

ODHAD OBVYKLÉ CENY

ceny nemovitosti části pozemkových parcel č.2542/2 a p.č.2542/1 v obci Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem, ulice Velká Hradební.

Objednavatel posudku: Město Ústí nad Labem
00081531/01
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací 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. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

Oceněno ke dni: 20.října 2017

Ocenění byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem ocenění obsahuje 23 stran.

Celková rekapitulace obvyklé ceny je na 10 znaleckého posudku.

Příloha č. 1: Obecné předpoklady	1 x A4
Příloha č. 2: LV č.1, 12748	4 x A4
Příloha č. 3: KM s vyznačením	1 x A4
Příloha č. 4: Mapa s popisem stavu	1 x A4
Příloha č. 5: Stanovisko UL + výřez ÚP	3 x A4
Příloha č. 5: Stanovisko ELTODO + MAPA VO	2 x A4
Příloha č. 7: Fotodokumentace	2 x A4

Ocenění vypracoval: Radek Trončinský

██
██
██

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění jsou části pozemkových parcel č.2542/2 a p.č.2542/1 v obci Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem, ulice Velká Hradební. Výměra částí parcel je pouze odhadnuta na základě podkladů města Ústí nad Labem, pro zjištění skutečné velikosti těchto částí je nutné geometrické zaměření, z tohoto důvodu uvádí znalec zejména cenu za m².

Na p.č.2542/1 jsou umístěny anglické dvorky - prosvětlení archivu města Ústí nad Labem. Podle vyjádření zástupce města bude nutná oprava těchto anglických dvorků. K tomu je nutný souhlas vlastníka CENTROPOL REALITY s.r.o.

P.č.2542/2 je užívána jako přístupová komunikace do podzemních garáží Paláce Jordán, který je ve vlastnictví města ÚL.

Z výše uvedeného popisu možnosti využití pozemků je zřejmé že je velice omezené z hlediska komerčního využití. Podle názoru znalce je navrhovaná směna výše uvedených částí pozemků rozumným řešením pro další využití pozemků jejich vlastníky.

Pro obec byl schválen územní plán v roce 1996. Podle schváleného územního plánu se areál nachází v současně zastavitelném území obce.

Dle **územního plánu Statutárního města Ústí nad Labem** kapitola f) jsou oceňované pozemky situovány v zastavěném území na stabilizované ploše „PV plochy veřejných prostranství“.

PV plochy veřejných prostranství

- a) převažující účel využití
 - plochy s významnou prostorovou 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) podmíněčně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
 - tržiště
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Ústí nad Labem

Současné rozdělení města Ústí nad Labem

Ústí n.L. se člení 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, Sebužín, Svádov
- 6 Dělouš, Tuchomyšl

Ústí nad Labem

Oceňovaná nemovitost je situována v Ústí nad Labem, na katastrálním území Ústí nad Labem, v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 93.268 podle malého lexikonu obcí z roku 2017. Pozemky jsou situovány v centru města. Vlakové, autobusové nádraží v centru města. V dané lokalitě jsou provedeny veřejné rozvody kanalizace, vody, elektřiny, plynu, telefonní sítě, veřejného osvětlení.

Předmět ocenění se nachází v v centru, které je charakteristická zastavbou komerčních objektů, obchodních center, bytových domů s obchodními prostory. Pozemky jsou přístupné z ulice Velká Hradební. Město Ústí nad Labem leží při dálnici č. D8 a mezinárodní silnici E 442, která spojuje město Teplice, Ústí nad Labem, Děčín s městem Praha. V místě je městská hromadná doprava (autobus trolejbus). Nejbližší železniční stanice Ústí nad Labem hl. nádraží. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, list vlastnictví č. 1
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, list vlastnictví č. 112748
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Ústí nad Labem
- Územní plán města Ústí nad Labem
- Stanovisko odboru dopravy a majetku k záměru směny
- Vyjádření Eltodo – veřejné osvětlení

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne prohlídky za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník p.č.2542/1 na listu vlastnictví č. 1 pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem zapsán

Město Ústí nad Labem
00081531
Velká Hradební 2336/8
400 01 Ústí nad Labem

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník p.č.2542/2 na listu vlastnictví č. 12748 pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem zapsán

CENTROPOL REALITY s.r.o.
25476939
Vaničkova 1594/1
400 01 Ústí nad Labem

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM
- 1. 1) Část p.č.2542/2 ost. plocha ost. komunikace
- 2) VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY
- 2. 1) Část p.č.2542/1 ostatní plocha zeleň

2. POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM

2.1.1 Část p.č.2542/2 ost. plocha ost. komunikace

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 územní plán

2.1.1.2 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. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Hospodářsko - správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce	2	1.03

Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce 1 1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Celkem 1. až 5. znak 0.00

$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.00) \times 1.0815 = 1.082$

2.1.1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	2	0.10
Obchodní centra		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.10
Střed obce - centrum 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	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	1	-0.10
Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
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	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.10

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.10) \times 0.65 = 0.715$

2.1.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.485,-
Index cenového porovnání		x 0.7740
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 1.082 \times 0.715$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	344,82
Cena za celou výměru 210.00 m ²	= Kč	72.411,57
Část p.č.2542/2 ost. plocha ost. komunikace	Cena celkem Kč	72.412,-
VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM	Cena celkem Kč	72.412,-

2.2 VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY

2.2.1 Část p.č.2542/1 ostatní plocha zeleň

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 územní plán

2.2.1.2 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 do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Hospodářsko - správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03

9. Občanská vybavenost obce 1 1.05
 Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Celkem 1. až 5. znak 0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1.0815 = 1.082$$

2.2.1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	2	0.10
Obchodní centra		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.10
Střed obce - centrum 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	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	1	-0.10
Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
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	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.10

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.10) \times 0.65 = 0.715$$

2.2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.485,-
Index cenového porovnání		x 0.7740
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.082 x 0.715		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	344,82
Cena za celou výměru 155.00 m ²	= Kč	53.446,64
Část p.č.2542/1 ostatní plocha zeleň	Cena celkem Kč	53.447,-
VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY	Cena celkem Kč	53.447,-

3. REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENA

1) VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM

1. 1) Část p.č.2542/2 ost. plocha ost. komunikace (344,82 Kč/m²)

Kč 72.412,-

1) VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM

Kč 72.412,-

2) VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY

2. 1) Část p.č.2542/1 ostatní plocha zeleň (344,82 Kč/m²)

Kč 53.447,-

2) VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY

Kč 53.447,-

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona) – NELZE PRONAJMOUT

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona) – ODHADNUTO

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí. Vzhledem k tomu že se jedná o pozemky které nejsou určeny pro zastavění komerčními objekty (viz ÚP) je poměrně složité porovnat oceňované pozemky s komerčními pozemky které jsou nabízeny na trhu s nemovitostmi. Ceny těchto pozemků se pohybují v rozmezí 700,- až 4.000,- Kč/m². Na základě zvážení všech aspektů došel znalec k porovnávací hodnotě ve výši 350,- Kč/m², což považuje zároveň za cenu obvyklou.

4.1 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč/m ²	344.82,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč/m ²	350,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč/m ²	350,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem = Kč/m²	350,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

5.1 Cena zjištěná podle cenového předpisu	Kč/m ²	344,82,-
5.2 Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč/m ²	350,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč/m²	350,-

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny :

Vzhledem k tomu že oceňované pozemky mají velmi omezené využití je prodejnost poměrně složitá. Navržená obvyklá cena za 350,- Kč/m² odpovídá současnému stavu na trhu s nemovitostmi Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k podmínkám na trhu, k provedení, poloze a využití pozemku odhaduji:

1) VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM

1. 1) Část p.č.2542/2 ost. plocha ost. komunikace (350,- Kč/m ²)	Kč	73.500,-
1) VLASTNICTVÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM	Kč	73.500,-

2) VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY

2. 1) Část p.č.2542/1 ostatní plocha zeleň (350,- Kč/m ²)	Kč	54.250,-
2) VLASTNICTVÍ CENTROPOL REALITY	Kč	54.250,-

– Znalec neměl žádné zvláštní obtíže při ocenění

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad obvyklé ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu obvyklé ceny.

Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke dni zpracování ocenění.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Ústí nad Labem, dne 24. října 2017

Ocenění vypracoval:

Radek Trončinský

████████████████████
████████████████████
██
██

Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé – obecné ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována 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 založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.

C) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

D) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

E) Odborné ocenění není vypracováno pro bankovní účely.

F) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o dražbě, souhlasu - povolení, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

G) Odhadnutá obvyklá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem této zprávy.

H) Odborné ocenění 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.

I) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2017 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2542/2017 pro Město Ústí nad Labem

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 12748
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CENTROPOL REALITY, s.r.o., Vaničkova 1594/1, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	25476939	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	2542/1	213	ostatní plocha	zeleň	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím, ve výši 65 142 618,68 Kč a k zajištění dalších pohledávek z titulu připaného odstoupení od Smlouvy o úvěru na financování nemovitosti reg. č. 790/208/0050 a bezdůvodného obohacení z důvodu případné neplatnosti smlouvy o úvěru, které mohou vzniknout d 25.11.2019, a to do výše 65 142 618,68 Kč

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242 Parcela: 2542/1 V-6070/2008-510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2008.

V-6070/2008-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2006.

V-1440/2006-510

Pro: CENTROPOL REALITY, s.r.o., Vaničkova 1594/1, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 25476939

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2017 08:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 12748

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 01.09.2017 08:27:19

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2017 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2542/2017 pro Město Ústí nad Labem

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

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, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	00081531	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2542/2	504	ostatní plocha	ostatní komunikace		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

na zřízení a provozování podzemního komunikačního vedení, umožnit oprávněnému, jeho zaměstnancům a spolupracovníkům přístup a příjezd na nemovitost za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce nebo odstranění podzemního komunikačního vedení, kácení a oklešťování dřevin, v rozsahu dle geometrického plánu č. 2801-58/2003

Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Parcela: 2542/2 V-4768/2007-510
v Ústí nad Labem, Pasteurova
3544/1, Ústí nad Labem-centrum,
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
44555601

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2007.

V-4768/2007-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

na zřízení a provozování podzemního komunikačního vedení, umožnit oprávněným, jejich zaměstnancům a spolupracovníkům přístup a příjezd na nemovitost za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce nebo odstranění podzemního komunikačního vedení v rozsahu dle geometrického plánu č. 2801-58/2003

TETA s.r.o., Klišská 977/77, Kliše, Parcela: 2542/2 Z-6694/2012-510
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
47785781

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2006.

V-1465/2006-510

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona podle § 104 odst. 10, zákona č. 127/2005 Sb ze dne 15.05.2012.

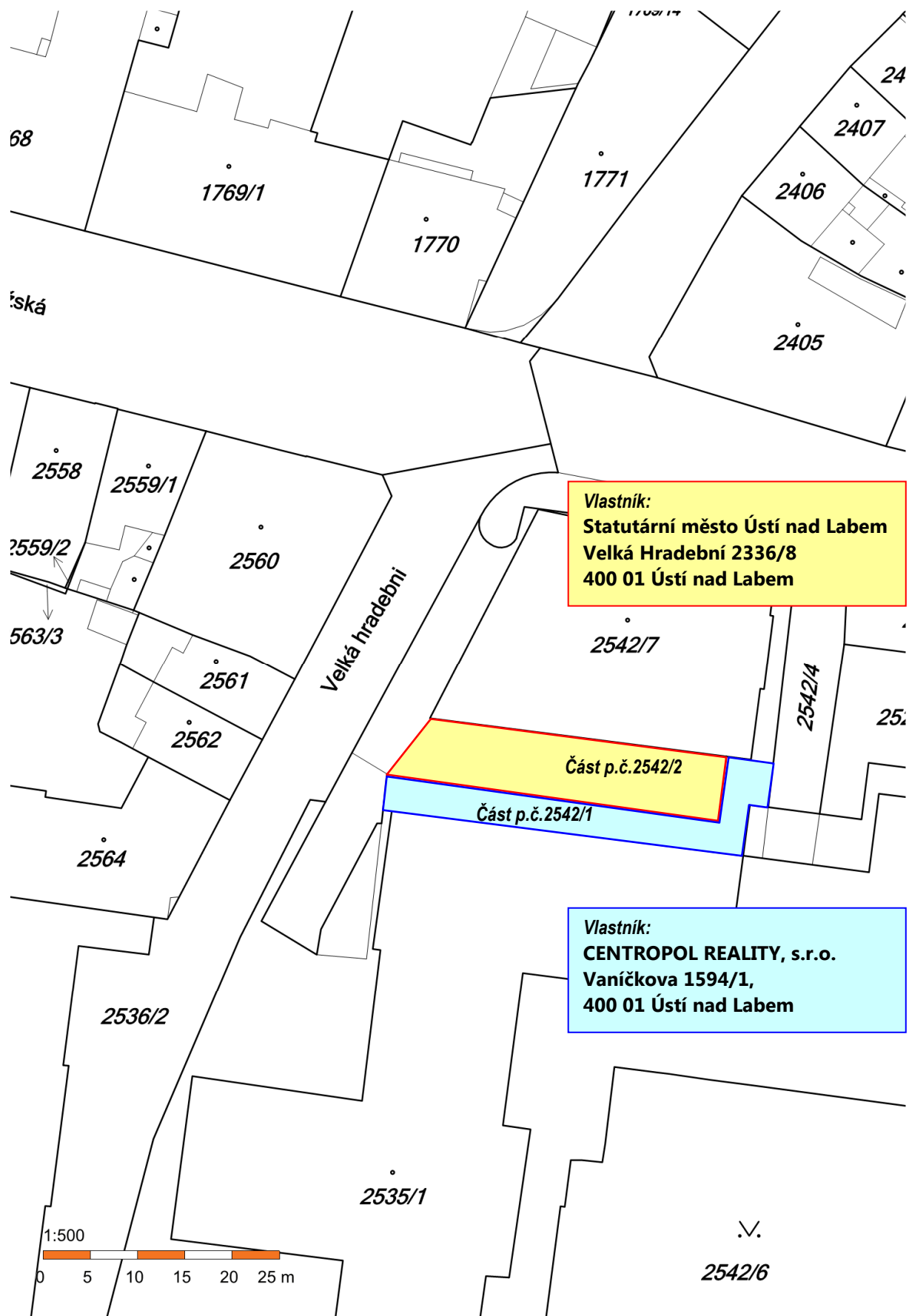
Z-6694/2012-510

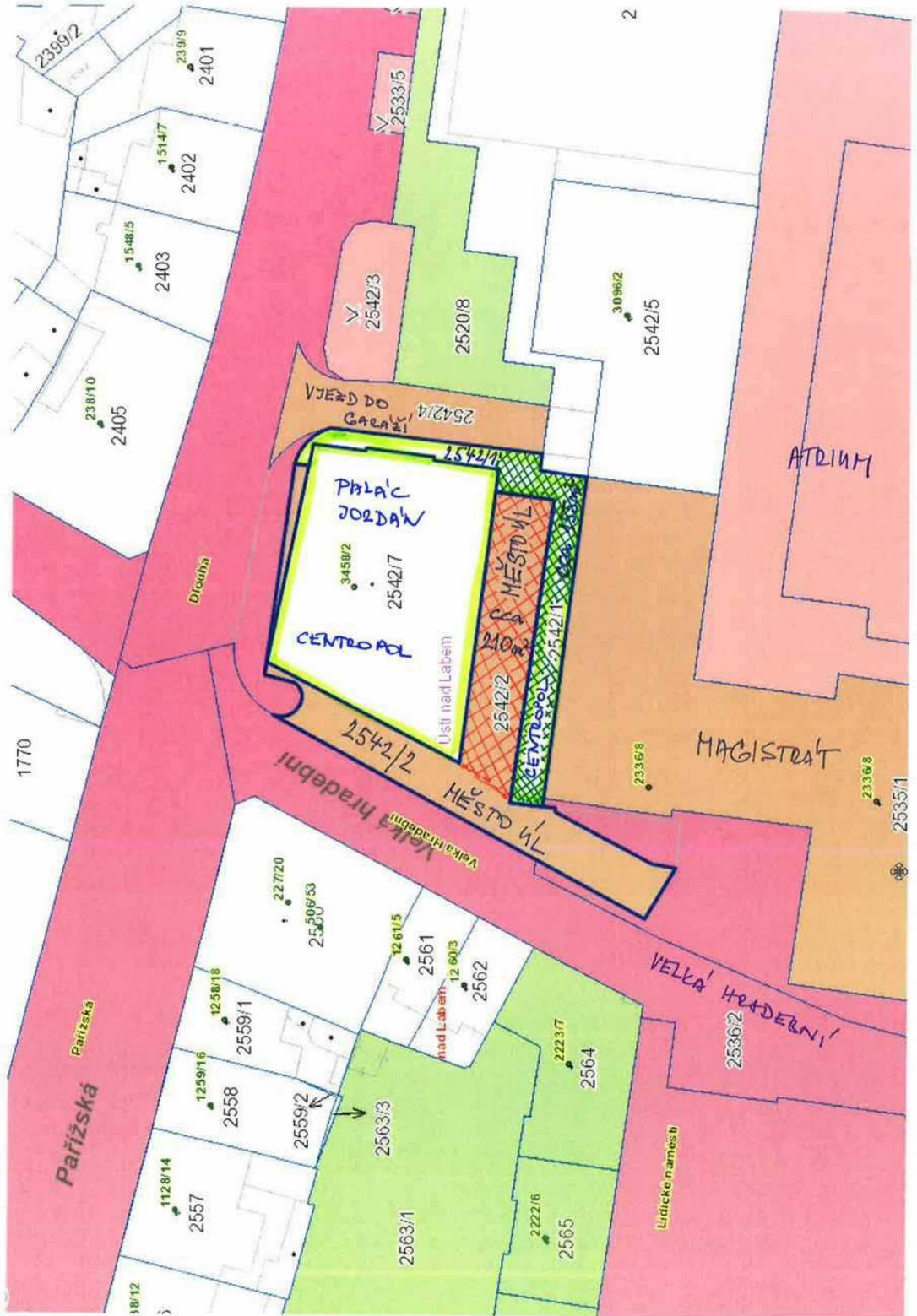
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

na zřízení a provozování podzemního komunikačního vedení, umožnit oprávněným, jejich zaměstnancům a spolupracovníkům přístup a příjezd na nemovitost za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce nebo odstranění podzemního komunikačního

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







MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

Velká Hradební 8

PSČ 401 00, schránka 100

ODBOR DOPRAVY A MAJETKU

Váš dopis ze dne	Evidenční číslo	Číslo jednací	Vyřizuje	Datum
RR	145113/17		Ing. Renáta Svědínková	26.9.2017

Magistrát města Ústí nad Labem
Odbor dopravy a majetku, oddělení evidence majetku
Velká Hradební 8
400 01 Ústí nad Labem

Věc: Stanovisko k záměru směny části pozemku p.č. 2542/2 za část pozemku p.č. 2542/1 vše v k.ú. Ústí nad Labem

Na základě Vaší žádosti týkající se záměru směny části pozemku p. č. 2542/2 o výměře cca 210 m² ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem za část pozemku p. č. 2542/1 o výměře cca 155 m² ve vlastnictví společnosti CENTROPOL REALITY s.r.o., **vše v k. ú. Ústí nad Labem** Vám sdělujeme, že na vyznačené části pozemku p. č. 2542/2 popřípadě v jeho těsné blízkosti se nachází zařízení veřejného osvětlení ve správě firmy ELTODO - CITELUM, s. r. o. Přílohou Vám zasíláme vyjádření č. 132MK/9/2017 ze dne 25.9.2017 firmy ELTODO - CITELUM, s. r. o. s orientačním zákresem VO.

Souhlasíme s výše uvedenou směnou, pokud budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření č. 132MK/8/2017 ze dne 25.9.2017 firmy ELTODO - CITELUM, s. r. o.

S pozdravem

**MAGISTRÁT
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM**

Roman Vlček
vedoucí oddělení údržby majetku



Statutární město Ústí nad Labem
Ing. Renata Svědinková
odbor dopravy a majetku
Velká Hradební 8
400 01 Ústí nad Labem

VÁŠ DOPIS ZNAČKY	ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE LINKA	MÍSTO ODESLÁNÍ	DNE
z. č.	z 1. 9. 2017	132MK/9/2017	Koula Miloslav	Ústí nad Labem	25. 9. 2017

Věc: Žádost o stanovisko.

Ve věci: Žádost o stanovisko ke směně vyznačené části pozemku p. č. 2542/2 k.ú. Ústí n/L ve vlastnictví města za vyznačenou část pozemku p. č. 2542/1 k. ú. Ústí n/L ve vlastnictví společnosti CENTROPOL REALITY s.r.o.

Na vyznačené části pozemku p. č. 2542/2 k. ú. Ústí n/L, popřípadě v její těsné blízkosti, se nachází zařízení veřejného osvětlení ve správě ELTODO – CITEUM, s. r. o. viz **Informativní zákres VO**

Se směnou vyznačené části pozemku p. č. 2542/2 k. ú. Ústí n/L ve vlastnictví města za vyznačenou část pozemku p. č. 2542/1 k. ú. Ústí n/L, ve vlastnictví společnosti CENTROPOL REALITY s.r.o. souhlasíme za těchto podmínek:

- 1) Před dalším řízením, ohledně směny pozemků je nutné provést geodetické **zaměření parcel** k upřesnění hranice pozemků a zároveň vytyčení zařízení veřejného osvětlení, které provedeme na základě telefonické dohody.
- 2) Před určením přesné polohy pozemku a zařízení VO se směnou nesouhlasíme.
- 3) Pokud budou pozemky přesto směněny, je nutné zřídit věcné břemeno na zařízení VO umístěné na vyznačené části pozemku p. č. 2542/2 převedené do majetku společnosti CENTROPOL REALITY s.r.o.

Případné informace na tel: 475 207 302, p. Hoffmann, p. Koula.

S pozdravem

Koula Miloslav

Technik

ELTODO-CITEUM, s.r.o.

Neštěmická 779/4

400 07 Ústí nad Labem

Česká republika

ELTODO - CITEUM, s.r.o.

Středisko Ústí nad Labem

Neštěmická 779/4

400 07 Ústí nad Labem

IČ: 25751018, DIČ: CZ25751018

-3-

Příloha:

1 X informativní zákres zařízení VO.

ELTODO-CITEUM, s.r.o.
Novodvorská 1010/14, 142 01 Praha 4

Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 66926, den zápisu 31. 3. 1999
IČ: 25 75 10 18, DIČ: CZ 25 75 10 18



"Informativní zářekes VO"

ELTODD-CITELDDM, s.r.o.
 Středisko Ústí nad Labem
 Nekřádková 779/4
 400 07 Ústí nad Labem
 IČ: 25751018, DIČ: CZ25751018



MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM
VELKÁ HRADEBNÍ 8 401 00 ÚSTÍ NAD LABEM

ODBOR INVESTIC
A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Paní
Ing. Romana Röhrlová
ODM
- zde -

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/DNE 01.09.2017

EVID. Č.

NAŠE ZNAČKA
97_2017

VYŘIZUJÍ LINKA
Bc. Ušáková/

V ÚSTÍ NAD LABEM
21.09.2017

„Směna části p. p. č. 2542/1 v k. ú. Ústí nad Labem a části p. p. č. 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem“ – sdělení

Jedná se o směnu části p. p. č. 2542/1 v k. ú. Ústí nad Labem o výměře cca 155 m² z celkové výměry 213 m² v majetku společnosti CENTROPOL REALITY s.r.o. a části p. p. č. 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem o výměře 210 m² z celkové výměry 504 m² v majetku Statutárního města Ústí nad Labem.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola f) se p. p. č. 2542/1 a 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem nacházejí v zastavěném území na stabilizované ploše „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*

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola m) jsou p. p. č. 2542/1 a 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem součástí architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro kterou může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 2542/1 a 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem nacházejí ve vnější zóně havarijního plánování Spolchemie.

Upozorňujeme, že se p. p. č. 2542/1 a 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem nacházejí na území archeologických nalezišť - ÚAN I.

Využití p. p. č. 2542/1 a 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem musí být v souladu se způsobem využití dle platného Územního plánu Ústí nad Labem.

TELEFON +420 475 271 111

INTERNET: <http://www.usti-nad-labem.cz>

P. p. č. 2542/1 a 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem jsou součástí stabilizované plochy se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.

Předmětná část p. p. č. 2542/1 v k. ú. Ústí nad Labem a předmětná část p. p. č. 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem musí i nadále zůstat volně přístupná, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

S pozdravem

MAGISTRÁT
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM







Ing. Eva Sartnerová
vedoucí Odboru investic a územního plánování
Magistrátu města Ústí nad Labem

Příloha:

Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem - Koordinační výkres
s vyznačenou předmětnou částí p. p. č. 2542/1 v k. ú. Ústí nad Labem a předmětnou částí
p. p. č. 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem

Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem - Koordinační výkres
s vyznačenou předmětnou částí p. p. č. 2542/1 v k. ú. Ústí nad Labem a předmětnou částí
p. p. č. 2542/2 v k. ú. Ústí nad Labem



- | | |
|---|--|
|  | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV) |
|  | ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ VNĚJŠÍ |
|  | ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ I. ZÓNA |
|  | OCHRANNÉ PÁSMA VEDENÍ
VN, ZVN A VVN |

TELEFON +420 475 271 111

INTERNET: <http://www.usti-nad-labem.cz>

