a 41/2 mohou být ve funkčním celku a mají celkem pravidelný tvar.
- Pozemky leží v lokalitě řešené územním plánem jako plochy k bydlení.

Záporem jsou hlediska:

- Dopravní přístupnost je přes pozemky jiného vlastníka a měly by být řešeny věcnými břemeny.
- Pozemek par.č. 274 má nevhodný (spíše liniový) tvar k výstavbě RD.
- Pozemky jsou svažité.

Na základě zjištěných cen a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k podmínkám na trhu nemovitostí, k provedení a vybavení nemovitosti, poloze a využití nemovitosti, odhaduji k datu zjišťování obvyklou cenu ve výši:

878.360,- Kč

Slovy: Osm set sedmdesát osm tisíc tři sta šedesát korun českých

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu tržní hodnoty,
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty platné ke dni zpracování ocenění,
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován znaleckou kanceláří PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o. vedenou Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí a cenotvorby vodovodů a kanalizací a pro obor stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění pro posuzování konstrukcí a technologií provádění staveb obytných, staveb průmyslových, staveb zemědělských, staveb vodních, staveb inženýrských vyjma komunikací.

Ve smyslu § 110a trestního řádu a § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci Ministerstva spravedlnosti ČR pod číslem položky 047697/2024 a ve znaleckém deníku znalecké kanceláře pod pořadovým číslem 203-23/2024.

Za PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o. (§ 27, 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)

V Ústí nad Labem, dne 10. července 2024



Ing. Petr P l i c h t a
jednatel společnosti

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Mečislav Trončinský

- znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24. března 1976 pod č.j. Spr. 1202/76.



Ing. Mečislav Trončinský

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny.

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecními předpoklady a omezujícími podmínkami:

A) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

B) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.

C) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

D) Tento odhad byl vypracován za účelem zjištění administrativní ceny.

E) Odhadnutá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem tohoto posudku.

F) Odhad použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část odhadu nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele odhadu.

24 D 29/2022-256

USNESENÍ

Ve věci pozůstalosti po Jaroslavu Beranovi, narozeném dne 9. 1. 1942, rodné číslo 420109/083, posledně trvale bytem Minská 2780, 39005 Tábor, zemělým dne 27. 12. 2021, bez zanechání pořízení pro případ smrti, rozhodl Okresní soud v Táboře Mgr. Janou Krätzerovou, notářkou v Táboře, se sídlem Tábor, Vančurova 2904, jako soudní komisařkou, pověřenou provedením úkonů v řízení o pozůstalosti, v kanceláři na adrese výše uvedené, za účasti dědiců ze zákona,

a to

1. **Jaroslavy Burdové**, r.č. 675926/0596, bydliště č.p. 31, 39155 Dolní Hořice, zastoupené Zdeňkem Burdou, narozeným 9.1.1965, bydliště č.p. 31, 39155 Dolní Hořice, na základě plné moci,
 2. **Růženy Babkové**, r.č. 645727/1623, bydliště Havlíčkova 45, 281 44 Zásmuky
 3. **Zdeňky Beranové**, r.č. 705302/1679, bydliště náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno
- a znalecké kanceláře **PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o.**, IČO 250 23 829, se sídlem V Podhájí 226/28, Ústí nad Labem – město, Bukov, 400 01 Ústí nad Labem 1, spisová značka C 12676 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

takto:

I. ustanovuje

znaleckou kancelář **PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o.**, IČO 25023829, se sídlem V Podhájí 226/28, Ústí nad Labem – město, Bukov, 400 01 Ústí nad Labem 1, spisová značka C 12676 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, znaleckou kancelář z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví.

Ukládá se znalecké kanceláři, aby podala znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních spolu s dvojným vyúčtováním znalečného, a to do 2 měsíců ode dne doručení tohoto usnesení. Znaleckým posudkem je třeba podat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí shora uvedeného zůstavitele, a to ke dni jeho úmrtí, tedy ke dni 27. 12. 2021, když těmito nemovitostmi, jsou:

1. podíl jedné třetiny na pozemcích evidovaných jako pozemkové parcely parc. č. 39 – ostatní plocha (jiná plocha), parc. č. 41/2 – ostatní plocha (jiná plocha) a parc. č. 274 – zahrada vše v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem,
2. podíl jedné třetiny na pozemcích evidovaných jako pozemkové parcely parc. č. 342/5 – trvalý travní porost a parc. č. 365/2 – trvalý travní porost v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem,
3. podíl jedné třetiny na pozemcích evidovaných jako pozemkové parcely parc. č. 348/3 – ostatní plocha (jiná plocha), parc. č. 350/2 – ostatní plocha (jiná plocha), parc. č. 351/2 – ostatní plocha (jiná plocha), parc. č. 352/2 – trvalý travní porost, parc. č. 355/2 – ostatní

Shodu s prvopisem potvrzuje Daniela Janková

pokračování

-2-

24 D 29/2022

plocha (neplodná půda), parc. č. 356/2 – ostatní plocha (jiná plocha) a parc. č. 364/2 – ostatní plocha (jiná plocha) v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem.

II. Ukládá účastníkům řízení, aby znalci poskytli veškerou součinnost nezbytnou k vypracování znaleckého posudku. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu soudem, může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Odůvodnění:

Zůstavitel zemřel bez zanechání pořízení pro případ smrti, byl vdovec a zanechal sedm potomků, kteří jsou (případně jejich potomci) postupně vyrozumívání o dědickém právu. Okruh dědiců nebyl dosud s určitostí určen.

Šetřením v katastru nemovitostí bylo zjištěno, že zůstavitel z datu úmrtí, tj. ke dni 27. 12. 2021 vlastnil podíl o velikosti jedné třetiny na pozemcích zapsaných na listech vlastnictví č. 12, 194 a 202 pro obec Ústí nad Labem a k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem

Další pokračování v řízení o pozůstalosti a rozhodnutí ve věci je nyní závislé na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, proto byl soudem ve výroku I. k ocenění nemovitých věcí ustanoven znalec (znalecká kancelář) dle § 127 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „o.s.ř.“). Ve výroku II. uložil soud účastníkům v souladu s § 127 odst. 4 o.s.ř. povinnost součinnosti se znalcem.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení se mohou vyjádřit k osobě znalce ve lhůtě 15 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soud požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Podá-li znalec nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek anebo uvede-li nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, anebo zamlčí-li takovou okolnost, spáchá tím trestný čin (§ 346 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníků, ve znění pozdějších předpisů).

Tábor 22.4.2024

Mgr. Jana Krátzerová v.r.
notářka v Táboře,
soudní komisařka



Digitálně podepsal:
Daniela Janková
Datum: 23.4.2024
16:06:16

Shodu s prvopisem potvrzuje Daniela Janková

Informace z katastru nemovitostí LV 12

PŘÍLOHA 03

2/16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 13:58:21

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 24 D 29/2022 pro Krátzerová Jana – notářka

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 645982 Hostovice u Ústí nad Labem

List vlastnictví: 12

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Batková Jana Mgr., č.p. 67, 40713 Kámen | 835820/2314 | 1/6 |
| Beran Jaroslav, Minská 2780/8, 39005 Tábor | 420109/083 | 1/3 |
| Beran Zdeněk, J. A. Gagarina 1181, 36222 Nejdek | 730922/2899 | 1/6 |
| Kocková Zuzana, č.p. 207, 43975 Libočany | 836016/2734 | 1/6 |
| Pelc Jiří, Peškova 528, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem | 630814/1257 | 1/6 |

B Nemovitosti

| Pozemky | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--------------|------------|----------------|----------------|--|
| Parcela 39 | 482 | ostatní plocha | jiná plocha | rozsáhlé chráněné území |
| Parcela 41/2 | 1157 | ostatní plocha | jiná plocha | rozsáhlé chráněné území |
| Parcela 274 | 343 | zahrada | | 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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro 30 200,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení další povinný: Lenka Beranová k podílu 1/6

Oprávnění pro

APOLLO LEASING spol. s r.o., Otýlie Beniškové 1556/12, Severní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 61171603

Povinnost k

Beran Zdeněk, J. A. Gagarina 1181, 36222 Nejdek, RČ/IČO: 730922/2899
Parcela: 274, Parcela: 39, Parcela: 41/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Plzeň-jih č.j. 16 Ex-2739/2010 ze dne 13.01.2011. Právní moc ke dni 27.01.2011.

Z-2387/2011-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro 31.652 Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení k podílu 1/6

Oprávnění pro

O-I Czech Republic, a.s., Ruská 113/80, Bystřice, 41703 Dubí, RČ/IČO: 14864584

Povinnost k

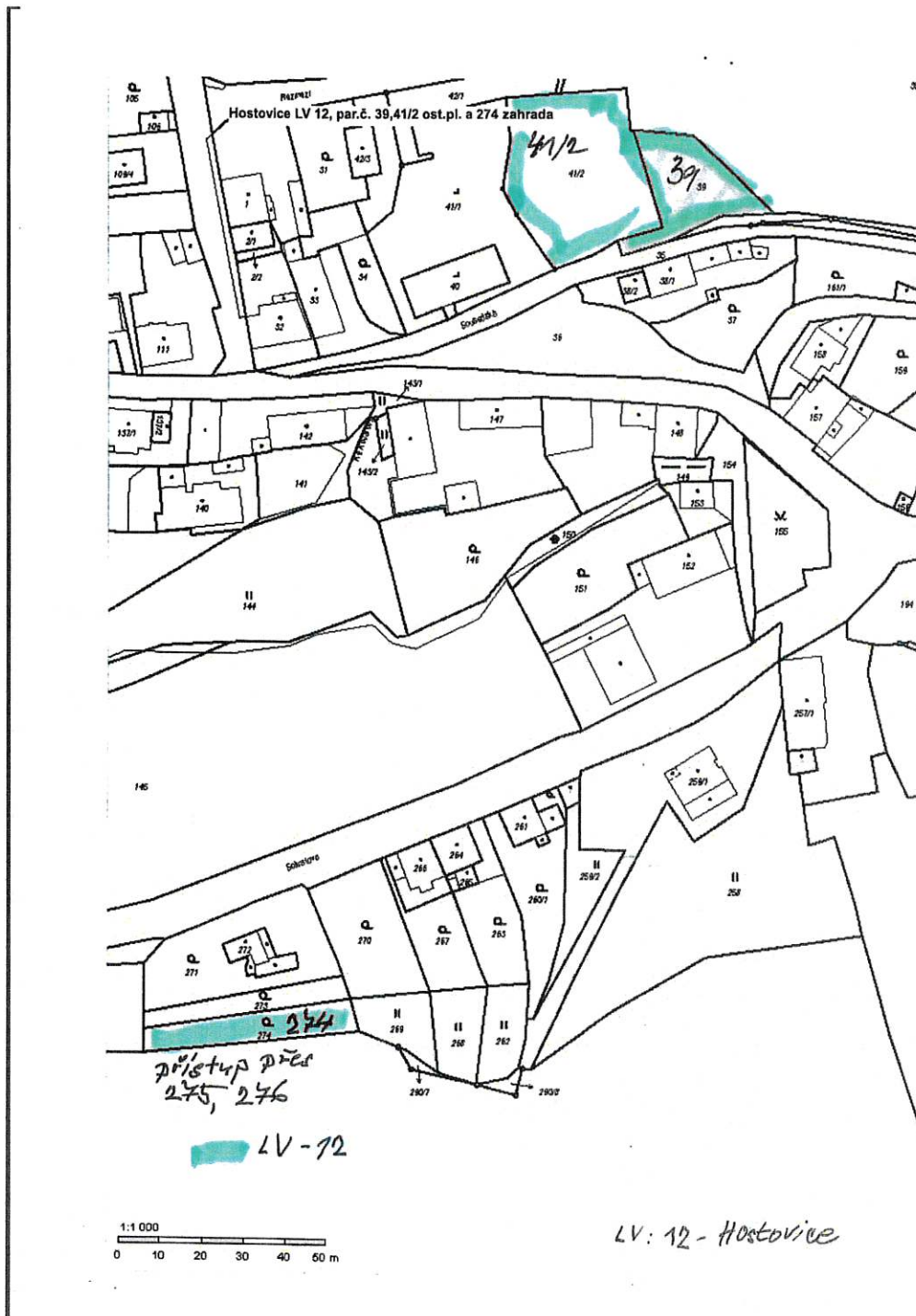
Beran Zdeněk, J. A. Gagarina 1181, 36222 Nejdek, RČ/IČO: 730922/2899

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

Snímek katastrální mapy

PŘÍLOHA 04



MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

VELKÁ HRADEBNÍ 2336/8, 401 00 ÚSTÍ NAD LABEM
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

SPIS. ZN.: 222572/2024HoP
Č.J.: MMUL/OÚPSŘ/ÚP/230430/2024/HoP
VYŘÍZUJE: Ing. arch. Petr Hoffmann
TEL.: 475271624
E-MAIL: petr.hoffmann@mag-ul.cz

DATUM: 18.06.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Orgán územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do dne 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou dne 06.06.2024 podal

Provod - inženýrská společnost, s.r.o., V Podhájí č.p. 226/28, 400 01 Ústí nad Labem
(dále jen "žadatel"), ve věci

**Využití pozemků p. p. č. 39, 41/2, 274, 342/5, 365/2, 348/3, 350/2, 351/2, 352/2, 355/2, 356/2, 364/2
vše v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem**

na pozemku parc. č. 39, 41/2, 274, 342/5, 365/2, 348/3, 350/2, 351/2, 352/2, 355/2, 356/2, 364/2 v katastrálním území Hostovice u Ústí nad Labem, která obsahuje:

- požadavek na územně plánovací informaci k uvedeným pozemkům včetně následujících požadovaných informací ke každému pozemku:
 - do které kategorie zástavby pozemek podle ÚP spadal k datu 27. 12. 2021,
 - zda byl a je k datu 27. 12. 2021 k pozemku přístup z veřejného pozemku,
 - na které veřejné inženýrské sítě bylo možno pozemek napojit k datu 27. 12. 2021,

poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

I. Podmínky pro využívání území:

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se p. p. č. 39, 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí v zastavěném území na přestavbové ploše P16-108 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se p. p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

- a) *převažující účel využití*
 - bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- b) *přípustné*
 - rodinné domy (RD)
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) *podmíněně přípustné*
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek

- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Upozorňujeme, že část p. p. č. 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem se nachází v bezpečnostním pásmu vysokotlakého plynovodu.

Upozorňujeme, že část p. p. č. 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem se nachází v ochranném pásmu zařízení elektrické sítě a v ochranném pásmu vodovodního řadu.

Upozorňujeme, že na části p. p. č. 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je navrženo umístění vedení elektrické sítě.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 39, 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí ve IV. zóně CHKO České středohoří, p. p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem se nachází ve II. zóně CHKO České středohoří.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 39, 41/2 a 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí na ploše archeologického naleziště UAN III.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se p. p. č. 342/5, 365/2 a 348/3 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.

Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změny kultury
- d) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 365/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází venkovní vedení elektrické sítě 1 – 35 kV a jeho ochranné pásmo a současně se na části p. p. č. 365/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 342/5 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází vedení vysokotlakého plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází vedení vodovodního řadu a jeho ochranné pásmo.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 342/5, 365/2, 348/3 a 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí ve IV. pásmu CHKO České středohoří a na ploše archeologického naleziště UAN III.

Cena obvyklá pozemků parc. č. 39, 41/2 a 274 LV č. 12, k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem

Č.j. MMUL/ÓUPSR/ÚP/230430/2024/HoP

str. 3

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se p. p. č. 350/2, 355/2, 356/2 a 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“.

SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické

- a) *převažující využití*
 - *plochy s lesním porostem přírodního charakteru.*
- b) *přípustné*
 - *zemědělské i lesnické hospodářské využití*
 - *drobné vodní plochy*
 - *cyklistické stezky a jezdecké stezky (nezpevněné), pěší komunikace a prostory*
 - *komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území)*
 - *vymezeného danou funkcí*
 - *alternativní způsoby hospodaření, areály zdraví, lesoparky*
 - *opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku z území.*
- c) *podmíněně přípustné*
 - *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
 - *převod na pozemky určené k plnění funkce lesa*
- d) *nepřípustné*
 - *všechny ostatní výše uvedené funkce a činnosti*

Upozorňujeme, že se na p. p. č. 350/2, 356/2 a na části p. p. č. 364/2, 355/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází venkovní vedení elektrické sítě 1 – 35 kV a jeho ochranné pásmo.

Upozorňujeme, že se na p. p. č. 350/2 a na části p. p. č. 355/2 nachází bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 356/2 nachází vedení vysokotlakého plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 350/2, 355/2 a 356/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí ve IV. pásmu CHKO České středohoří a na ploše archeologického naleziště UAN III.

Upozorňujeme, že se na p. p. č. 350/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází radioreléová trasa.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se p. p. č. 351/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nacházejí v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.

PV plochy veřejných prostranství

- a) *převažující účel využití*
 - *plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*
- b) *přípustné*
 - *ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury*
 - *veřejná zeleň, parky*
 - *dětská hřiště*
 - *nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*
- c) *podmíněně přípustné*
 - *parkoviště, odstavná stání*
 - *tržiště*
- d) *nepřípustné*
 - *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 351/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu a vedení telekomunikačních sítí.

Upozorňujeme, že se část p. p. č. 351/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 351/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází ve IV. pásmu CHKO České středohoří a na ploše archeologického naleziště UAN III.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na zastavitelné ploše Z16-107 se způsobem využití „B11 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné“.

B11 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné

- a) **převažující účel využití**
- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranných pásem
- b) **připustné**
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) **podmíněně přípustné**
- rodinné domy (RD)
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) **podmínky prostorového uspořádání**
- využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území a vzdálenosti 50 metru od okraje lesa
 - pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- e) **nepřipustné**
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Upozorňujeme, že se část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím B11 nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím B11 nachází vedení vysokotlakého plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím B11 nachází venkovní vedení elektrické sítě 1 – 35 kV a jeho ochranné pásmo a vedení telekomunikačních sítí.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím B11 nachází vedení vodovodního řadu a jeho ochranné pásmo.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází ve IV. pásmu CHKO České středohoří a na ploše archeologického naleziště UAN III.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se zbývající část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní“.

SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní

- a) **převažující využití**
- plochy zemědělského půdního fondu a ostatní plochy přírodního charakteru
- b) **připustné**
- extenzivní hospodářské využití nebo mozaika ploch extenzivně a intenzivně využívaných s důrazem na zachování rozptýlené zeleně
 - drobné vodní plochy, cyklistické stezky a jezdecké stezky (nezpevněné), pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí)
 - alternativní způsoby hospodaření, areály zdraví, lesoparky
 - opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku z území
- c) **podmíněně přípustné**
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
- d) **podmínky funkčního a prostorového uspořádání**

- zachování rozptýlené zeleně minimálně 20% rozlohy pozemku.
- e) nepřijatelné
- všechny ostatní výše uvedené funkce a činnosti

Upozorňujeme, že se část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím SM-NP nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím SM-NP nachází vedení vysokotlakého plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím SM-NP nachází venkovní vedení elektrické sítě 1 – 35 kV a jeho ochranné pásmo a vedení telekomunikačních sítí.

Upozorňujeme, že se na části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím SM-NP nachází vedení vodovodního řadu a jeho ochranné pásmo.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem nachází ve IV. pásmu CHKO České středohoří a na ploše archeologického naleziště UAN III.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola j) je p. p. č. 41/2, 39 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem součástí přestavbové plochy P16-108 a část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem s funkčním využitím B11 je součástí zastavitelné plochy Z16-107. Zastavitelná plocha Z16-107 a přestavbová plocha P16-108 zasahuje do definovaných limit území a jejich využití je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití ploch pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury a vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa, s cílem prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území.

Územní studie bude zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon), respektive v souladu s §67 a §68 zákona číslo 283/2021 Sb. (stavební zákon).

Závěr:

- 1) Územní plán Ústí nad Labem nabyl účinnosti dne 31.12.2011. Úplné znění Územního plánu po Změně č. 1 a č. 2 Územního plánu Ústí nad Labem nabylo účinnosti dne 30. 03.2023, přičemž změnou č. 1 a č. 2 nebyla řešena změna funkčního využití níže uvedených pozemků.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 jsou p. p. č. 39, 41/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem součástí přestavbové plochy P16-108 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

P. p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

P. p. č. 342/5, 365/2 a 348/3 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem jsou součástí stabilizované plochy se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.

P. p. č. 350/2, 355/2, 356/2 a 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem jsou součástí stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“.

P. p. č. 351/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.

Část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je součástí zastavitelné plochy Z16-107 se způsobem využití „B11 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné“.

Část p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je součástí stabilizované plochy se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní“.

Využití p. p. č. 39, 41/2 a části p. p. č. 352/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem je podmíněno zpracováním územní studie v souladu s platným stavebním zákonem.

- 2) Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 jsou p. p. č. 39, 41/2, 342/5, 365/2, 348/3, 350/2, 351/2, 352/2, 355/2, 356/2, 364/2 vše v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem přístupné z ploch veřejného prostranství (plochy s indexem PV), vymezeného Územním plánem Ústí nad Labem v souladu s § 34 Zákona č. 128/200 Sb. (zákon o obcích). Z reálně existujících veřejných komunikací není přístupná p. p. č. 39, 41/2 a 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem. P. p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem není dostupná z plochy veřejného prostranství.
- 3) Úplné znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 zobrazuje umístění základních sítí technické infrastruktury, které odpovídá měřítku Územního plánu (kanalizační řady, vodovodní řady, hlavní vedení elektrických sítí, centrální zásobení teplem, telekomunikačních sítí a dalších). Z územně analytických podkladů ORP Ústí nad Labem nelze prokázat existenci napojení předmětných pozemků na sítě technické infrastruktury ve smyslu existence odběrných míst.

Pro podrobnější informace o existenci inženýrských sítí, respektive o možnostech napojení na stávající veřejné inženýrské sítě nebo existenci napojovacích bodů na inženýrské sítě k určitému datu, doporučujeme obrátit se na jednotlivé správce sítí technické infrastruktury v daném území.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejm. na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Dle § 159 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost jím zpracované dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejm. respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány a dbát právních předpisů.

Magistrát města Ústí nad Labem jako orgán územního plánování bude v případě podání žádosti o závazné stanovisko předložený záměr posuzovat z hlediska naplnění cílů i úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a § 19 stavebního zákona.

[tisk úředního razítka]
Ing. arch. Petr Hoffmann
oprávněná úřední osoba

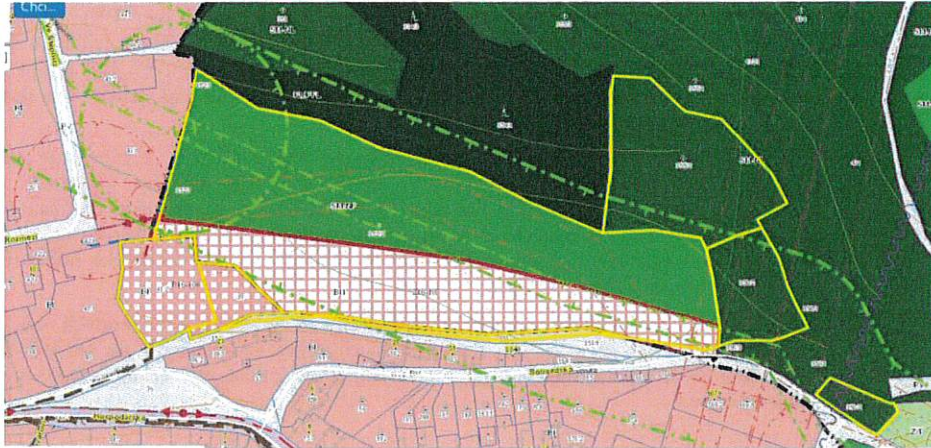
Příloha:





Snímky výřezů z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Koordinační výkres
Snímky výřezů z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce technické infrastruktury
Snímky výřezů z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce dopravní infrastruktury

Obdrželi:

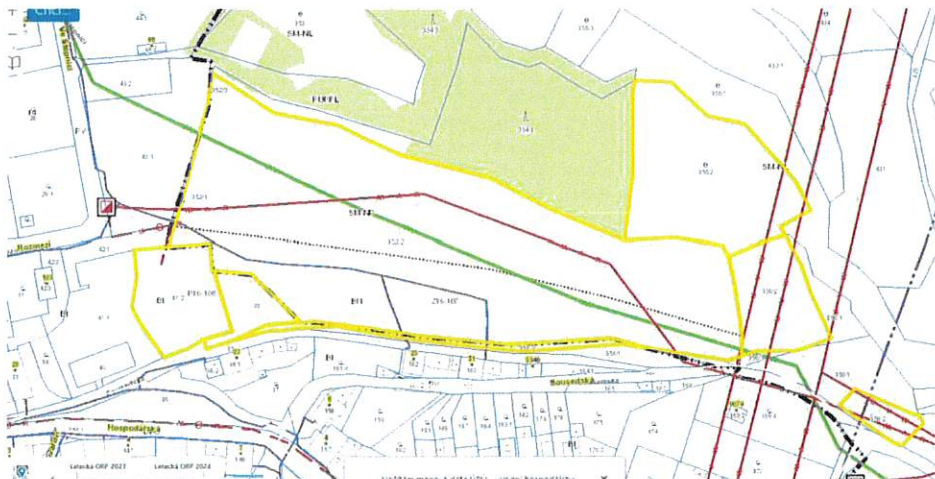
Žadatel
Provod - inženýrská společnost, s.r.o., IDDS: 5qjvgsu
sídlo: V Podhájí č.p. 226/28, Ústí nad Labem-Bukov, 400 01 Ústí nad Labem 1









Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Koordinační výkres



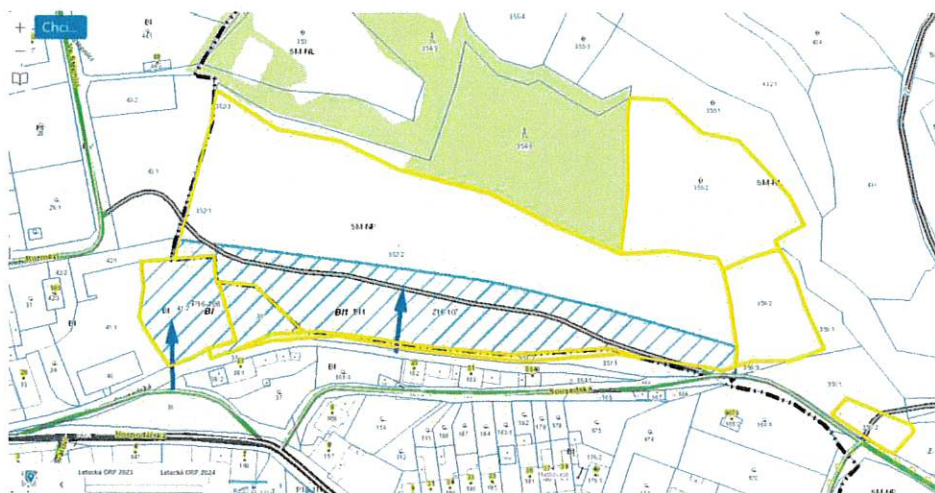
| | | | |
|---|---|---|---|
|  | p p. č. 39, 41/2, 350/2, 351/2, 352/2, 355/2, 356/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem |  | Ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu |
|  | BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (návrh) |  | Ochranné pásmo elektrického vedení a zařízení elektrické sítě |
|  | BIII plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné |  | Hranice zastavěného území |
|  | SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické |  | elektrické vedení 1 – 35 kV (návrh) |
|  | SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní |  | Radioreléová trasa |
|  | PV plochy veřejných prostranství |  | Stoka kanalizace (návrh) |
| | |  | Hranice vzdálenosti 50 m od okraje lesa |








Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce technické infrastruktury



| | | | |
|---|---|---|---------------------------|
|  | p p. č. 39, 41/2, 350/2, 351/2, 352/2, 355/2, 356/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem |  | Telekomunikační kabely |
|  | elektrické vedení 1 – 35 kV |  | Radioreléová trasa |
|  | elektrické vedení 1 – 35 kV (návrh) |  | Plynovod VTL |
|  | Distribuční trafostanice |  | Hranice zastavěného území |

Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce dopravní infrastruktury



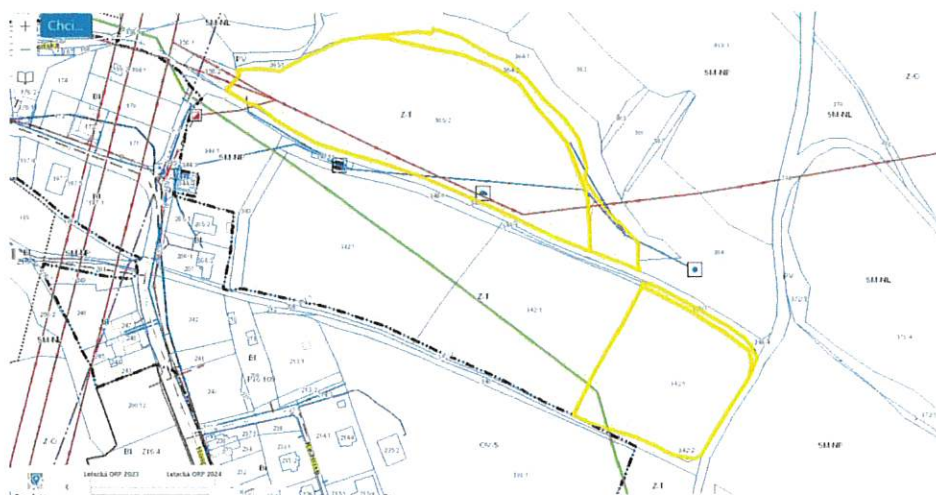
-  p p. č. 39, 41/2, 350/2, 351/2, 352/2, 355/2, 356/2 v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem
-  Místní komunikace III. třídy nevýznamné (obslužné C2)
-  Účelové komunikace veřejné i neveřejně přístupné
-  Návrhová plocha s dopravním napojením
-  Napojení návrhové plochy
-  Cyklistická stezka
-  Hranice zastavěného území










Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Koordinační výkres



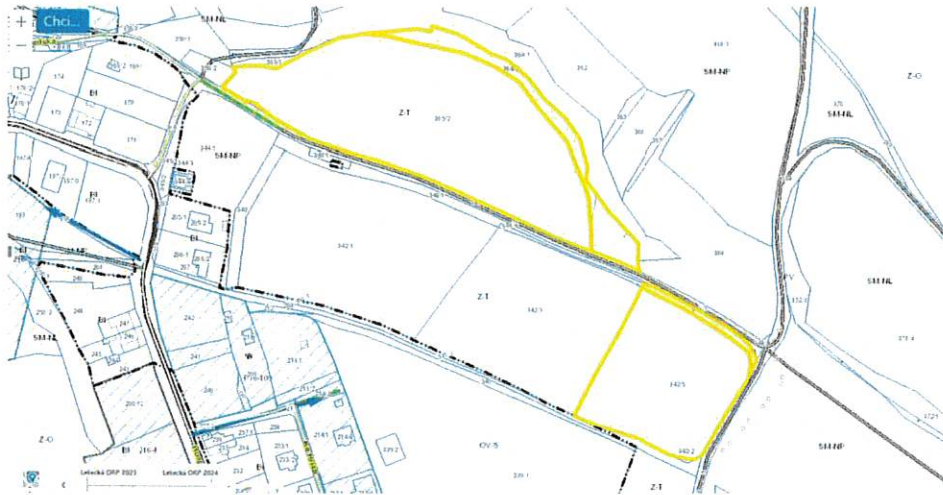
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | p. p. č. 342/5, 365/2, 348/3, 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem |  | Ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu |
|  | SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické |  | Ochranné pásmo elektrického vedení a zařízení elektrické sítě |
|  | Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty |  | Radioreléová trasa |
|  | PV plochy veřejných prostranství |  | Stoka kanalizace (návrh) |
|  | Hranice zastavěného území | | |






Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce technické infrastruktury



- | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
|  | p. p. č. 342/5, 365/2, 348/3, 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem |  | Distribuční trafostanice |
|  | elektrické vedení 1 – 35 kV |  | Vodovodní řád skupinového vodovodu |
|  | Plynovod VTL |  | Vodojem |
|  | Radioreléová trasa |  | Vodojem zemní |
|  | Hranice zastavěného území | | |





Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce dopravní infrastruktury



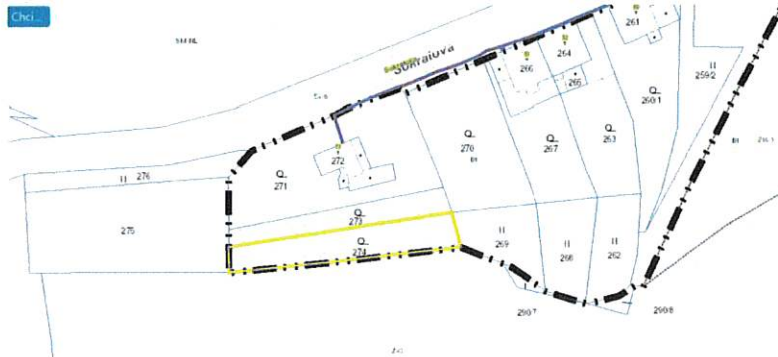
-  p. p. č. 342/5, 365/2, 348/3, 364/2 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem
-  Místní komunikace III. třídy nevýznamné (obslužné C2)
-  Účelové komunikace veřejné i neveřejně přístupné
-  Hranice zastavěného území
-  Cyklistická stezka




Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Koordinační výkres



-  p. p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem
-  Hranice zastavěného území
-  BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské
-  Hranice III. a IV. zóny CHKO České středohoří

Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Výkres koncepce technické infrastruktury



-  p. p. č. 274 v k. ú. Hostovice u Ústí nad Labem
-  Hranice zastavěného území
-  Telekomunikační kabely

Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Vykres koncepce dopravní infrastruktury

