Příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky, kterou se vydává

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města MOSTU č. 10

Objednatel – Statutární město Most

Zhotovitel – Ing. Vladimír Bajer

Aktualizace 2021

O B S A H:

1. Obecná část 3

1.1 Charakteristika města 6

1.1.1 Stručná historie města 6

1.1.2 Současnost 7

1.1.3 Demografické údaje 8

1.1.4 Územní plán statutárního města Mostu a jeho rozvojová území 10

2. Cenová mapa 12

2.1 Rozsah zpracovaného území 12

2.2 Metodika zpracování cenové mapy 13

2.3 Rozbor cenových údajů 16

2.4 Grafická část cenové mapy 20

3. Použité podklady 21

4. Závěr 22

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mostu č. 10 (textová část)

1. Obecná část

Objednatel cenové mapy:

Statutární město Most, zastoupené primátorem, Mgr. Janem Paparegou

Sídlo: Radniční 1/2, 434 69 Most

Tel.: (+420) 476 448 111

e-mail: epodatelna@mesto-most.cz

Zhotovitel cenové mapy:

Ing. Vladimír Bajer

Sídlo kanceláře na adrese: U Svobodárny 12, 190 00 Praha 9

Tel.: (+420) 603 871 488, (+420) 284 819 667,

e–mail: bajer@cenovemapy.cz

Aktualizace cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Mostu navazuje, podle níže uvedeného přehledu, na 9. cenovou mapu stavebních pozemků a předchozí cenové mapy, tak jak jsou uvedeny v následující tabulce.

CMSP	Obecně závazná vyhláška města		Cenový věstník MF		Účinnost CMSP	
č.	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	13/16/1993	12. 1. 1993	12	29. 4. 1993	1. 3. 1993	30. 6. 1995
2	2/01	28. 6. 2001	10	31. 7. 2001	1. 7. 2001	30. 4. 2005
3	1/2005	31. 3. 2005	6	27. 4. 2005	1. 5. 2005	30. 4. 2008
4	1/2008	27. 3. 2008	8	24. 7. 2008	1. 5. 2008	8. 1. 2009
5	7/2008	18. 12. 2008	1	23. 1. 2009	9. 1. 2009	31. 12. 2013
6	3/2013	12. 12. 2013	3	21. 2. 2014	1. 1. 2014	29. 3. 2016
7	1/2016	25. 2. 2016	3	29. 3. 2016	30. 3. 2016	12. 3. 2018
8	1/2018	22. 2. 2018	3	22. 3. 2018	13. 3. 2018	20. 3. 2020
9	1/2020	27. 2. 2020	5	23. 3. 2020	21. 3. 2020	

Cenová mapa byla zpracována podle § 33, odst. 2 a § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a v intencích § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Cenová mapa se vztahuje pouze na pozemky, které byly zahrnuty do některého z graficky vymezených území (cenových zón) s vyznačenou cenou v Kč/m^2.

K ceně pozemku určené dle § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku (např. cenovou mapou) se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí–li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví oceňovací vyhláška. K ceně pozemku určené dle § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku (např. cenovou mapou) se přičte cena trvalých porostů.

Cenová mapa se vztahuje na stavební pozemky definované v § 9, odst. 2 zákona o oceňování majetku. Cenová mapa se, ve smyslu § 10 odst. 4 zákona o oceňování majetku, nevztahuje na:

- **pozemky zastavěné sakrálními stavbami a pozemky, které s nimi tvoří jednotný funkční celek, včetně pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití hřbitov a urnový háj,**
- **pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, jakož i pozemky uvedeným způsobem již skutečně užívané,**
- **pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní dopravní plocha, pokud tvoří součást či příslušenství veřejných komunikací,**
- **pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití dobývací prostor a skládka a zároveň uvedeným způsobem užívané (*** ***viz kapitola Metodika zpracování cenové mapy*****),**
- **pozemky zastavěné vodními díly a pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití rybník, koryto vodního toku přirozené i umělé, vodní nádrž přirozená i umělá a zamokřená plocha.**

Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle § 3 až 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože:

- **je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,**
- **má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,**
- **je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, nebo**
- **je zatížen právem stavby.**

V případě nesouladu oceňovaného pozemku v cenové mapě s jeho skutečným stavem se postupuje podle § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku.

Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nebylo možné při zpracování vyjmout a které nejsou podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebními pozemky, nelze je ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků.

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mostu je veřejnosti přístupná na odboru městského majetku, Magistrátu města Mostu, Radniční č. 1/2, 434 69 Most, II. patro, č. dveří 206e, v úředních hodinách určených pro veřejnost.
Na uvedené adrese jsou rovněž přijímány návrhy, náměty a připomínky k cenové mapě stavebních pozemků, včetně vyřizování případných dotazů a řešení eventuálních problémů s praktickou aplikací cenové mapy.

Cenová mapa je rovněž přístupná na webových stránkách města na adrese www.mesto-most.cz.

Kontaktní telefonní spojení : **(+420) 476 448 351**
e-mail: katerina.bohmova@mesto-most.cz

1.1 Charakteristika města

Statutární město Most leží zhruba 80 km severozápadně od hlavního města Prahy při hlavním dopravním tahu na německé Drážďany.
Město se nalézá ve zvlněné krajině podkrušnohorského geologického zlomu, kde byly historicky objeveny zásoby hnědého uhlí. Tato poloha předznamenala do značné míry minulost, ale především současnost tohoto města.

1.1.1 Stručná historie města

V roce 1040 nacházíme první zmínku o existenci Mostu v Kosmově Kronice české.
Most je nejprve tržní osadou na křižovatce starých dálkových cest a přechodem přes Komořanské jezero. Osada je patrně po roce 1210 přenesena na pravý břeh řeky Bíliny, kde se její významné tržiště mohlo prostorově více rozvinout.
Most se jako město začal formovat po roce 1240. V polovině 13. století byl povýšen na královské město.
Za vlády Jana Lucemburského, Karla IV. a Václava IV. byl městem dobře prosperujícím. Roku 1374 Karel IV. uděluje Mostu pražské viniční právo. Nadějné vyhlídky na rozvoj zmařil veliký požár, který město postihl r. 1515.
V roce 1595 město koupilo od císaře Rudolfa II. hrad Hněvín se všemi jeho 12 vesnicemi a statky. Ve skupování okolních statků pokračovalo město i počátkem 17. století.
Po třicetileté válce Most upadl do stagnace a ztratil svůj hospodářský i politický význam. Hrad byl v letech 1651–53 zbourán. Nová konsolidace hospodářských poměrů se začala projevovat až od druhé čtvrtiny 18. století.
Počátkem 19. století byla na městských pozemcích zahájena těžba uhlí na dole Zlatá trojka, až do 60. let 19. století se jednalo jen o primitivní dolování. Zásadní obrat přineslo roku 1870 prodloužení železnice z Ústí nad Labem do Chomutova vedoucí přes Most. To znamenalo spojení mosteckých dolů s širším odbytištěm a v oblasti dolování nástup velkých akciových společností.
Po 2. světové válce proběhla ve městě výstavba nových čtvrtí.
V roce 1964 vláda vydala rozhodnutí o likvidaci Mostu, které bylo postupně realizováno v průběhu let 1967 až 1982.

1.1.2 Současnost

Současné město vzniklo na zelené louce. Likvidací starého Mostu byly porušeny všechny stavebně historické vazby. Nové město se neustále vyvíjí a hledá svou tvář.

Doprava

Spojení s okolním světem zajišťují městem procházející silniční a železniční vysokokapacitní mezinárodní komunikační tahy. Operativnost dopravní obslužnosti zvyšuje možnost využít vlastní letiště. Dopravě v samotném městě pomáhají moderní široké komunikace, množství kruhových objezdů, síť městské hromadné dopravy s páteřní tramvajovou tratí, která spojuje Most se sousedním Litvínovem. Tramvajové tratě se naposledy rozšiřovaly v roce 1981.

Památky

Pro Most je typická novodobá architektura, do níž je včleněno několik málo historických prvků, zachovaných z původního města. Je to zejména přesunutý děkanský kostel Nanebevzetí Panny Marie. Naopak, novodobou dominantou je budova Městského divadla a novogotická stavba hradu Hněvína, sloužícího jako netradiční ubytovací celek.

Průmysl a služby

Život celého města i širšího regionu donedávna ovlivňoval především těžký průmysl, hornictví a chemie. S ekonomickými změnami na začátku 90. let minulého století přišla i doba ke změně orientace na průmysl lehký a především na služby.

V samotném hornictví, pak již nejde jen o otevřené (povrchové) doly, ale také o odstraňování následků těžby, tedy o rozsáhlé rekultivace.

V okolí Mostu (stejně jako ve středověku) zraje víno, roste ovoce, okolí města je protkané soustavou vodních nadrží.

Tak, jako se v posledních letech změnila tvář města, změnila se i struktura a především nabídka sféry obchodu a služeb. Původní zavedené obchody změnily majitele i sortiment. S rostoucí sítí provozoven obchodních řetězců vzrostla

i konkurence, která je hnacím motorem většinou pozitivních změn, promítajících se do stavebního rozvoje města, resp. jeho komerčních částí.

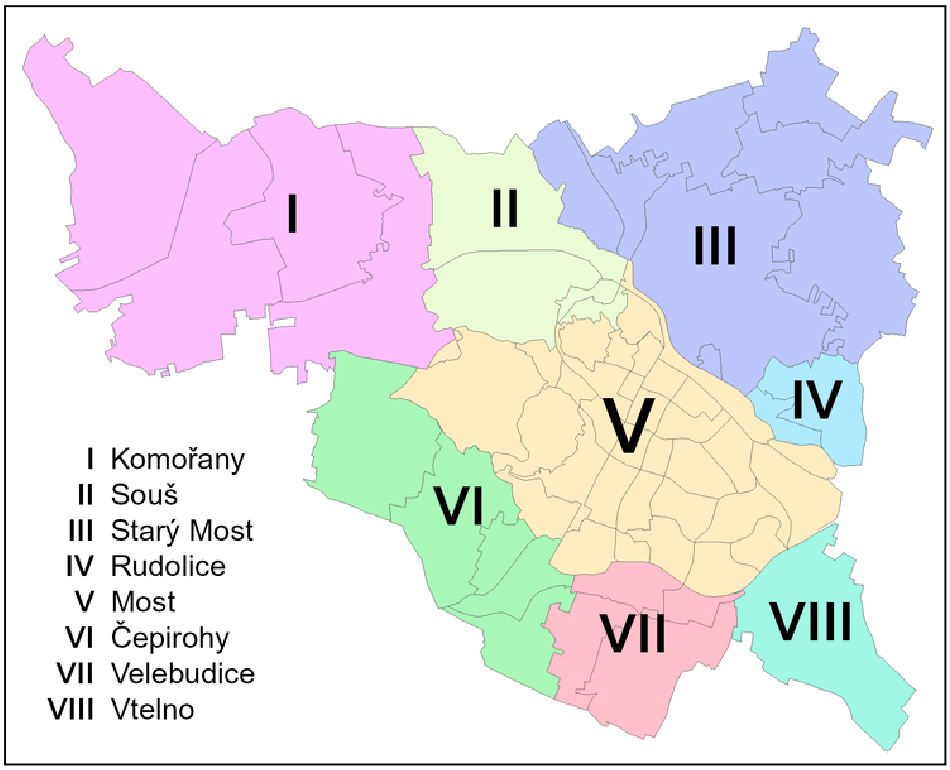
1.1.3 Demografické údaje

Podle Lexikonu měst a obcí ČR, bylo v Mostě k 1. 1. 2021 evidováno celkem 66 034 stálých obyvatel.

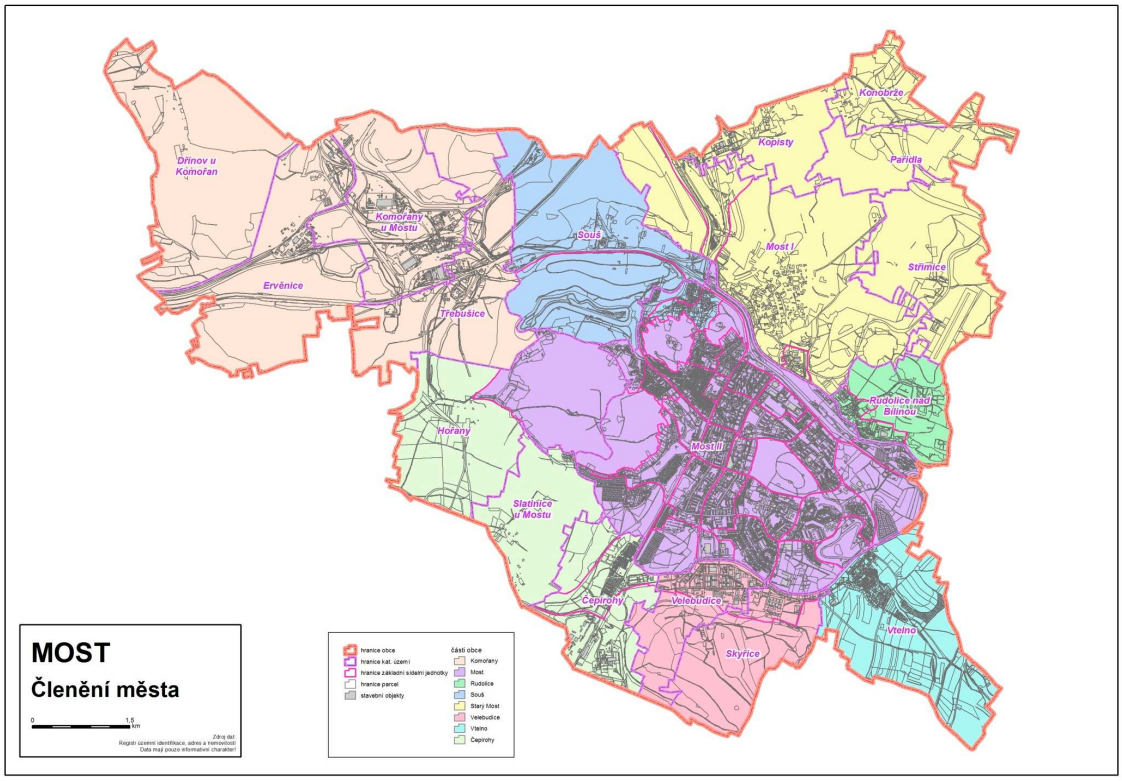
Celková plocha správního území statutárního města Mostu podle údajů z katastru nemovitostí, poskytnutých městem zpracovatelům cenové mapy, činí 8 694 ha.
Průměrná nadmořská výška území města činí 230 m n. m.

Průměrná hustota obyvatel je 760 osob/km^2.

Správní členění města schválené Zastupitelstvem města Mostu v roce 2004 ukazuje následující mapka:



Struktura katastrálního členění je zobrazena na následující přehledné mapce a v následující tabulce, kde jsou i uvedeny katastrální výměry, převzaté z podkladů Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most:



Poř. čís.	Číslo k. ú.	Název k. ú.	Výměra k. ú. v ha
1	61959	**Čepirohy**	309
2	63309	**Dřínov u Komořan**	606
3	66888	**Ervěnice**	569
4	64501	**Hořany**	640
5	66889	**Komořany u Mostu**	446
6	66932	**Konobrže**	148
7	66933	**Kopisty**	204
8	69935	**Most I**	916
9	69959	**Most II**	1 560
10	66934	**Pařidla**	239
11	69969	**Rudolice nad Bílinou**	219
12	74920	**Skyřice**	320
13	61655	**Slatinice u Mostu**	273
14	90333	**Souš**	663
15	69974	**Střimice**	398
16	77054	**Třebušice**	506
17	74921	**Velebudice**	213
18	78750	**Vtelno**	465
Celkem			**8 694**

1.1.4 Územní plán statutárního města Mostu a jeho rozvojová území

Magistrát města nechal zpracovat nový Územní plán statutárního města Mostu, navazující na původní územní plán z roku 2002. Nový Územní plán (dále ÚP) byl vyhotoven společností Atelier T-plan, s.r.o., pod vedením hlavního projektanta územního plánu, kterým je Ing. arch. Karel Beránek.
ÚP statutárního města Mostu byl zpracován na podkladě dokumentace úplného znění ZÚR Ústeckého kraje po vydaných aktualizacích 1, 2, 3.

Vydání nového Územního plánu Most schválilo Zastupitelstvo města Mostu dne 15. 12. 2020 a účinnosti nabyl dne 29. 1. 2021.

Do schválené a platné dokumentace ÚP lze nahlédnout v kanceláři následujících odborů Magistrátu města Mostu:

- odbor rozvoje a dotací,
- odbor stavební úřad,

a dále:

- odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Z hlediska budoucího rozvoje území města lze ve schváleném územním plánu nalézt řadu lokalit označených jako rozvojová území. Z nich největší plochu zaujímají pozemky v současnosti využívané jako dobývací prostory. Tyto pozemky leží v severních a západních katastrech města, kde se očekává následná rekultivace vytěžených lokalit, které mají být, dílem zalesněny nebo opatřeny výsadbami nelesní zeleně, dílem vráceny zemědělské výrobě. Na těchto plochách mají vzniknout podle záměrů územního plánu rovněž rozsáhlé vodní plochy, obdobně jako v nedávné minulosti zprovozněné Jezero Most, o orientační výměře 332,5 ha.
Územní plán předpokládá vznik dalších vodních ploch v rámci rekultivace vytěžených dobývacích prostorů. Jedná se o rozsáhlé vodní plochy, označované jako „Jezero ČSA“ (680 ha), a „Jezero Vršany“ (260 ha). Obě leží v mosteckých katastrech pouze částečně z rozsahu plánované budoucí rozlohy. Jezero Vršany má vzniknout až po roce 2051, do kdy je zde plánována stále se ještě rozšiřující povrchová těžba hnědého uhlí.

V okolí současného Jezera Most by měly v budoucnu vzniknout rozsáhlé především rekreačně využívané plochy. V současnosti je v tomto území realizována výstavba komunikační sítě.

V minulosti byly již některé vytěžené prostory rekultivovány a na někdejších výsypkách tak vznikly zajímavé, zejména rekreačně a sportovně zaměřené celky, jako je například areál mosteckého autodromu na severu a rozsáhlý oplocený areál hipodromu na jihu, na který navazuje i golfové hřiště, které ale leží z části již v sousedním katastru Židovice u Bečova.

Hojně využívaná rekreační lokalita „Benedikt“ (na místě někdejšího stejnojmenného dolu) z jihu navazující na sídliště „Liščí vrch“ leží rovněž v dříve rekultivovaném prostoru, do kterého spadá i sousední již takřka kompletně obsazená rozvojová zóna určená pro výstavbu rodinných domů a směrem k severovýchodu rovněž již obsazená průmyslová zóna Lajsník. V obou zónách již soukromí investoři realizují a dokončují výstavbu. V blízké lokalitě „V Sadech“, zejména v její západní časti poblíž Velebudické ulice, vznikla řada obchodních středisek, mezi která patří například Baumax, Lidl, Hecht, Albert, Möbelix a podobně. Výstavba se na tomto místě zvolna rozšiřuje a toto rozsáhlé rozvojové území je možno označit za prostor, který je stále ještě na začátku své možné stavební exploatace předpokládající, jak komerční, tak převážně ve východní polovině obytnou zástavbu.

Rozvojová území průmyslového charakteru jsou územním plánem situována zejména v severních katastrech statutárního města, kde navazují na existující výrobní areály, jak je tomu například na přechodu Ervěnic a Komořan u Mostu nebo Mostu I a Kopist.

Nejrozsáhlejší mostecká strategická průmyslová zóna „Joseph“ (190 ha) se nenachází ve správním území města, ale leží zhruba 8 km jižně od hranic města v rovinatém území mezi obcemi Havraň a Moravěves na místě, které není předmětem zkoumání této cenové mapy. Další výrazná rozvojová průmyslová zóna pod vrchem Lajsník, navazující na stávající zónu, se nalézá při východním okraji správního území statutárního města, v katastrálním území Most II, a je dobře přístupná z jižního i severního silničního obchvatu města.

Rozvoj bydlení územní plán očekává na celé řadě menších lokalit, umístěných na okraji, ale i v centru města Mostu. Příkladem mohou být rozvojové zóny pro bydlení v lokalitě nazývané „Čepirožská výšina“, poblíž výpadovky na Žatec, nebo zóny situované především východně a severovýchodně od rekreačního areálu

Benedikt. V těchto oblíbených lokalitách již probíhá intenzivní výstavba objektů individuálního bydlení a zároveň se připravují nové stavební pozemky.

Cenová mapa se v rozvojových územích zabývá pouze pozemky, které splňují definici stavebních pozemků, tak jak ji kodifikuje zákon o oceňování majetku a platná prováděcí vyhláška Ministerstva financí k tomuto zákonu.

2. Cenová mapa

2.1 Rozsah zpracovaného území

V následující tabulce je uveden stav katastrálních území správního obvodu statutárního města Mostu tak, jak je zakotven v použitých mapových podkladech. V tabulce je rovněž uveden počet kupních smluv, týkajících se prodeje a koupě nemovitého majetku, které byly pro jednotlivá katastrální území a uvedené roky registrovány a uloženy ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Most, v období od 4. 7. 2019 do 30. 6. 2021 a které byly vyhodnoceny a zpracovány jako podklad pro 10. Cenovou mapu stavebních pozemků statutárního města Mostu.

Por. čís.	Název k. ú.	Parcel v KN	2019	2020	2021	CELKEM
1	**Čepirohy**	1 275	13	25	6	**44**
2	**Dřínov u Komořan**	103	0	0	0	**0**
3	**Ervěnice**	284	0	0	0	**0**
4	**Hořany**	326	1	3	1	**5**
5	**Komořany u Mostu**	1 156	7	5	5	**17**
6	**Konobrže**	121	0	4	0	**4**
7	**Kopisty**	322	1	4	3	**8**
8	**Most I**	926	5	5	7	**17**
9	**Most II**	15 258	124	225	123	**472**
10	**Pařidla**	113	0	3	0	**3**
11	**Rudolice nad Bílinou**	738	15	11	5	**31**
12	**Skyřice**	272	1	2	1	**4**
13	**Slatinice u Mostu**	136	1	1	2	**4**
14	**Souš**	470	0	1	1	**2**
15	**Střimice**	147	0	0	0	**0**
16	**Třebušice**	530	0	1	1	**2**
17	**Velebudice**	449	4	4	1	**9**
18	**Vtelno**	1 690	13	34	17	**64**
Celkem		**24 316**	185	328	173	**686**

Po podrobném zpracování, které se, mimo jiné, opíralo o platný územní plán statutárního města Mostu, a o podrobný terénní průzkum území, byly z cenové mapy vypuštěny pozemky katastrálního území Dřínov u Komořan, kde nebyly z podkladů, ani v terénu, identifikovány žádné pozemky, které by bylo možno klasifikovat jako pozemky stavební, tak jak je vymezuje zákon o oceňování majetku. Jedná se o rozsáhlé území aktivního dobývacího prostoru.

2.2 Metodika zpracování cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mostu byla zpracována podle § 33, odstavec 2 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a v intencích § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., v červenci až listopadu 2021 a její

platnost bude vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou Zastupitelstva města Mostu s předpokládanou účinností od 10. 3. 2022.

Z cenové mapy byla vypuštěna všechna území, která ve skutečnosti i v územně plánovací dokumentaci mají charakter ***zemědělských pozemků*** (role, chmelnice, vinice, ovocný sad, trvalý travní porost, případně i zahrada). Totéž se týká pozemků evidovaných jako ***les, lesní pozemek nebo vodní plocha, případně ostatní plocha – zeleň***, které za těchto podmínek nejsou oceňovány.

Z tohoto pravidla jsou vyjmuty pozemky, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem

Další výjimku tvoří ***ostatní plochy***, z nichž ty, které jsou vyjmenované v kapitole 1. této textové časti (tj. *dráha a její provozní plochy, dálnice, silnice I. až III. třídy, ostatní komunikace, ostatní dopravní plochy, které jsou součástí veřejných komunikací, hřbitov, urnový háj, včetně souvisejících stavebních pozemků a pozemků sakrálních staveb, kulturní a osvětové plochy*) nejsou touto cenovou mapou oceňovány a je na ně při ocenění nutno uplatnit postup podle účinného oceňovacího předpisu.

(*) Některá území, která byla v minulosti součástí někdejších dobývacích prostorů a skládek, změnila časem svůj charakter a v současnosti se nalézají v zastavěném území. Tato území nejsou v současnosti jako dobývací prostory či skládka užívána. Pokud taková území, resp. pozemky, leží uvnitř ohraničeného území s vyznačenou cenou pozemků (uvnitř cenové zóny) jsou cenovou mapou oceněny. Jedná se o pozemky, kde evidenční stav podle katastru nemovitostí je ve zjevném rozporu se skutečností.

V průběhu zpracování cenové mapy byly zjištěny všechny dostupné a použitelné údaje o sjednaných cenách nemovitostí za období od 4. 7. 2019 do 30. 6. 2021, a to přímo ze smluv registrovaných a archivovaných příslušným katastrálním úřadem ve sbírce listin. Celkem bylo vyhodnoceno 686 kupních smluv (pří zpracování 9. cenové mapy 540**)**.

Smlouvy obsahují:	**Počet**
pouze pozemky	309
pozemky a stavby	376
Celkem	**685**

Z kupních smluv byly zjištěny ceny 1185 pozemků katastru nemovitostí (v minulé cenové mapě 975 pozemků). Z toho 490 pozemků byly nezastavěné stavební pozemky (v minulé cenové mapě to bylo 384 pozemků). Množství použitých smluvních cen podle jednotlivých katastrů obsahuje následující tabulka:

Katastrální území	**Oceněných pozemků**		**Vyloučených cen**
	celkem	**nezastavěných**	
Čepirohy	72	27	8
Dřínov u Komořan	0	0	0
Ervěnice	0	0	0
Hořany	6	3	0
Komořany u Mostu	36	23	1
Konobrže	32	27	0
Kopisty	35	33	5
Most I	54	42	6
Most II	719	249	81
Pařidla	21	13	0
Rudolice nad Bílinou	41	29	0
Skyřice	8	1	10
Slatinice u Mostu	12	2	0
Souš	4	1	0
Střimice	0	0	0
Třebušice	7	3	0
Velebudice	19	6	0
Vtelno	119	31	25
CELKEM	**1185**	**490**	**136**

Ze zpracování cenové mapy byla část zjištěných smluvních cen vyloučena. Důvodem byl například fakt, že ve smlouvách uvedené parcelní číslo v katastru nemovitostí již (nebo ještě) neexistuje nebo skutečnost, že sjednané ceny byly nápadně odlišné od výše sjednaných cen dosahovaných v době zpracování cenové mapy v okolí nebo na pozemcích ležících v porovnatelných polohách a sloužících témuž účelu.

Pro zhotovení grafické části cenové mapy byla využita digitalizovaná katastrální mapa uveřejněná na serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, reprodukovaná (dle zadávacích podmínek výběrového řízení a na základě striktního požadavku zadavatele) v měřítku 1 : 5 000. S ohledem na tuto skutečnost (podmínku zpracování) bylo nezbytné zpracovat grafickou část cenové mapy jako cenovou mapu sestávající z graficky vymezených skupin pozemků se stejnou cenou, tzv. cenových zón. Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v seznamu výjimek, které jsou popsány v kapitole ***1. Obecná část.***

V jednotlivých oceňovaných lokalitách byly vytvořeny zóny, opírající se o zonaci platného územního plánu a o reálné užívání. V některých případech byly územně plánovací zóny upřesněny, co do rozsahu, průběhu hranic (vedených, přísně po hranicích parcel katastru nemovitostí), účelového zaměření a stavební připravenosti, podle skutečnosti zjištěné terénním průzkumem.

Při porovnání pozemků zpracovatelé vycházeli ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební připravenosti a vybavenosti porovnávaných pozemků (viz § 10, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů).

2.3 Rozbor cenových údajů

Rozpětí skutečně sjednaných cen pozemků se při zpracování cenové mapy pohybovalo v intervalu od 1 Kč/m^2 do 6 390 Kč/m^2.

Nejvyšší a nejnižší smluvní ceny pozemků zjištěné z podkladů ve sledovaném období (4. 7. 2019 až 30. 6. 2021) v jednotlivých katastrálních územích uvádí následující tabulka:

Katastrální území	**Sjednané ceny v Kč/m^2**	
	minimální	**maximální**
Čepirohy	72	2247
Dřínov u Komořan		
Ervěnice		
Hořany	122	754
Komořany u Mostu	69	500
Konobrže	28	239
Kopisty	76	917
Most I	106	780
Most II	18	6390
Pařidla	192	322
Rudolice nad Bílinou	11	750
Skyřice	159	592
Slatinice u Mostu	3	1048
Souš	23	87
Střimice		
Třebušice	319	557
Velebudice	384	541
Vtelno	1	2844
Průměr	**106**	**1 238**

Pozn.: Přitom nejnižší sjednané ceny, nižší nežli 50 Kč/m^2 se netýkaly stavebních pozemků nebo se jednalo o ceny nezobrazující reálné tržní vztahy v řešeném území a byly z dalšího zpracování cenové mapy vyloučeny. Pozemky, kterých se vyloučené ceny týkaly, byly oceněny porovnáním.

Četnost výskytu skutečně sjednaných cen pozemků v Kč/m^2 byla pro jednotlivé cenové intervaly, figurující ve zpracované cenové mapě, následující:

Cenové rozpětí v Kč/m^2			**Četnost sjednaných cen**				**Procentické zastoupení**
			2 019	**2 020**	**2 021**	**Celkem**	
99	**až**	**200**	35	44	16	**95**	9,15%
201	**až**	**300**	15	114	12	**141**	13,58%
301	**až**	**400**	13	47	21	**81**	7,80%
401	**až**	**500**	32	25	13	**70**	6,74%
501	**až**	**600**	26	37	17	**80**	7,71%
601	**až**	**800**	14	48	26	**88**	8,48%
801	**až**	**1 000**	19	49	34	**102**	9,83%
1 001	**až**	**1 200**	20	33	16	**69**	6,65%
1 201	**až**	**1 500**	39	34	19	**92**	8,86%
1 501	**až**	**1 700**	9	41	21	**71**	6,84%
1 701	**až**	**2 000**	7	33	4	**44**	4,24%
2 001	**až**	**2 300**	4	6	4	**14**	1,35%
2 301	**až**	**2 600**	16	15	20	**51**	4,91%
2 601	**až**	**999 999**	7	8	25	**40**	3,85%
CELKEM			**256**	**534**	**248**	**1 038**	**100,00%**

Porovnávacím způsobem zjištěná cena pozemků se pohybovala v rozmezí 150 Kč/m^2 a 3 200 Kč/m^2 s následující četností výskytu jednotlivých cenových rozpětí:

Cenové rozpětí v Kč/m^2			**Četnost**	**Procentické zastoupení**
99	**až**	**200**	**633**	3,73%
201	**až**	**300**	**1 074**	6,33%
301	**až**	**400**	**478**	2,82%
401	**až**	**500**	**904**	5,32%
501	**až**	**600**	**597**	3,52%
601	**až**	**800**	**5 071**	29,86%
801	**až**	**1 000**	**942**	5,55%
1 001	**až**	**1 200**	**1 644**	9,68%
1 201	**až**	**1 500**	**651**	3,83%
1 501	**až**	**1 700**	**611**	3,60%
1 701	**až**	**2 000**	**854**	5,03%
2 001	**až**	**2 300**	**1 827**	10,76%
2 301	**až**	**2 600**	**1 550**	9,13%
2 601	**až**	**999 999**	**144**	0,85%
CELKEM			**16 980**	100,00%

Obecně lze specifikovat následující rozdíly, tendence a trendy, ve vývoji minulé a současné cenové mapy a ve vývoji cen stavebních pozemků na místním realitním trhu:

a) Základním rozdílem oproti předchozí cenové mapě je skutečnost, že počet použitých cenových úrovní (odpovídajících hodnotovým úrovním výsledných cenových zón) byl zvýšen z 29 použitých v minulé cenové mapě na současných 32. Přitom minulé použité cenové rozpětí 100 Kč/m^2 až 2 700 Kč/m^2 se změnilo na současné cenové rozpětí od 150 Kč/m^2 do 3 200 Kč/m^2. V nové cenové mapě byly vloženy cenové hladiny o hodnotě 2 100, 2 200, 2 300, 2 400, 2 600 a 3 200 Kč/m^2 stavebního pozemku a naopak nebyly využity cenové úrovně 100, 1 900 a 2 500 Kč/m^2 stavebního pozemku.
b) Z cenové mapy byly vyloučeny všechny pozemky, které nelze relevantně považovat za pozemky stavební. Takové pozemky cenová mapa neoceňuje a je nutno k jejich ocenění použít postup podle aktuálního cenového předpisu.
c) Nejvýznamnějším vlastníkem pozemků na území Mostu je samo statutární město. Město s pozemky dlouhodobě obchoduje především za ceny, které dosahují úrovně aktuálně platné cenové mapy nebo na úrovni nižší. Toto tvrzení se opírá o úroveň cen dosahovaných při obchodních transakcích města, které zpracovatelé cenové mapy zjistili přímo z kupních (prodejních) smluv uložených ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most. Jelikož se převážná část obchodních transakcí města soustředila na prodej pozemků pro bydlení, které byly v minulém období (mimo pozemků pod garážemi) nejobchodovanější komoditou, bylo možno v podkladech nalézt dostatečné množství ostatních tržních prodejů, které ve výsledném řešení cenové mapy, umožnily výše popsanou cenovou stagnaci zaznamenanou u prodejů městských pozemků do jisté míry eliminovat.

Pokud se týká vývoje cen jednotlivých druhů stavebních pozemků, je nutné si uvědomit, že od posledního zpracování cenové mapy statutárního města Mostu uplynuly více než 2 kalendářní roky.

Zpracovatelé cenové mapy zaznamenali mezi 9. a 10. cenovou mapou následující změny cen pozemků pro jednotlivé segmenty realitního trhu.

Výsledky těchto zjištění jsou sumarizovány v následujících přehledných tabulkách:

Pozemky průmyslových poloh	**2019**	**2021**	**Změna +/-**
K. ú.: Ervěnice, Komořany, Třebušice, Souš	100 až 300	150 až 450	*0% až 50%*
K. ú.: Rudolice u Mostu, Kopisty	250, 300	350, 450	*40% až 50%*
K. ú.: Čepirohy – jihozápad	300	350	*17%*
K. ú.: Čepirohy – jihovýchod	300, 350	350, 400	*14% až 17%*
Rozvojová zóna Pod Lajsníkem (k. ú. Most II)	550	650	*18%*
Odkaliště Venuše (k.ú. Pařidla)	150	150	*0%*

(*) – změna v % je způsobena zvýšením cen pozemků v některých cenových zónách a vztahuje se ke krajním hodnotám uváděných intervalů

Pozemky pro bydlení v rodinných domech (RD)	**2019**	**2021**	**Změna +/-**
Čepirožská výšina	1700 (new1900)	2400 (new2600)	*37% až 41%*
Lokalita Na Ovčíně (na severozápadním úbočí vrchu Ressl)	1700, 1800	2300, 2400	*33% až 35%*
Lokalita Zahražany (jižní až jihovýchodní úbočí Širokého vrchu)	1300, 1600,1700	1700, 2100,2200	*29% až 31%*
Zóna prvorepublikových vil (ul. Jana Žižky, U města Chersonu)	2500	2600	*4%*
Starší ŘRD v Jugoslávské ulici	2000	2700	*35%*
Nová výstavba RD vých. od parku Benedikt a kolem ul. V Dolíku	1400	2400	*71%*
Starší RD kolem Revoluční ulice	1800	2300	*28%*
K. ú. Čepirohy - starší řadové RD	1300	1800	*38%*
K. ú. Rudolice u Mostu - starší RD	350 až 550	450 až 700	*27% až 29%*
K. ú. Vtelno - starší RD	900, 1200	1100, 1400	*17% až 22%*
K. ú. Vtelno - nové RD	1300 (new1400)	1700 (new1800)	*29% až 31%*

Pozemky pro bydlení v obytných domech (OD)	**2019**	**2021**	**Změna +/-**
OD v ulici Pod Resslem a okolí	1300, 1100	1700, 1800	*31% až 64%*
OD s retaily (tř. SNP a severní konec Tř. Budovatelů)	800, 900	800, 1000	*0% až 11%*
Starší sídliště (zděné) v lokalitě Podžatecká a Pod Nemocnicí	650, 700	750, 800	*14% až 15%*
Panelové OD - od okrajů k centru města	550 až 700	650 až 800	*14% až 18%*

Pozemky komerčních (obchodních) poloh	**2019**	**2021**	**Změna +/-**
Obchodní centrum - Central Most	2700	3200	*19%*
Centrální zóna - okolí Magistrátu města	1300,1700,2000	1600,2000,2400	*18% až 23%*
Obchodní zóny (Tesco, OBI, Albert, Lidl, Baumax)	1600	2000	*25%*
Areál bývalých kasáren (technické budovy, historické budovy)	550, 900	650, 1100	*18% až 22%*
Komerční polohy sídlišť (střediska občanské vybavenosti)	700	800	*14%*
Severní část ulice Čsl. armády	1200	1500	*25%*
Komerční polohy okolo Žatecké ulice (střed) a v Čepirohách	650,1100,700	1000,1300,900	*18% až 54%*

Pozemky v zahrádkářských koloniích	2019	2021	Změna +/-
K. ú. Most II - při Žatecké ulici	700	1100	*57%*
K. ú. Most II – v lokalitě Městské Lány (Lesopark Hrabák)	600	1000	*67%*
K. ú. Most II – okolí ulic Pod koňským vrchem až Okrajová	700	1100	*57%*
K. ú. Čepirohy	400, 450	750, 900	*88% až 100%*
K. ú. Vtelno	450	550, 1000	*22% až 122%*

Pozemky pod řadovými garážemi	2019	2021	Změna +/-
Nevyužívané garáže (v k. ú. Komořany u Mostu a Most I)	100, 150	150	*0% až 50%*
Garáže v zastavěných částech k. ú. Most II	600, 550, 350	800, 800, 500	*33% až 45%*
K. ú. Čepirohy	300	450	*50%*

Pozemky pod budovami se službami veřejného zájmu	2019	2021	Změna +/-
Nemocnice	600	700	*17%*
Školy na sídlištích	550 až 650	650 až 750	*15% až 18%*
Škola ve Velebudicích	400	400	*0%*
Domovy seniorů	550 až 800	650 až 900	*13% až 18%*

Pozemky sportovišť	2019	2021	Změna +/-
Investičně nenáročné sportoviště (k. ú. Čepirohy)	250	250	*0%*
Tenisový club – ulice Sportovní	600	600	*0%*
Fotbalový stadion	600	550	*-8%*
Zimní stadion	800	800	*0%*
Sportovní hala	900	900	*0%*
Autodrom	500	500	*0%*
Hipodrom	100 až 200	150 až 200	*0% až 50%*
Rekreační areál Benedikt	300	300	*0%*
Letiště v k.ú. Střimice	250	300	*20%*

Poznámka: Veškeré uvedené ceny v tabulce jsou cenami pozemků v Kč za 1 m^2 a odpovídají cenám výsledných cenových zón, ze kterých jsou počítány i tendence změn (po zaokrouhlení na celá procenta).

2.4 Grafická část cenové mapy

Grafická část cenové mapy byla pořízena na vyslovené přání města v měřítku 1 : 5000 a vznikla na bázi digitalizované katastrální mapy (bez čísel jednotlivých parcel). Mapy jsou pořízeny v souřadnicovém systému S-JTSK.

Digitální katastrální mapové podklady, získané z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, mají dobrou kvalitu a jsou pravidelně aktualizované. Pokud dochází

k nesouladu katastrální mapy se skutečností v terénu, jedná se zpravidla o zastaralý evidenční stav, který příslušný katastrální úřad nestačil dostatečné operativně aktualizovat nebo o to nebyl vlastníkem pozemků vůbec požádán. Počet takových případů je poměrně hojný, nicméně je nutno si uvědomit, že ve správním území statutárního města Mostu se pozemky mění co do využití i tvaru zemského povrchu velice rychle (7123 změn oproti roku 2019). Tyto změny mimo jiné souvisí s důlní činností, která je sice obecně na ústupu, nicméně zasahuje stále značnou část území města a na ni navazujících rekultivací, které rovněž reliéf, ale mnohdy i samotné využití, dotčených pozemků velmi významně mění.

V přehledném kladu mapových listů, který doprovází vlastní grafické listy cenové mapy, bylo ponecháno označení map, které je totožné s označením map měřítka 1:5000 v katastru nemovitostí.

V cenové mapě byla graficky vymezena oceněná území zahrnující pozemky se shodnou cenou (viz kapitola *Metodika zpracování cenové mapy*). Jednotlivé cenové zóny byly barevně odlišeny, v závislosti na výši jejich cen a jednotková cena (cena 1 m^2 v Kč) byla do každého graficky vymezeného území zapsána samostatnou číslicí.

Pokud pozemek není součástí vymezeného území se shodnou cenou, pak se pozemek podle cenové mapy neoceňuje a jeho cena se zjistí podle příslušného ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část obsahuje 19 mapových listů a jeden list přehledného kladu mapových listů. Celkem tedy 20 mapových listů. Každý mapový list je označen číslem odpovídajícím kladu mapových listů.

3. Použité podklady

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
2. Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015

Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb.,, vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

3. Schválený nový územní plán statutárního města Mostu.
4. Informace o městě Most publikované na internetu.
5. Mapové podklady: Mapový podklad při zpracování cenové mapy tvořily digitální verze map katastru nemovitostí.
6. Výsledky místního šetření, včetně údajů ze sbírky listin Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Most.

4. Závěr

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mostu č. 10 je vydávána obecně závaznou vyhláškou, jejíž nedílnou součástí je:

1. Příloha č. 1 - Textová část
2. Příloha č. 2 - Grafická část

V Praze 26. listopadu 2021

Zpracoval: Ing. Vladimír Bajer