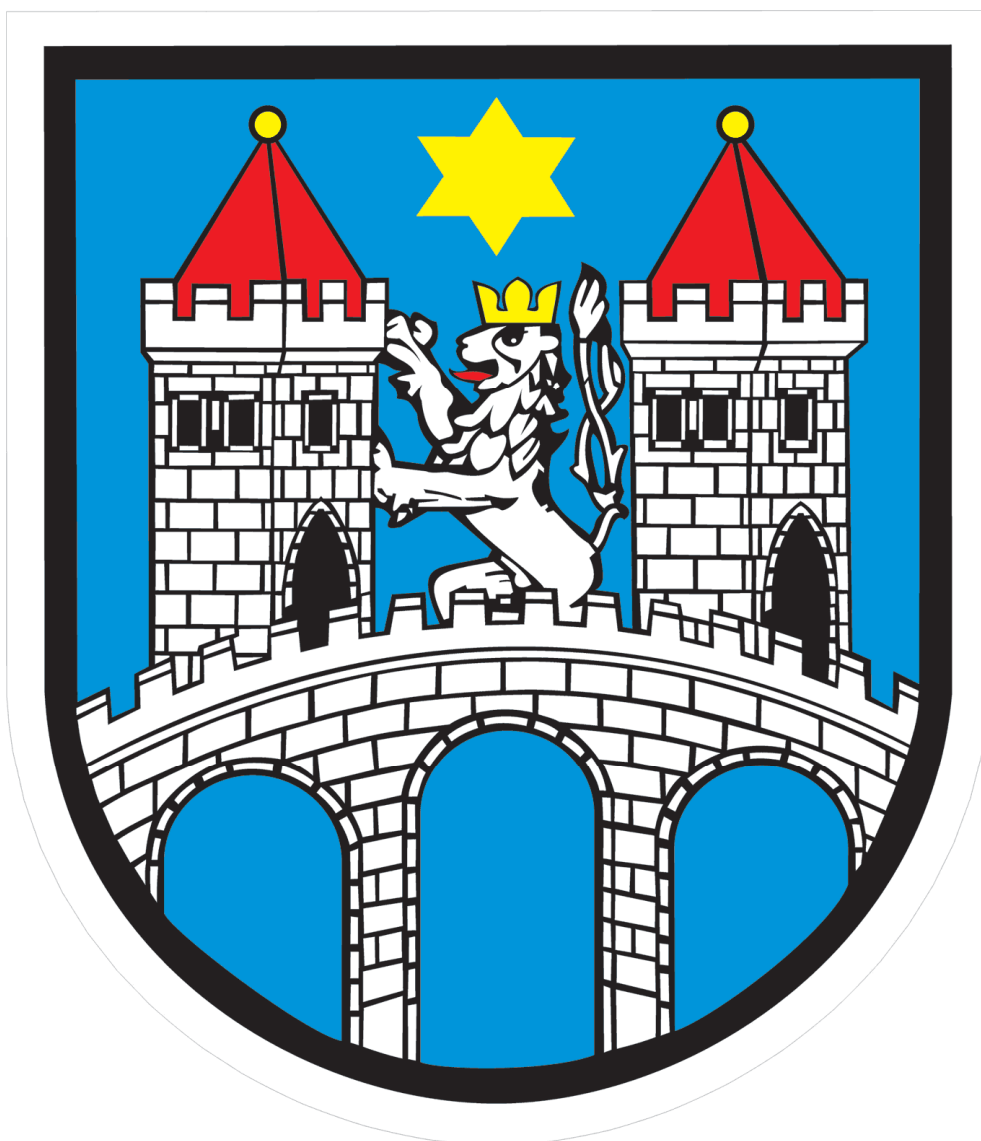


Příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky,

**Cenová mapa
stavebních pozemků
statutárního města
Mostu č. 11**



Objednatel – Statutární město Most

Zhotovitel – Ing. Vladimír Bajer

Aktualizace 2023

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. 11 (textová část)

1. Obecná část

Objednatel cenové mapy:

Statutární město Most, zastoupené primátorem, Ing. Markem Hrvolem

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 10. 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	14. 3. 2022
10	2/2022	17. 2. 2022	7	3. 3. 2022	15. 3. 2022	

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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.

Cenová mapa se vztahuje pouze na pozemky, které byly zahrnuty do některého z graficky vymezených území (cenových zón) s vyznačenou cenou v Kč/m².

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 měřítko 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) 476 448 541

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. Nadějně 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 páteří 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 nadržů.

Tak, jako se v posledních letech změnila tvář města, změnila se i struktura a především nabídka sféry obchodu a služeb. Původní zavedené obchody změnilly 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

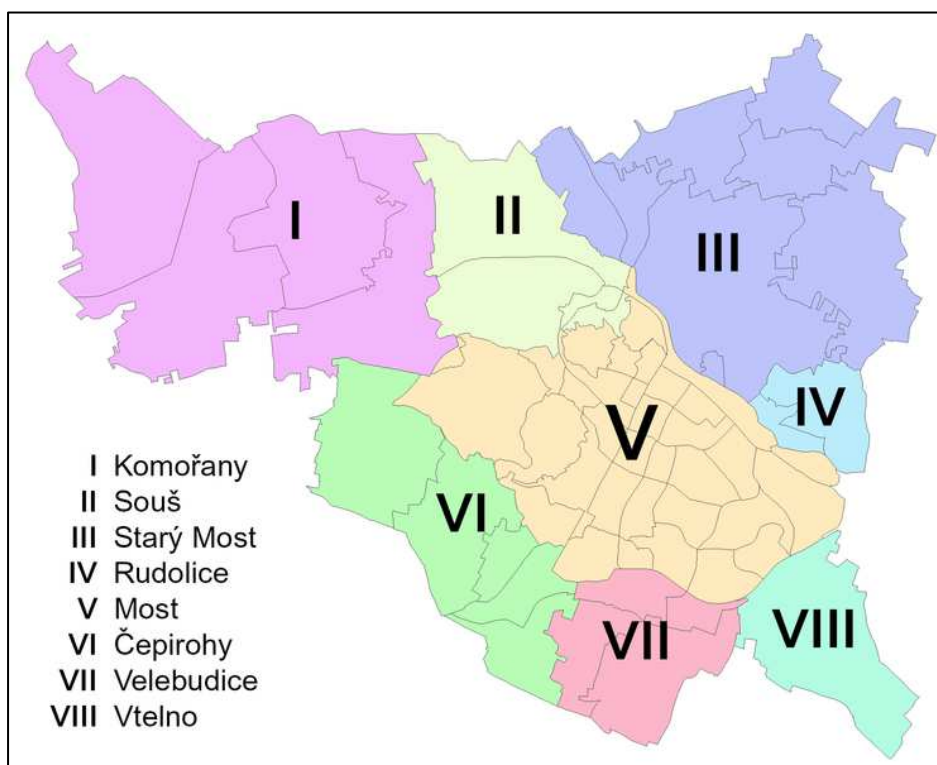
Podle Lexikonu měst a obcí ČR, bylo v Mostě k 1. 1. 2023 evidováno celkem 62 866 stálých obyvatel.

Celková plocha správního území statutárního města Mostu podle údajů z katastru nemovitostí, poskytnutých městem zpracovatelům cenové mapy, činí 8 694 ha.

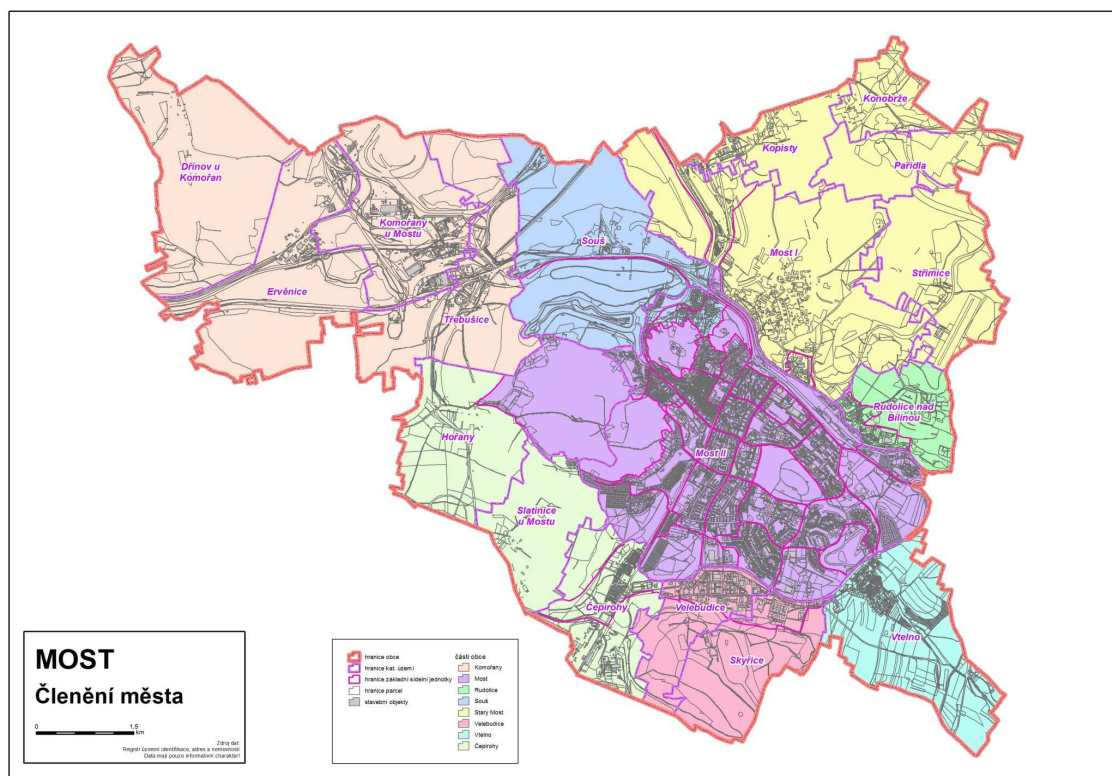
Průměrná nadmořská výška území města činí 230 m n. m.

Průměrná hustota obyvatel je 723 osob/km².

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	Ervénice	569
4	64501	Hořany	640
5	66889	Komořany u Mostu	446
6	66932	Konobřez	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.

Počínaje rokem 2021 došlo postupně ke změnám a doplňkům územního plánu města Mostu. Tyto změny vycházely z nových potřeb města Mostu a dále z požadavků právnických a fyzických osob na změny funkčního využití území. Do současnosti byla schválena změna 1. a 2. Podkladem pro zpracovanou cenovou mapu se stal ÚP ve fázi 2. změny, jejíž nabytí účinnosti je datováno dnem 14. 7. 2023.

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 části 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 1. 7. 2021 do 30. 6. 2023 a které byly vyhodnoceny a zpracovány jako podklad pro 11. Cenovou mapu stavebních pozemků statutárního města Mostu.

Por. čís.	Název k. ú.	Parcel v KN	2021	2022	2023	CELKEM
1	Čepirohy	1 283	8	27	11	46
2	Dřínov u Komořan	104	0	1	0	1
3	Ervěnice	287	0	0	0	0
4	Hořany	338	4	2	1	7
5	Komořany u Mostu	1 160	12	18	3	33
6	Konobříže	140	0	1	0	1
7	Kopisty	311	0	3	0	3
8	Most I	919	2	6	2	10
9	Most II	15 123	106	175	71	352
10	Pařidla	125	0	0	0	0
11	Rudolice nad Bílinou	677	5	6	3	14
12	Skyřice	277	0	4	1	5
13	Slatinice u Mostu	144	1	4	1	6
14	Souš	470	2	2	0	4
15	Strimice	152	0	0	1	1
16	Třebušice	496	0	0	1	1
17	Velebudice	463	1	4	4	9
18	Vteln	1 777	15	20	4	39
Celkem		24 246	156	273	103	532

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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., v červenci až listopadu 2023 a její platnost bude vyhlášena Obecně

závaznou vyhláškou Zastupitelstva města Mostu s předpokládanou účinností od 16. 3. 2024.

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 části (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 1. 7. 2021 do 30. 6. 2023, a to přímo ze smluv registrovaných a archivovaných příslušným katastrálním úřadem ve sbírce listin. Celkem bylo vyhodnoceno 532 kupních smluv (při zpracování 10. cenové mapy 686).

Smlouvy obsahují:	Počet
pouze pozemky	266
pozemky a stavby	266
Celkem	532

Z kupních smluv byly zjištěny ceny 885 pozemků katastru nemovitostí (v minulé cenové mapě 1185 pozemků). Z toho 384 pozemků byly nezastavěné stavební pozemky (v minulé cenové mapě to bylo 490 pozemků). Množství použitých smluvních cen podle jednotlivých katastrů obsahuje následující tabulka:

Katastrální území	Oceněných pozemků		Vyloučených cen
	celkem	nezastavěných	
Čepirohy	88	21	13
Dřínov u Komořan	2	2	0
Ervěnice	0	0	0
Hořany	22	20	0
Komořany u Mostu	43	33	7
Konobříže	1	1	0
Kopisty	2	2	1
Most I	28	27	1
Most II	536	214	33
Pařidla	0	0	0
Rudolice nad Bílinou	22	11	2
Skyřice	15	3	0
Slatinice u Mostu	8	7	1
Souš	19	2	17
Střimice	1	1	0
Třebušice	2	2	0
Velebudice	18	10	0
Vtelno	78	28	5
CELKEM	885	384	80

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, reprodukováná (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 7 Kč/m² do 13 182 Kč/m².

Nejvyšší a nejnižší smluvní ceny pozemků zjištěné z podkladů ve sledovaném období (1. 7. 2021 až 30. 6. 2023) v jednotlivých katastrálních územích uvádí následující tabulka:

Katastrální území	Sjednané ceny v Kč/m ²	
	minimální	maximální
Čepirohy	83	3157
Dřínov u Komořan	41	61
Ervěnice		
Hořany	83	3157
Komořany u Mostu	99	3255
Konobříže	200	200
Kopisty	301	488
Most I	26	668
Most II	7	13182
Pařidla		
Rudolice nad Bílinou	9	1764
Skyřice	15	734
Slatinice u Mostu	11	947
Souš	102	1000
Střimice	89	89
Třebušice	284	284
Velebudice	107	706
Vtelno	25	2891
Průměr	93	2037

Pozn.: Přitom nejnižší sjednané ceny, nižší nežli zhruba 50 Kč/m² 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/m² byla pro jednotlivé cenové intervaly, figurující ve zpracované cenové mapě, následující:

Cenové rozpětí v Kč/m ²			Četnost sjednaných cen				Procentické zastoupení
			2 021	2 022	2 023	Celkem	
99	až	200	29	50	3	82	10,35%
201	až	300	15	30	4	49	6,19%
301	až	400	34	15	7	56	7,07%
401	až	500	14	15	13	42	5,30%
501	až	600	12	28	8	48	6,06%
601	až	800	31	33	33	97	12,25%
801	až	1 000	18	37	10	65	8,21%
1 001	až	1 200	10	31	11	52	6,57%
1 201	až	1 500	16	54	8	78	9,85%
1 501	až	1 700	9	28	7	44	5,56%
1 701	až	2 000	12	24	11	47	5,93%
2 001	až	2 300	9	10	3	22	2,78%
2 301	až	2 600	5	26	4	35	4,42%
2 601	až	999 999	10	35	30	75	9,47%
CELKEM			224	416	152	792	100,00%

Porovnávacím způsobem zjištěná cena pozemků se pohybovala v rozmezí 150 Kč/m² a 3 400 Kč/m² s následující četností výskytu jednotlivých cenových rozpětí:

Cenové rozpětí v Kč/m ²			Četnost	Procentické zastoupení
99	až	200	38	0,22%
201	až	300	232	1,37%
301	až	400	1 157	6,84%
401	až	500	505	2,99%
501	až	600	735	4,34%
601	až	800	2 541	15,02%
801	až	1 000	1 765	10,43%
1 001	až	1 200	1 857	10,98%
1 201	až	1 500	1 883	11,13%
1 501	až	1 700	765	4,52%
1 701	až	2 000	658	3,89%
2 001	až	2 300	872	5,15%
2 301	až	2 600	977	5,78%
2 601	až	999 999	2 931	17,33%
CELKEM			16 916	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 32 použitých v minulé cenové mapě na současných 39. Přitom minulé použité cenové rozpětí 150 Kč/m² až 3 200 Kč/m² se změnilo na současné cenové rozpětí od 150 Kč/m² do 3 400 Kč/m². V nové cenové mapě byly vloženy cenové hladiny o hodnotě 850, 950, 1 900, 2 700, 2 800, 2 900, 3 000, 3 100 a 3 400 Kč/m² stavebního pozemku a naopak nebyla využita cenová úroveň 2 300 Kč/m² 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 10. a 11. cenovou mapou následující změny cen pozemků pro jednotlivé segmenty realitního trhu.

Výsledky těchto zjištění jsou sumarizovány v následujících přehledných tabulkách:

Pozemky průmyslových poloh	2021	2023	Změna +/-
K. ú.: Ervěnice, Komořany, Třebušice, Souš	150 až 450	250 až 500	11% až 25%
K. ú.: Rudolice u Mostu, Kopisty	350, 450	350, 500	11% až 43%
K. ú.: Čepirohy – jihozápad	350	450	29%
K. ú.: Čepirohy – jihovýchod	350, 400	450, 500	25% až 29%
Rozvojová zóna Pod Lajsníkem (k. ú. Most II)	650	700	8%
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)	2021	2023	Změna +/-
Čepirožská výšina	2400 (new2600)	2900 (new3200)	21% až 23%
Lokalita Na Ovčíně (na severozápadním úbočí vrchu Ressler)	2300, 2400	3000, 2900	21% až 30%
Lokalita Zahražany (jižní až jihových. úbočí Širokého vrchu)	1700, 2100, 2200	1800, 2600, 2700	6% až 24%
Zóna prvorepublikových vil (ul. Jana Žižky, U města Chersonu)	2600	3100	19%
Starší ŘRD v Jugoslávské ulici	2700	3000	11%
Nové RD vých. od parku Benedikt a kolem ul. V Dolíku	2400	2900	21%
Starší RD kolem Revoluční ulice	2300	3000	30%
K. ú. Čepirohy - starší řadové RD	1800	2200	22%
K. ú. Rudolice u Mostu - starší RD	450 až 700	600 až 900	29% až 33%
K. ú. Vtelno - starší RD	1100, 1500	1300, 1700	13% až 18%
K. ú. Vtelno - nové RD	1700 (new1800)	2000 (new2100)	17% až 18%

Pozemky pro bydlení v obytných domech (OD)	2021	2023	Změna +/-
OD v ulici Pod Ressler a okolí	1700, 1800	1800, 1900	6%
OD s retaily (tř. SNP a severní konec Tř. Budovatelů)	900, 1000	950, 1100	6% až 10%
Starší sídliště (zděné) v lokalitě Podžatecká a Pod Nemocnicí	750, 800	800, 900	7% až 13%
Panelové OD - od okrajů k centru města	650 až 800	700 až 850	6% až 8%

Pozemky komerčních (obchodních) poloh	2021	2023	Změna +/-
Obchodní centrum - Central Most	3200	3400	6%
Centrální zóna - okolí Magistrátu města	1600, 2000, 2400	1700, 2100, 2600	5% až 8%
Obchodní zóny (Tesco, OBI, Albert, Lidl, Baumax)	2000	2100	5%
Areál bývalých kasáren (technické budovy, historické budovy)	650, 1100	800, 1500	23% až 36%
Komerční polohy sídlišť (střediska občanské vybavenosti)	750	800	7%
Severní část ulice Čsl. armády	1500	1700	13%
Komerční polohy okolo Žatecké ulice (střed) a v Čepirohách	1000, 1300, 900	1100, 1400, 1000	8% až 11%

Pozemky v zahrádkářských koloniích	2021	2023	Změna +/-
K. ú. Most II - při Žatecké ulici	1100	1300	18%
K. ú. Most II – v lokalitě Městské Lány (Lesopark Hrabák)	1000	1200	20%
K. ú. Most II – okolí ulic Pod koňským vrchem až Okrajová	1100	1300	18%
K. ú. Čepirohy	750, 900	900, 1000	11% až 120%
K. ú. Vtelno	550, 1000	1200, 1600	60% až 118%

Pozemky pod řadovými garážemi	2021	2023	Změna +/-
Nevyužívané garáže (v k. ú. Komořany u Mostu a Most I)	150	350	133%
Garáže v zastavěných částech k. ú. Most II	800, 800, 500	1200, 1600, 900	50% až 100%
K. ú. Čepirohy	450	900	100%

Pozemky pod budovami se službami veřejného zájmu	2021	2023	Změna +/-
Nemocnice	700	800	14%
Školy na sídlištích	650 až 750	700 až 800	7% až 8%
Škola ve Velebudicích	400	500	25%
Domovy seniorů	650 až 900	750 až 900	0% až 15%

Pozemky sportovišť	2021	2023	Změna +/-
Investičně nenáročné sportoviště (k. ú. Čepirohy)	250	300	20%
Tenisový club – ulice Sportovní	600	700	17%
Fotbalový stadion	550	600	9%
Zimní stadion	800	900	13%
Sportovní hala	900	1000	11%
Autodrom	500	550	10%
Hipodrom	150 až 200	150 až 200	0%
Rekreační areál Benedikt	300	350	17%
Letiště v k.ú. Střimice	300	350	17%

Poznámka: Veškeré uvedené ceny v tabulce jsou cenami pozemků v Kč za 1 m² 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 dostatečně 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 (6983 změn oproti roku 2021). 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 m² 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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.

3. Schválený 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. 11 je vydávána obecně závaznou vyhláškou, jejíž nedílnou součástí je:

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

V Praze 27. listopadu 2023

Zpracoval: Ing. Vladimír Bajer