

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 27. 8. 2020

ZM 20 05 05 04-05

Název:

Prodej části pozemku v k.ú. Podmokly - revokace, prodej

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

ZM 20 05 05 04

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a

schvaluje

revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 12 02 05 19 ze dne 23.2.2012 týkající se prodeje části pozemku p.č. 2228/2 v k.ú. Podmokly v plném znění z důvodu nových skutečností.

Návrh usnesení:

ZM 20 05 05 05

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej části pozemku v k.ú. Podmokly a

schvaluje

prodej části pozemku p.č. 2228/2, nově ozn. jako p.č. 2228/7 o výměře 1 492 m² dle geometrického plánu č. 3345-153/2010, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím pro Severočeskou vodárenskou společnost a.s., IČO 49099469, Přítkovská 1689, Teplice za cenu 431.580,00 Kč stanovenou dle znaleckého posudku č. 1134-039/2020 ze dne 15.6.2020 vypracovaného znalcem ***** + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 28. 7. 2020 návrh na revokaci usnesení RM a ZM a usnesením č. RM 20 14 37 07 schválila revokaci usnesení rady města č. RM 12 02 37 27 ze dne 24.1.2012 týkající se prodeje části pozemku p.č. 2228/2 v k.ú. Podmokly v plném znění z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 12 02 05 19 ze dne 23.2.2012 týkající se prodeje části pozemku p.č. 2228/2 v k.ú. Podmokly v plném znění z důvodu nových skutečností.

Rada města projednala návrh na prodej části pozemku v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 20 14 37 08 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej části pozemku p.č. 2228/2, nově ozn. jako p.č. 2228/7 o výměře 1 492 m² dle geometrického plánu č. 3345-153/2010, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím pro Severočeskou vodárenskou společnost a.s., IČO 49099469, Přítkovská 1689, Teplice za cenu 431.580,00 Kč stanovenou dle znaleckého posudku č. 1134-039/2020 ze dne 15.6.2020 vypracovaného znalcem ***** + ostatní náklady spojené s převodem, tj. variantu č. 1.

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej části pozemku p.č. 2228/2, nově ozn. jako p.č. 2228/7 o výměře 1 492 m² dle geometrického plánu č. 3345-153/2010, k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím pro Severočeskou vodárenskou společnost a.s., IČO 49099469, Přítkovská 1689, Teplice za cenu 204.000,00 Kč stanovenou dle znaleckého posudku č. 1511-71/2020 ze dne 15.5.2020 vypracovaného znalcem ***** + ostatní náklady spojené s převodem.

| | |
|-----------------------|--|
| Cena: | 431 580,00 |
| Návrh postupu: | RM doporučila schválit revokaci a prodej |

Důvodová zpráva:

- usnesením č. ZM 12 02 05 19 ze dne 23.2.2012 byl schválen prodej části pozemku p.č. 2228/2 v k.ú. Podmokly o výměře stanovené geometrickým plánem, vyhotoveným ke kolaudaci stavby "Vodojem Letná, č. st. Děčín 007 076", se všemi součástmi a příslušenstvím pro Severočeskou vodárenskou společnost, a.s., Přítkovská 1689, Teplice za cenu 800,00 Kč/m² + ostatní náklady spojené s převodem;
- v r. 2015 byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby vodního díla „Děčín - Vodojem Letná“
- v části pozemku p.č. 2228/2 k.ú. Podmokly je uložena stavba vodního díla - vedení přívodního vodovodního řadu ve vlastnictví oprávněného (fyzické osoby) a stavbou vodojemu na části pozemku p.č. 2228/2 k.ú. Podmokly byla nutná překládka části vodovodního řadu;
- na základě překládky vodovodního řadu byla v r. 2017 uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene mezi povinným z věcného břemene (statutární město Děčín) a oprávněným z věcného břemene (fyzické osoby) a investorem (Severočeská vodárenská společnost a.s.) spočívající v oprávnění mít zřízeno a provozovat vodovodní řad na pozemku p.č. 2228/2 k.ú. Podmokly, včetně vstupu a vjezdu na pozemek pro oprávněného (smlouva byla uzavřena až po několika urgencích na oprávněného);
- po zavkládání výše uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí bylo nutno zajistit originály dokladů pro vyhotovení kupní smlouvy a pro doložení na katastrální úřad (dodání originálů bylo opakovaně urgováno u zmocněnce SVS a.s. - tj. u SČVK a.s.);
- po dodání potřebných dokladů byl zaslán návrh kupní smlouvy s výslednou kupní cenou ve výši 1.195.650,00 Kč k odsouhlasení a SVS a.s. sdělila, že vstoupila do jednání se zástupcem města Děčín, ve věci realizovat veškeré odkupy majetku za cenu stanovenou znaleckými posudky dle příslušné vyhlášky o oceňování nemovitostí;
- poté probíhala jednání ohledně prodeje pozemků z majetku města za cenu stanovenou znaleckým posudkem dle platné cenové vyhlášky;
- usn. č. ZM 19 07 05 29 ze dne 26.9.2019 schválilo stanovení cen za prodej pozemků společnosti SVS a.s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice za cenu dle znaleckých posudků;
- OMH sdělil SVS a.s., že byl schválen prodej pozemků za cenu dle znaleckých posudků a vyzval SVS a.s. k doložení znaleckého posudku na prodej předmětného pozemku;
- v 05/20 SVS a.s. dodala znalecký posudek č. 1511-71/2020, který stanovil cenu za pozemek ve výši 204.000,00 Kč;
- do jednání RM dne 9.6.2020 byl předložen k projednání návrh na revokaci prodeje části pozemku za původní cenu 800,- Kč/m² a návrh na prodej části pozemku za cenu dle znaleckého posudku ve výši 204.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem;
- výše uvedený návrh byl stažen z jednání rady města a OMH byl uložen úkol - zadat vypracování znaleckého posudku jinému znalci;
- znalec ***** vypracoval dle platné oceňovací vyhlášky znalecký posudek č. 1134-039/2020 na ocenění části pozemku ve výši 431.580,00 Kč (znalecký posudek je pro obsahlost naskenován pouze částečně a je k nahlédnutí na OMH);
- pro účely administrativního ocenění se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí a při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu;
- na oceňované části pozemku se nachází stavba vodojemu a není zatím zapsána v katastru nemovitostí - tzn. jedná se o nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem;
- z výše uvedeného důvodu je pozemek oceněn ve znaleckém posudku jako stavební pozemek (zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek) dle skutečného stavu.

záměr RM 7.6.2011 - usn. č. RM 11 11 37 24

záměr ZM 23.6.2011 - usn. č. ZM 11 06 08 01

opětovné zveřejnění záměru prodeje nemovitosti v termínu od 22.5.2020 do 8.6.2020 na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup

Návrh ceny:

- dle ZP č. 1134-039/2020 ***** - 431.580,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

Žadatel: SVS a.s., Přítkovská 1689, Teplice

Závazky a pohledávky vůči městu: kupující není veden v evidenci dlužníků města.

Vyjádření:

Příloha: snimek.pdf

Komentář:

Příloha: GP.pdf

Komentář:

Příloha: znalecky posudek c.
1511-71-2020.pdf

Komentář:

Příloha: znalecky posudek c.
1134-039-2020.pdf

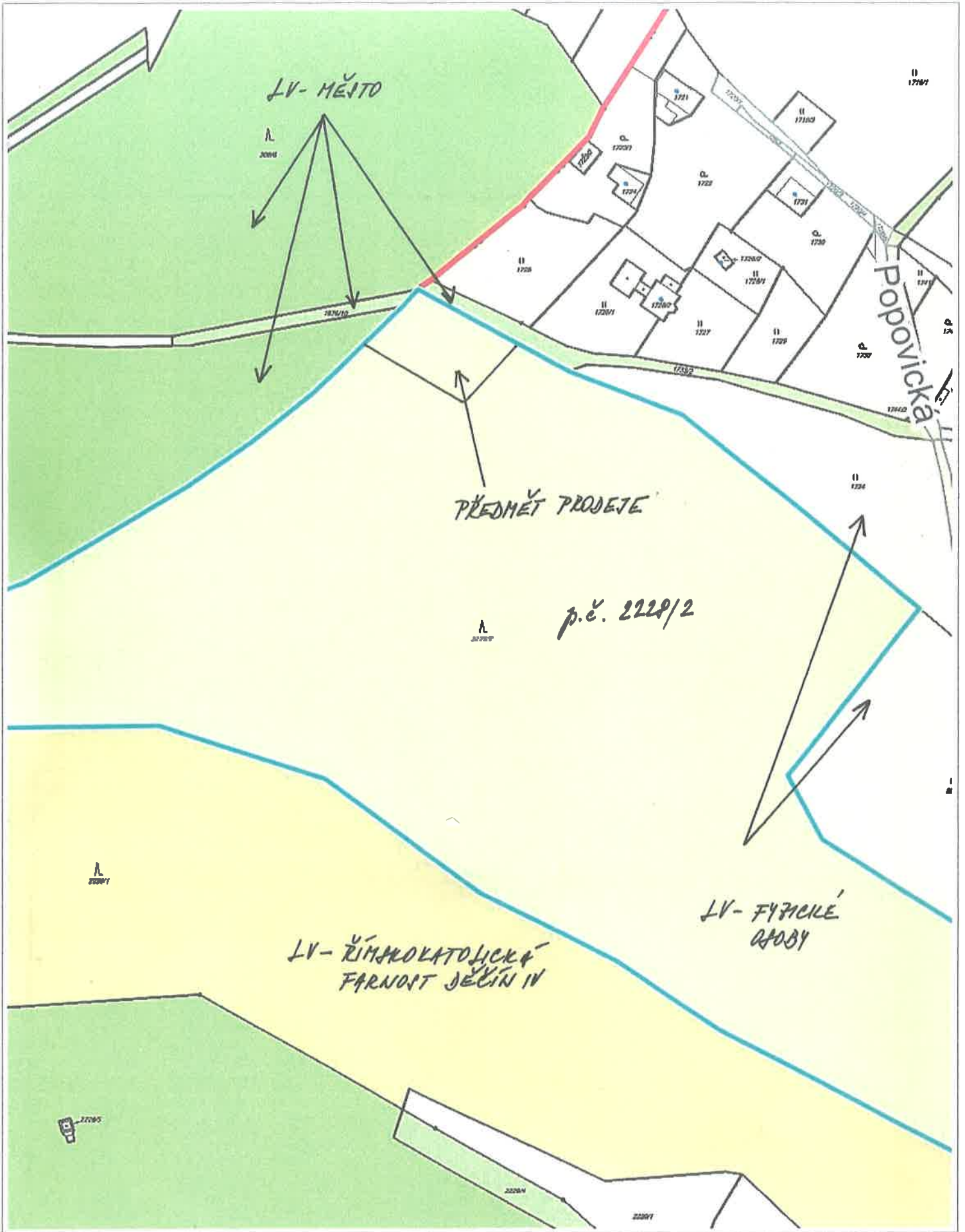
Komentář:

Příloha: ZM 20 foto.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

| | | | | |
|----------------------|------------------|-----|--------------------------|--|
| Zpracoval: | Ing. Martin Kříž | OMH | 6.8.2020 10:46 podepsáno |  |
| Předkladatel: | Jaroslav Hrouda | | 7.8.2020 13:16 podepsáno |  |



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

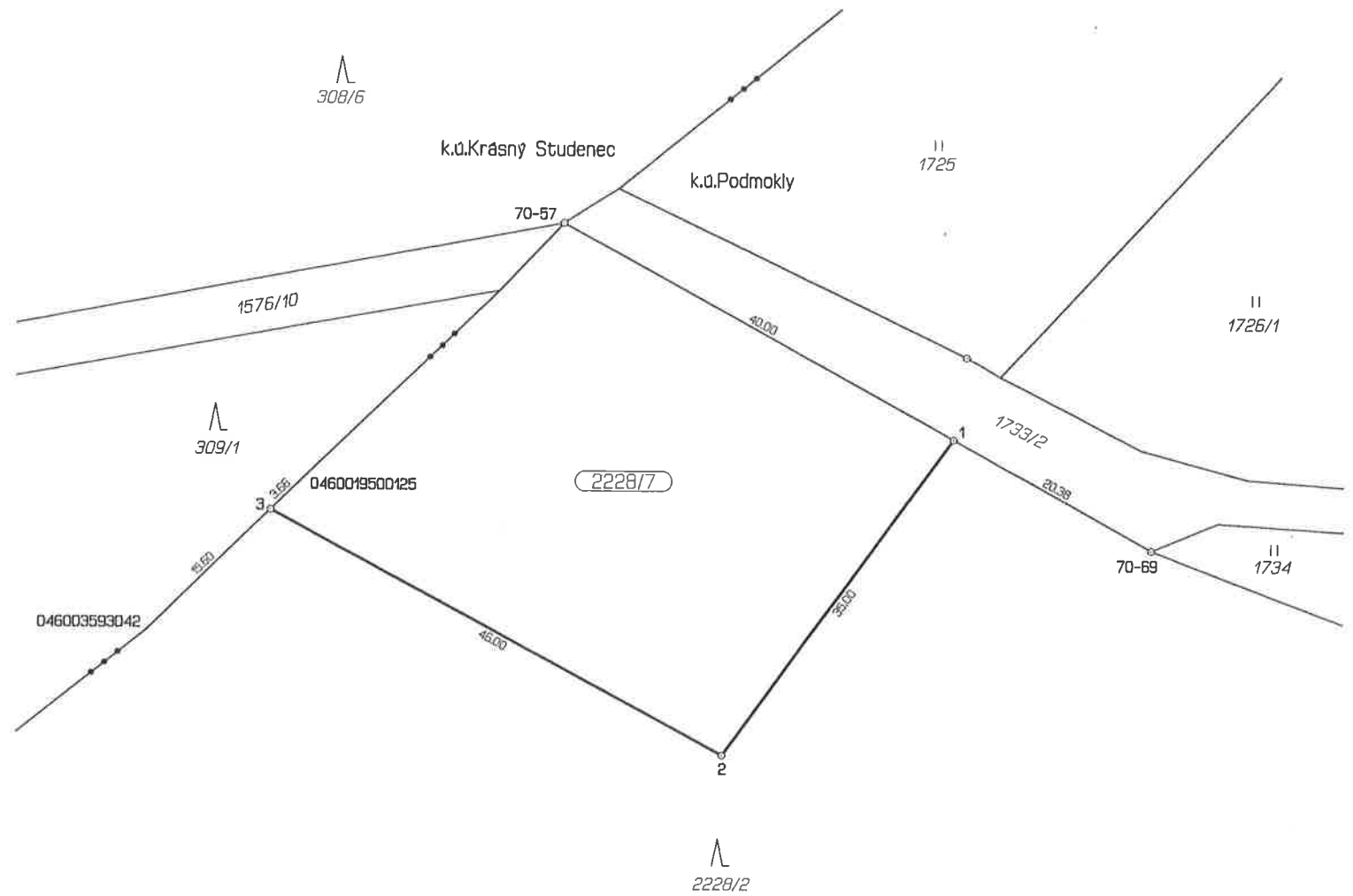
| Dosavadní stav | | | Nový stav | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|------------------------|-------------------------|----------------|-------|---------------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Typ stavby Způsob využití | způsob určení výměry | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | | |
| | ha | m ² | | | ha | m ² | | | | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí | dřívejší poz. evidenci | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu | | Označení dílu |
| | | | | | | | | | | | | ha | m ² | | |
| 2228/2 | 5 | 35 | 56 | lesní poz. | 2228/2 | 5 | 20 | 64 | lesní poz. | | | | | | |
| | | | | | 2228/7 | | | | ostat.pl. jiná plocha | | 0 | 2228/2 | | 10001 | 14 |
| | 5 | 35 | 56 | | | 5 | 35 | 56 | | | | | | | |

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

| | | |
|---|---|---|
| <h3>GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p>pro rozdělení pozemku</p> | Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům. | Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlas s očíslováním parcel. |
| Vyhotovil : GEOPLÁN-DC spol. s r.o. Tržní 86/15 405 01 Děčín 4 | | |
| Číslo plánu : 3345-153/2010 | | |
| Okres : Děčín | | |
| Obec : Děčín | | |
| Kat.území : Podmokly | | |
| Mapový list : DKM | | |
| Kód způsobu určení výměry je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. | Geometrický plán overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrď: |
| Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem : hraničními znaky z plastu | | |
| | Dne 30.11.2010 číslo 297/2010 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou důvěř geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů. | Dne -7 2010 číslo 1099/10 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště. |

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

| | Y | X | Kód kv. | Poznámka |
|-------------|-----------|-----------|---------|------------------|
| 1 | 749493.31 | 965199.59 | 3 | hr.znak z plastu |
| 2 | 749513.95 | 965227.87 | 3 | " |
| 3 | 749554.49 | 965206.15 | 8 | " |
| 70-57 | 749528.45 | 965180.47 | 3 | dočasně stab. |
| 70-69 | 749475.39 | 965209.34 | 3 | " |
| 46003593042 | 749565.74 | 965216.99 | 8 | " |
| 46001950125 | 749551.85 | 965203.60 | 8 | " |



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1511-71/2020

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. 2228/7 - vodojemem "LETNÁ"

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Podmokly

Adresa: Popovická, 405 02 Děčín VI-Letná

VLASTNÍK: Statutární město Děčín

Adresa: Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín

OBJEDNAVATEL: Severočeská vodárenská společnost a.s., IČO: 490994469, paní [redacted]

Adresa: Přítkovská 1689, 41501 Teplice

ZHOTOVITEL: [redacted]

Adresa: [redacted]

ÚČEL OCENĚNÍ: příprava smluvního převodu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

204 000 Kč

Stav ke dni: 12.05.2020

Datum místního šetření: 12.5.2020

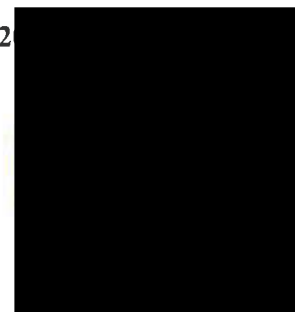
Za přítomnosti: bez asistence

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Novém Boru, dne 15.05.2020



NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku 2228/7, který vznikne oddělením z p.č. 2228/2 v k.ú. Děčín - Podmokly

Základní pojmy a metody ocenění

Porovnávací metoda v souladu se zákonem o oceňování majetku 151/1997 Sb. ve znění § 2, odstavec „c“

Přehled podkladů

Geometrický plán Geoplán sro - č. 3345-153/2010
Zákon 151/1997 Sb. - §2 c
Fotodokumentace
Územní plán města
Objednávka SVS/306/2020

Vlastnické a evidenční údaje

Bez omezení vlastnického práva

Místopis

Děčín patří mezi významná sídla Ústeckého kraje. Jedná se statutární město s veškerou infrastrukturou a občanskou vybaveností. Je důležitým dopravním uzlem včetně říčního přístavu na řece Labe.

Ve městě je řada průmyslových podniků s velkou nabídkou pracovních příležitostí.

Děčín leží na hranici CHKO Labské pískovce a je tedy přirozeným turistickým východiskem do této oblasti případně do trochu vzdálenějšího Národního parku České Švýcarsko.

Městem prochází velice frekventovaná komunikace I/13 Liberec - Chomutov.

Předmětný pozemek se nachází na SZ okraji města, v městské části Letná na prudkém východním úpatí Popovického vrchu

| | | | | | |
|--|--|--|--|---------------------------------------|--|
| Typ pozemku: | <input type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input checked="" type="checkbox"/> jiný | | |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt | <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | |
| Přípojky: | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | | |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. | | | |
| Poloha v obci: | okrajová část - zástavba RD | | | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | | | |

Přístup přes pozemky:

1733/2

Ostatní plocha - komunikace- Statutární město Děčín

Celkový popis

Předmětný pozemek vznikl oddělením z hlavního pozemku p.č. 2228/2.

Tento je evidován jako lesní pozemek. Jeho tvar je značně nepravidelný.

Dle územního plánu je zařazen do kategorie pozemků s funkcí lesa. Výstavba není možná.

Pozemek je značně svažité.

Oddělená část slouží jako zastavěná plocha zemním vodojemem 2*50m³ a jako manipulační plocha. Do výše uvedeného oddělovacího plánu byla oddělaná plocha zařazená do kategorie ostatní plocha.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: ostatní rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: ostatní rizika nezjištěna

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Parcela č.2228/7 , která vznikla oddělením z p.č. 2228/2

Porovnávací metoda

Ke stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnání s aktuální realitní inzercí , kde jsou k prodeji nabízeny obdobné pozemky se značně omezenou možností jakékoliv stavební činnosti.

Úprava jednotkové ceny inzerovaných parcel pro potřeby ocenění byla provedena příslušnými koeficienty

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Chlumec- Prodej pozemku 720 m²

Lokalita: Chlumec, okres Ústí nad Labem

Popis: V Českém Újezdu nabízíme k prodeji pozemek o výměře 720 m². Český Újezd je malá vesnice, část obce Chlumec v okrese Ústí nad Labem. Nachází se asi 3 km na jihovýchod od Chlumce. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Český Újezd je také název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - méně atraktivní místo | 1,20 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 99 000 | 720 | 137,50 | 1,08 | 148,50 |

Název: Křešice - pozemek 2.568 m²
Lokalita: Děčín XXXI - Křešice
Popis: Prodám pozemek k.ú. Křešice u Děčína, okres Děčín. Parcela zapsaná na LV č. 326 má výměru 2568m². Cena 400 000,-Kč. Výborná investice.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,90
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - zástavba není možná 1,00



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 400 000 | 2 568 | 155,76 | 0,90 | 140,18 |

Název: Krásné Březno pozemek 3.033 m²
Lokalita: Ústí nad Labem
Popis: Prodej pozemku o výměře 3033 m² v katastru obce Krásné Březno. Jedná se o 7 na sebe navazujících parcel, které leží na okraji obce a jsou dobře dostupné.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,90
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - výstavba není možná 1,00



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 412 000 | 3 033 | 135,84 | 0,90 | 122,26 |

Zjištěná průměrná jednotková cena 136,98 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena byla stanovena porovnáním s pozemky z realitní inzerce. Jako porovnatelné pozemky byly vybrány pozemky s velice omezenou možností zástavby stavbami jinými než obytnými nebo komerčními.

Toto řešení bylo zvoleno s přihlédnutím na oceňovaný stav. Nebyly proto vybírány lesní pozemky

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha | 2228/7 | 1 492 | 137,00 | | 204 404 |
| Celková výměra pozemků | | 1 492 | Hodnota pozemků celkem | | 204 404 |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

204 404 Kč

Silné stránky

Nezjištěny

Slabé stránky

Svažitý pozemek se značně omezeným využitím

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Znalec využil informace z realitní inzerce kde jsou nabízeny obdobné pozemky

Obvyklá cena

204 000 Kč

slovy: Dvěstěčtyřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10.1

Závěr

Stanovená cena je konečná tedy vč. DPH

Novém Boru 15.05.2020

Znalecká doložka:

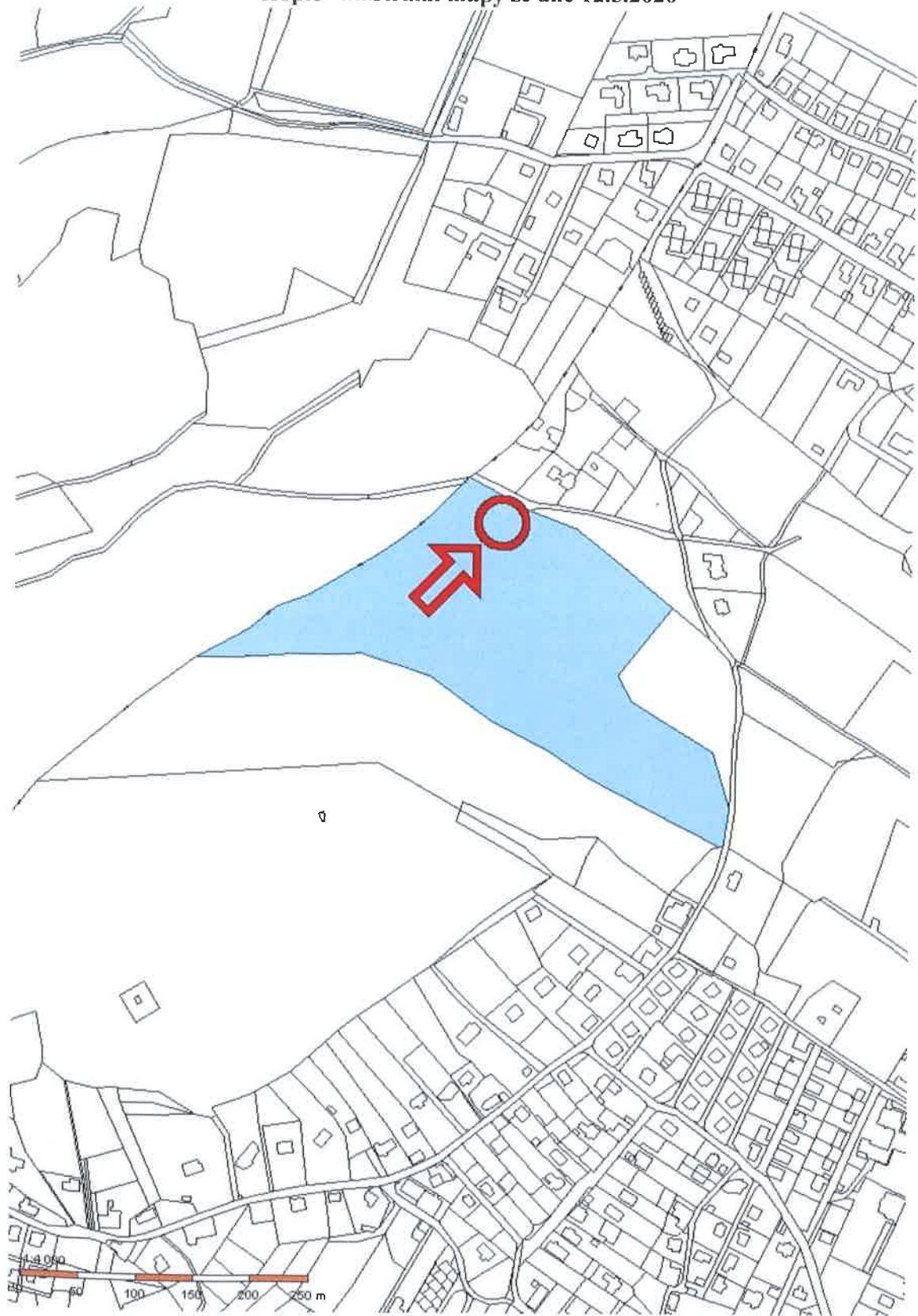
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1511-71/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy | počet stran A4 příloze |
|------------------------|-------------------------------|
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Oddělovací plán | 2 |

Kopie katastrální mapy ze dne 12.5.2020



Pozemek p.č. 2228/2 v k.ú. č. 625141

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2228/2 v k.ú. č. 625141




Pozemek p.č. 2228/2 v k.ú. č. 625141

Oddělovací plán

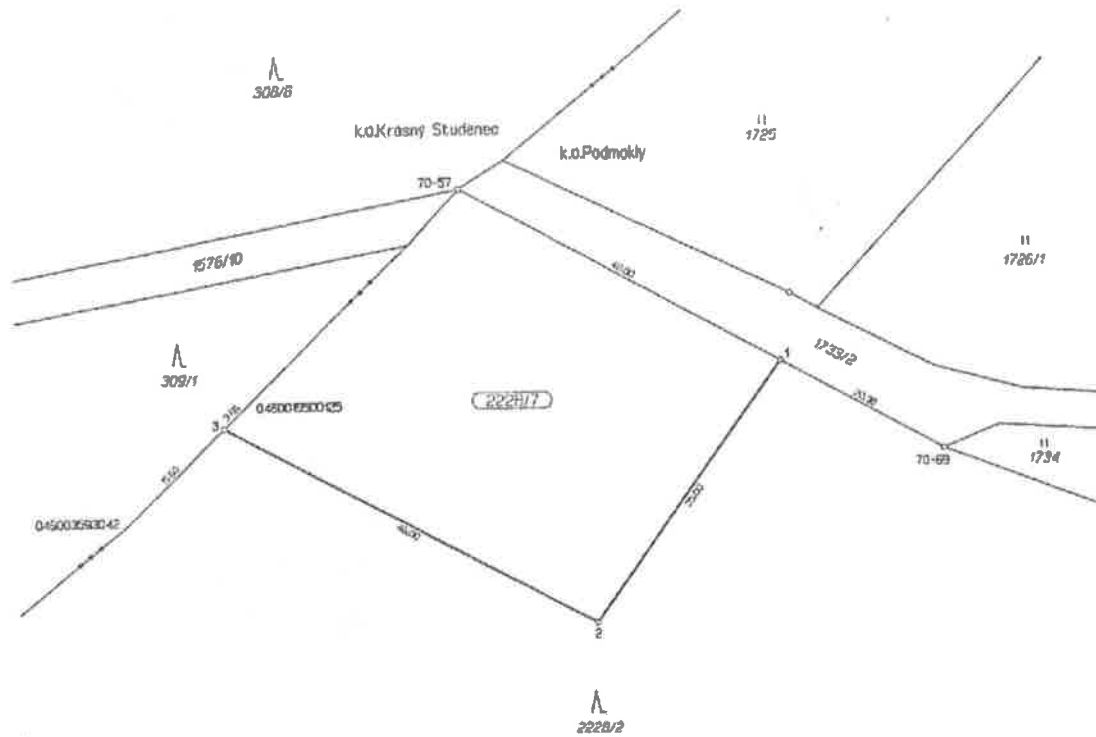
| VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------|--|---------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| Dosařední stav | | | Nový stav | | | | | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | |
| Označení pozemku parc. číslkem | Výměra parcely | | Označení pozemku parc. číslkem | Výměra parcely | | Druh pozemku způsob využití | Typ stavby | Druh právního vztahu | Ostatní právní vztahy | | Výměra dílu katastru nemovitostí | Klasifikace dílu |
| | ha | m ² | | ha | m ² | | | | části poz. ostatní plocha | části poz. evidenci | | |
| 2228/2 | 5 | 35 56 | 2228/2 | 5 | 20 64 | lesní poz. | | 0 | | | | |
| | | | 2228/7 | | 14 92 | ostatní plocha | | 0 | 2228/2 | | 10001 | 14 92 |
| | 5 | 35 56 | | 5 | 35 56 | | | | | | | |

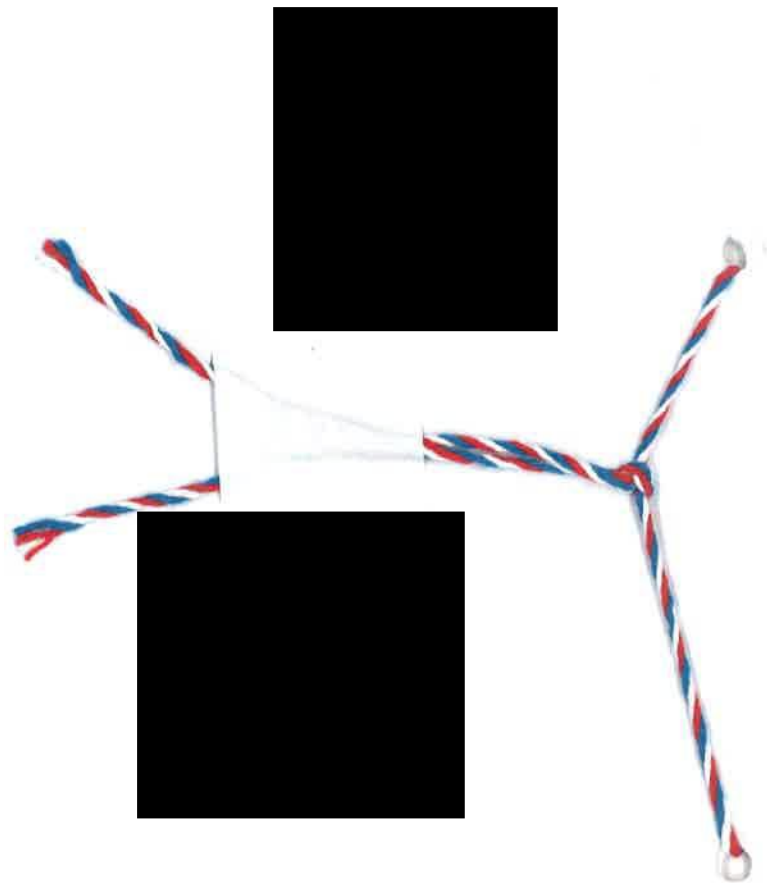
Běh nebo sledovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

| | | |
|---|--|--|
| <p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</p> <p>Vyhotovil: GEOPLAN-DC spol. s r.o. Trzeň 06715 405 01 Dečín 4</p> <p>Číslo plánu: 3345-153/2010</p> <p>Okres: Dečín</p> <p>Obec: Dečín</p> <p>Kat. území: Pásmoklky</p> <p>Mapový list: DKM</p> <p>Kód způsobu určení výměry je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosaředním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předloženými způsobem: hraničními znaky z plastu</p> | <p>Návrhovaná úprava odpovídá právní předpisům.</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p>Geometrický plán ověřil územní inženýrský ústav: [redacted]</p> | <p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s označením parcel.</p> <div style="text-align: center;">  <p>6</p> </div> <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště souhlasí s označením parcel: [redacted]</p> <p>Dne: 30.11.2010 Číslo: 297/2010 Druh: Číslo: 0 9 9 / 1 0</p> <p><small>Úprava označení zeměměřičský ústav: [redacted] 21. listopadu 2010 Územní geometrický plán je dosařední geometrický plán a je upraven s účinností od 1. října 2008 podle právních předpisů. Jedním z účelů geometrického plánu je aktualizace právního stavu pozemků a jejich vztahů k katastrálnímu územnímu úřadu.</small></p> |
|---|--|--|

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

| | Y | X | Kód kv. | Poznámka |
|-------------|-----------|-----------|---------|------------------|
| 1 | 749493.31 | 965199.59 | 3 | hr.znak z plastu |
| 2 | 749513.95 | 965227.87 | 3 | * |
| 3 | 749554.49 | 965206.15 | 8 | * |
| 70-57 | 749528.45 | 965180.47 | 3 | třicetkrát etab. |
| 70-69 | 749475.39 | 965209.34 | 3 | * |
| 46003593042 | 749565.74 | 965216.99 | 8 | * |
| 46001950125 | 749551.85 | 965203.60 | 8 | * |





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1134-039/2020

o ceně nemovité věci, pozemku odděleného z p.č. 2228/2 k.ú. Podmokly a nově označeného dle GP č. 3345-153/2010 pod p.č.2228/7, k datu místního šetření se stavbou jiného vlastníka, podzemní a nadzemní část vodojemu Letná z roku 2013, kolaudováno v roce 2015, bez stavby a příslušenství pozemku, které je zřízeno nákladem jiného vlastníka (podzemní vodojemy cca 2*50m³ a čerpací stanice s nadzemní částí zastřešenou valbovou střechou a bočními opěrnými zídkami z gabionů, rozvaděč elektro, pilíř a zpevněná plocha zatravněvacími prefabrikáty na sjezdu z místní živičné komunikace



Objednavatel znaleckého posudku: Odbor místního hospodářství MM Děčín,
odd. nakládání s majetkem, [REDACTED]
Mírové nam. 1175/5
40502 Děčín VI-Letná

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovité věci pro účely obce k datu místního šetření, odděleného pozemku p.č. 2228/2, původně lesní pozemek; geometrickým plánem č. 3345-153/2010 na volný pozemek před stavbou označený jako druh pozemku a způsob využití ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1492 m² nyní se stavbou jiného vlastníka SVS a.s. (Přítkovská 1689/14, 415 01 Teplice, Trnovany) v k.ú. Podmokly nad Popovickou ul., pod svahem Popovického vrchu zjištěnou, **administrativní cenou dle platné oceňovací vyhlášky.**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.6.2020 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 24 včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Děčíně 15.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je pro účely obce, stanovení ceny nemovité věci pozemku, pro jednání mezi vlastníkem pozemku a stavby vodojemu, která byla po dohodě účastníků realizována na uvedené části pozemku p.č. 2228/2, po oddělení p.č. 2282/7, k.ú. Podmokly, původně lesní pozemek pod Popovickým vrchem, nad ul. Popovickou, na okraji obce a katastrálního území, proti zastavěné části obce s rezidenční zástavbou

GPS souřadnice nemovité věci, nadzemní části vodojemu:

GPS (WGS-84) 50°46'19.03"N, 14°10'35.89"E

DEC 50.771952951, 14.176635634

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2882/7 dle GP, oddělený z p.č. 2882/2, zastavěná plocha podzemním a nadzemní částí vodojemu Letná

Adresa předmětu ocenění: Popovická ul., původně lesní pozemek
405 02 Děčín VI-Letná

LV: 10001

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Děčín

Katastrální území: Podmokly

Počet obyvatel: 48 809

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **697,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.6.2020 za samostatně, při odjezdu vlastník sousedního pozemku s rodinným domem a zahradou, [REDACTED]

4. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín, LV: 10001, podíl 1 / 1

5. Dokumentace a skutečnost

Neoplocený pozemek na okraji obce s nadzemní částí vodojemu s podzemními nádržemi zakrytými původní zeminou. Stavba je zkolaudována využívána jako technická vybavenost obce od roku cca 2014-2015. Neví se zda je stavba zaměřena, do katastru nemovitostí nebyla zatím vložena, obrys v mapě >1:5000.

Pro účely administrativního ocenění se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Na pozemku zjištěna nadzemní část stavby, která byla při místním šetření zaměřena a její plocha uvedena jako zastavěná plocha stavbou, technická vybavenost. Jedná se cca o výměru pozemku o ploše 56 m². Zbývající část pozemku uvedená v předloženém GP, zde v příloze, získaná od objednatele ocenění, je způsobu využití jako ostatní plocha, jiná plocha. Tato plocha v rozsahu uvedené výměry má přímou souvislost s výstavbou technické vybavenosti, neboť pod povrchem pozemku jsou umístěny dvě podzemní, zřejmě betonové asi kruhové nádrže, zásobníky pitné vody, označené v evidenci SVS jako objekt č. VVDJ 02211, vlastník SVS-SČVK. Pozemek je z tohoto důvodu nezastavitelný, zastropené konstrukce a zeminou zasypané, a proto je pozemek oceněn jako funkční celek společného využití se stavbou, ve stejné jednotkové ceně. Část pozemku je zastavěna

kamennými gabiony a plochou zpevněnou z betonových zatravnovacích prefabrikátů. Tyto venkovní úpravy se nezapisují do KN, opěrné zdi mohou být součástí obrysového schéma pozemku. Předpokládá se, že živičná stávající komunikace není součástí pozemku. Veškeré VÚ a zpevněné plochy, opěrné zdi a samotná stavba vodoměru a el. pilíře byla postavena a pořízena nákladem jiného vlastníka. K delšímu časovému odstupu a zároveň prováděním terénních a zemních prací byly zahrnuty plastové mezníky a stabilizované body na pozemku, v 06/2020 již nenalezeny ani pomocí GPS souřadnic.

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemek vodojemu bez stavby, bez součástí stavby a příslušenství, oddělená část pozemku ve vlastnictví Statutárního města Děčín. Není vyřešeno majetkoprávní vypořádání. Stavba není součástí pozemku.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní ocenění pro daňové účely dle platného zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.6.2020

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek dle GP 2228/7, oddělen z p.č. 2228/2, k.ú. Podmokly

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Řešeno pravděpodobně ve stavebním řízení. | I | -0,03 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Neznámá dohoda o výstavbě a úpravě právních vztahů k pozemku po dokončení stavby vodojemu. | I | -0,02 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,097}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba | I | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu | III | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci | II | 0,00 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny s významným vlivem na cenu, proti rezidenční zástavba, kdy již tehdy byla v těsné blízkosti nebo v ochranném pásmu lesa. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,494}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,428}$$

1. Pozemek dle GP 2228/7, oddělen z p.č. 2228/2

Pozemek zařazen podle způsobu využití na základě dokončené ale nezapsané stavby uvedené pod kódem CZ-CC jako stavby, budovy typu S, pozemní a nadzemní nádrže pro skladování a manipulaci, t.j i vodojemy.

Pozemek zastavěné plochy a pozemek ostatní plochy v JFC, předpoklad oplocení. Stavba cca 5 let po kolaudaci s poškozeným obvodovým pláštěm - zateplená nadzemní část KZS, nízká střecha umožňuje výlez na krov a krytinu, poničené žlaby a svody z plastu, nebezpečí pádu ze zvýšené části střechy od vstupu, klín mezi gabiony.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,450}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - | I | -0,02 |

orientace SV, S a SZ - Pozemek orientován SV,S spád větší, nyní změna terénních sklonů vzhledem k obsypu a zásypu bočních podzemních nádrží na vodu.

| | | |
|--|-----|-------|
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Možné ochranné pásmo vodního zdroje asi není předepsáno, CHKO ČS bez vlivu, ochranné pásmo lesa | II | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Část stavby pod povrchem zasypané části pozemku, zastropení vodojemů. | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny další vlivy na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 0,970 * 0,450 = 0,415$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|---|--|-------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 697,- | 0,415 | | 289,26 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | plocha ostatní s podzemními nádržemi předpoklad oplocení v JFC, stejné využití | 2228/7 (z 2228/2) | 1 436 | 289,26 | 415 377,36 |
| § 4 odst. 1 | skutečně zast. plocha vodojemu nadzemní část tech. vybavenost | 2228/* (z 2228/7) | 56 | 289,26 | 16 198,56 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 492 | | 431 575,92 |
| Pozemek dle GP 2228/7, oddělen z p.č. 2228/2 - zjištěná cena celkem | | | | = | 431 575,92 Kč |

C. REKAPITULACE

1. Pozemek dle GP 2228/7, oddělen z p.č. 2228/2, k.ú. Podmokly 431 575,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 431 575,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 431 580,- Kč

slovy: Čtyřistatřicetjednatisícpětsetosmdesát Kč

V Děčíně 15.6.2020



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1134-039/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1134/2020.



VODOJEM LETNÁ
2013