

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 14. 9. 2023

ZM 23 09 05 32

### Název:

Směna částí pozemků v k. ú. Bělá u Děčína

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na směnu částí pozemků v k. ú. Bělá u Děčína a

schvaluje

### Stanovisko RM:

Rada města projednala návrh na směnu částí pozemků v k. ú. Bělá u Děčína a usn. č. RM 23 11 37 27 doporučila zastupitelstvu města schválit směnu částí pozemků, a to

- do majetku statutárního města Děčín části pozemku p. č. 73 (nově dle GP č. 845-307/2022 ozn. jako p. č. 73/2 o výměře 40 m<sup>2</sup> a p. č. 73/3 o výměře 5 m<sup>2</sup>) vše k. ú. Bělá u Děčína se všemi součástmi a příslušenstvím z majetku \*\*\*\*\*, za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti tj. 7.500,00 Kč + ostatní náklady a

- z majetku statutárního města Děčín část pozemku p. č. 1162 ((nově dle GP č. 845-307/2022 ozn. jako p. č. 1162/2 o výměře 23 m<sup>2</sup>) k. ú. Bělá u Děčína se všemi součástmi a příslušenstvím do majetku \*\*\*\*\*, za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti tj. 3.800,00 Kč.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila schválit směnu pozemků

## Důvodová zpráva:

RM záměr usn. č. RM 22 15 37 13 ze dne 6.9.2022  
ZM záměr usn. č. ZM 22 10 05 20 ze dne 10.11.2022

OMH eviduje žádost o směnu částí pozemků v k. ú. Bělá u Děčína z důvodu narovnání majetkoprávního nesouladu, který byl zjištěn při výstavbě rodinného domu v ul. Na Nivách. Geometrickým plánem bylo zjištěno, že částí pozemku p. č. 73 k. ú. Bělá u Děčína ve vlastnictví soukr. osoby zasahují do místní komunikace ve vlastnictví města a současně bylo zjištěno, že část pozemku p. č. 1162 k. ú. Bělá u Děčína ve vlastnictví města zasahuje do zahrady ve vlastnictví žadatele.

Po zveřejnění záměru města OMH zajistil odhady obvyklé ceny nemovitostí k uvedeným částem pozemků, cena za částí pozemku p. č. 73 o výměře 45 m<sup>2</sup> (komunikace) byla stanovena na částku 7.500,00 Kč, tj. (167,00 Kč/m<sup>2</sup>), cena za část p. p. č. 1162 o výměře 23 m<sup>2</sup> (zahrada) byla stanovena na částku 3.800,00 Kč tj. (165,00 Kč /m<sup>2</sup>).

## Stanoviska:

OSIT - neeviduje v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek ke směně částí pozemku parc. č. 1162 (vlastnictví město – zahrada užívaná žadatelkou) za část pozemku parc. č. 73 (vlastnictví žadatelka – pozemek pod místní komunikací) v katastrálním území Bělá u Děčína.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek ke směně částí pozemků p.č. 1162 v k.ú. Bělá u Děčína ve vlastnictví statutárního města Děčín a části p.p.č. 73 v k.ú. Bělá u Děčína ve vlastnictví žadatelky. Důvodem směny je narovnání majetkoprávního nesouladu. Pozemky p.č. 1162 a 73 v k.ú. Bělá u Děčína nejsou honebními pozemky.

OSC - jako příslušný silniční správní úřad doporučuje směnu částí p.p.č. 1162 k.ú. Bělá u Děčína za část p.p.č. 73 k.ú. Bělá u Děčína.

OKD - Odbor komunikací a dopravy doporučuje směnu částí pozemku p.č. 1162 z vlastnictví statutárního města Děčín za část pozemku p.č. 73 z vlastnictví soukr. osoby, vše v k.ú. Bělá u Děčína za účelem majetkoprávního narovnání stavu pod místní komunikací.

OMH - oddělení přípravy a realizace staveb neplánuje žádnou akci na uvedených parcelách.

OMH - nemá námitek ke směně pozemků za účelem majetkoprávního narovnání stavu.

Pro informaci uvádíme, že se v současné době připravuje projektová dokumentace na opravu místní komunikace ul. Na Nivách.

Žadatel uvedl, že město směnou získá do majetku ostatní komunikaci, z tohoto důvodu bude požadovat finanční kompenzaci, a to dle současných „Zásad“ města, tj. stanovení ceny posudkem pro ocenění cenou obvyklou. Současně žadatel sdělil, že požaduje úhradu veškerých nákladů spojených se směnou pozemků.

Cena - stanovení ceny odhadem obvyklé ceny nemovitosti  
p. č. 73 (nově ozn. jako p. č. 73/2 a p. č. 73/3) o výměře 45 m<sup>2</sup> - celkem 7.500,00 Kč  
p. č. 1162 (nově ozn. jako p. č. 1162/2) o výměře 23 m<sup>2</sup> - celkem 3.800,00 Kč

Nájemní smlouva 0

Účel dle žádosti: majetkoprávní nesoulad

Žadatel: \*\*\*\*\*

**Vyjádření:** ☒

OSIT	OSU	OZP	OSC	OKD	OMH	
A	A	A	A	A	A	

**Vysvětlivky:**

**Příloha:** KM 73-1162-102  
zakres.pdf

**Komentář:**

**Příloha:** ANO GP 845-307-2022.pdf

**Komentář:**

**Příloha:** Odhad 73,3 k.ú. Bělá u  
Děčina.pdf

**Komentář:**

**Příloha:** Odhad 1162,2 k.ú. Bělá u  
Děčina.pdf

**Komentář:**

**Příloha:** ANO Smena  
1162-73-102.pdf

**Komentář:**

**Příloha:** Foto smena Bela A.pdf

**Komentář:**

**Příloha:** Foto smena Bela B.pdf

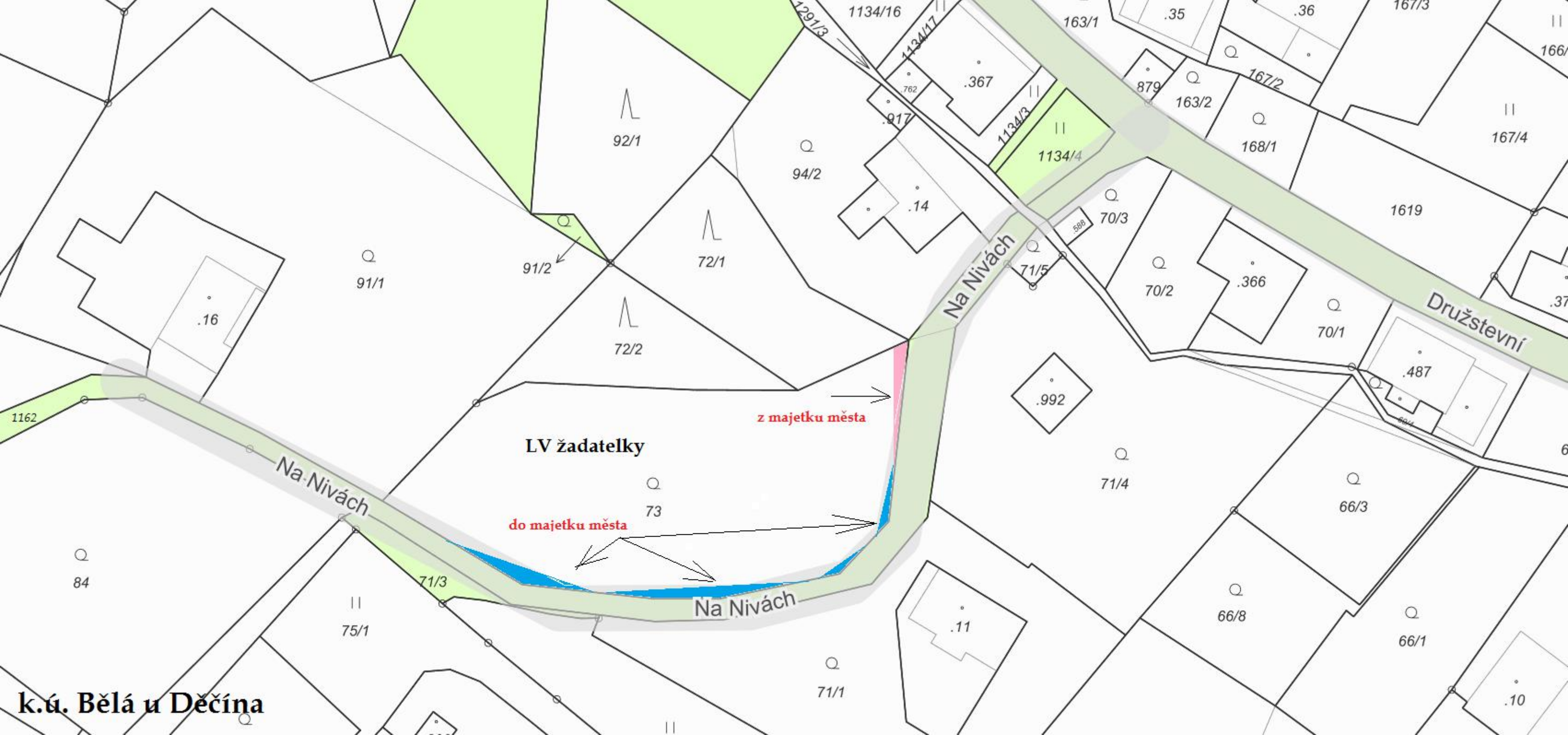
**Komentář:**

**Příloha:** Foto smena Bela C.pdf

**Komentář:**

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Bc. František Kučera	OMH	4.9.2023 11:00 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Ondřej Smíšek		4.9.2023 15:42 podepsáno	



LV žadatelky

z majetku města

do majetku města

Na Nivách

Na Nivách

Družstevní

Na Nivách

k.ú. Bělá u Děčína



# ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

**Objednatel:** Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín

**Účel dokumentu:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za  
účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

**Adresa předmětu ocenění:** ul. Na Nivách, Děčín, okres Děčín

**Specifikace:** nově vzniklé pozemky p.č. 73/2 a č.p. 73/3, dle GP  
v příloze, k.ú. Bělá u Děčína, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 20.04.2023

**Zpracování ke dni:** 24.04.2023

**Číslo odhadu:** 1137/2023/37

**Zhotovitel:** Jakub Koštíř  
Na Pasece 1999/4  
405 02 Děčín  
Tel.: 737 707 576  
E-mail: info@kostir.eu

Obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na  
částku **7 500 Kč**



Dokument obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se  
předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Děčíně, dne 24.04.2023

# A. NÁLEZ

## 1. Úkol

Určení obvyklé ceny nově vzniklých pozemků p.č. 73/2 a p.č. 73/3 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Bělá u Děčína. Pozemky vznikly oddělením od stávajícího pozemku p.č. 73 na základě GP č. 845-307/2023

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 73/2 a p.č. 73/3
Adresa předmětu ocenění:	Na Nivách, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Ulice:	Na Nivách
Katastrální území:	Bělá u Děčína

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 4. Podklady pro vypracování odhadu

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, geometrický plán, informace zjištěné při prohlídce

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo stávajícího pozemku

Šedová Anežka Bc., Březová 143/188, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín

## 6. Celkový popis nemovitosti

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemky parc. č. p.č. 73/2 a p.č. 73/3 o celkové výměře 45 m<sup>2</sup>, které se nachází na okraji městské části Děčín – Bělá. Pozemky tvoří částečně těleso komunikace ul. Na Nivách a části za Bělským potokem. Pozemky jsou svažité až strmé. S ohledem na svůj tvar a velikost nelze předpokládat jiné než stávající využití. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	p.č. 73/2 a p.č. 73/3
	Celková výměra	45 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	komunikace
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý, strmý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní



oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## B. ODHAD NEMOVITOSTI

### Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. p.č. 73/2 a p.č. 73/3 v katastrálním území Bělá u Děčína

Na Nivách, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Na Nivách, Děčín, okres Děčín	45 m <sup>2</sup>				
1	Růžová, Děčín, okres Děčín	29 m <sup>2</sup>				
2	Děčín, okres Děčín	430 m <sup>2</sup>				

<b>Nemovitost č.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	474,52 Kč	90,70 Kč
Koef. redukce na pramen	0.9	0.9
Cena po redukci na pramen	427,07 Kč	81,63 Kč
K1 lokalita	1.1	1.1
K2 plocha pozemku	0.95	1.1
K3 účel užití	1.2	1.2
K4 inženýrské sítě	1	1
K5 jiné	1.1	1
K6 úvaha odhadce	1.1	1.1
K1 x ... x K6	1.51734	1.5972
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	281,46 Kč	51,11 Kč
Celkem průměr		166,29 Kč
Minimum		51,11 Kč
Maximum		281,46 Kč
Směrodatná odchylka - s		162,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s		3,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s		329,17 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita		
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku		
K3 - Koeficient úpravy: účel užití		
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě		
K5 - Koeficient úpravy: jiné		
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší		

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

166,29 Kč/m<sup>2</sup>

\* 45 m<sup>2</sup>

= 7 483 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**7 500 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

Výsledek dle porovnávací metody:

**7 500 Kč**

## **D. ZÁVĚR**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na 7 500 Kč**

**7 500 ,- Kč**

Slovy: sedm tisíc pět set korun českých

Vypracoval: Jakub Košťř  
Na Pasece 1999/4  
405 02 Děčín

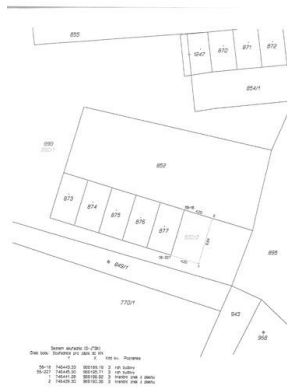
Tel.: 737 707 576  
Email: info@kostir.eu

V Děčíně, dne 24.4.2023

# PŘÍLOHY

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace



VÝKAZ OGBAVADRNHO A NOVOHO STAVU ÚČALJ KATASTRU NEMOVITOSTI									
Děčín III									
Stavba	Učel	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah
890	890/1	890/2	890/3	890/4	890/5	890/6	890/7	890/8	890/9

**Pozemek, 29 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 470 Kč/m<sup>2</sup>**

**Lokalita: Děčín – Staré Město**

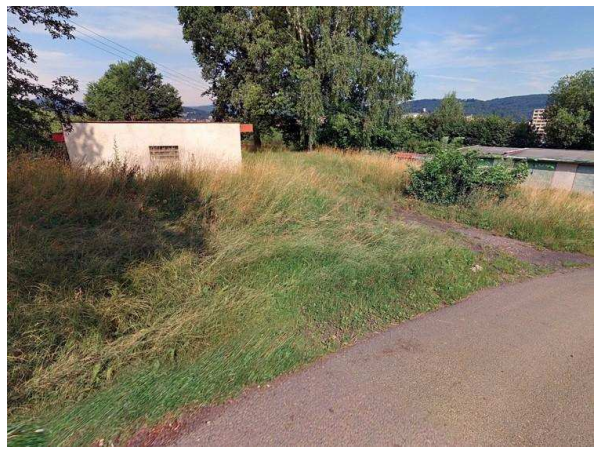
GEOMETRICKÝ PLÁN	
pro	890/2
vypracoval	Ing. Petr Dvořák
datum vypracování	2020-12
datum vydání	2020-12-11
číslo listu	1
celkový počet listů	1
vypracoval	Ing. Petr Dvořák
datum vypracování	2020-12-11
datum vydání	2020-12-11
číslo listu	1
celkový počet listů	1

### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Děčín – Staré Město, okres Děčín	<b>Cena</b>	470 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku</b>	29 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní plocha

Pozemek vhodný za účelem parkování se nachází v jižní městské části Děčín III-Staré Město, plochy pro dopravu - garáže na bývalou pekárnu. Nově vzniklý pozemek oddělený z pozemku p.č. 890, dle geometrického plánu nově označený jako p.č. 890/2 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 29 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. 890 v k.ú. Děčín-Staré Město tvoří okolí řadových garáží, je zatravněn, není oplocen, je mírně svažitý a nachází se na samém okraji zastavěné oblasti. Přístup na pozemek má zajištěn z veřejné nezpevněné cesty v délce cca 7 m s napojením na zpevněnou veřejnou komunikaci ulice Růžová. Pozemek je v územním plánu začleněn do zóny D - Plochy a areály dopravy, nachází se v IV zóně CHKO České středohoří a je mimo povodňovou oblast. V blízkosti pozemku se nachází nadzemní vedení vysokého napětí a ve vzdálenosti cca 25 m vysokotlaké vedení plynu

### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Pozemek, 430 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín**

**Cena: 90 Kč/m<sup>2</sup>**

**Lokalita: Děčín – Staré Město**

### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

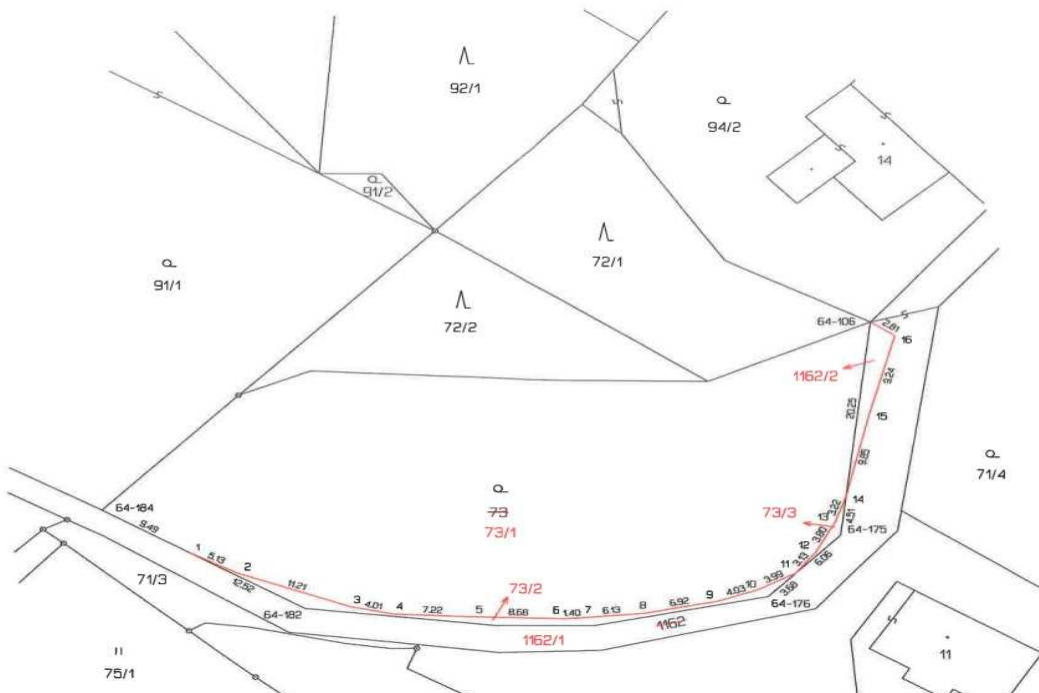
<b>Lokalita</b>	Děčín – Staré Město, okres Děčín	<b>Cena</b>	90 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku</b>	430 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní plocha

Pozemek o výměře 430 m<sup>2</sup>. Děčín je okresní město v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha a nachází se v nezastavěném území v ploše sadů a zahrad. Pozemek leží v katastrálním území Děčín-Staré Město

### 3. Fotodokumentace



## Fotodokumentace předmětu ocenění:



# ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

**Objednatel:** Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín

**Účel dokumentu:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za  
účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

**Adresa předmětu ocenění:** Na Nivách, Děčín, okres Děčín  
**Specifikace:** nově vzniklý pozemek p.č. 1162/2, dle GP v příloze,  
k.ú. Bělá u Děčína, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 20.04.2023

**Zpracování ke dni:** 24.04.2023  
**Číslo odhadu:** 1138/2023/37  
**Zhotovitel:** Jakub Koštíř  
Na Pasece 1999/4  
405 02 Děčín  
Tel.: 737 707 576  
E-mail: info@kostir.eu

Obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na  
částku **3 800 Kč**



Dokument obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se  
předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Děčíně, dne 24.04.2023

# A. NÁLEZ

## 1. Úkol

Určení obvyklé ceny nově vzniklého pozemku p.č. 1162/2 v k.ú. Bělá u Děčína, okres Děčín. Pozemek vznikl rozdělením původního pozemku p.č. 1162 v k.ú. Bělá u Děčína na základě GP č. 845-307/2022

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1162/2
Adresa předmětu ocenění:	Na Nivách, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Ulice:	Na Nivách
Katastrální území:	Bělá u Děčína

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 4. Podklady pro vypracování odhadu

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, geometrický plán, informace zjištěné při prohlídce

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo

Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1162/2 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Bělá u Děčína

## 6. Celkový popis nemovitosti

### **Popis pozemku a lokality**

Nově vzniklý pozemek p.č. 1162/2 se nachází v okrajové části městské části Děčín – Bělá. Pozemek volně navazuje na stávající místní komunikaci ul. Na Nivách. Konkrétně se jedná o část blízkou bodu křížení komunikace a Bělského potoka.

Pozemek je svažité a má nepravidelný tvar trojúhelníku. Jiné než stávající využití nelze předpokládat.

Oceňovaný pozemek není zatížen věcnými břemeny.



<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 1162/2
	Celková výměra	23 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	Komunikace, ostatní plocha
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní

oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## **B. ODHAD NEMOVITOSTI**

### **Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1162/2 v katastrálním území

Na Nivách, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na Nivách, Děčín, okres Děčín	23 m <sup>2</sup>				
1	Mlýnská, Děčín, okres Děčín	11077 m <sup>2</sup>				
2	Děčín, okres Děčín	1481 m <sup>2</sup>				
<b>Nemovitost č.</b>		<b>1</b>		<b>2</b>		
Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy		178,66 Kč		135,04 Kč		
Koef. redukce na pramen		0.9		0.9		
Cena po redukci na pramen		160,79 Kč		121,54 Kč		
K1 lokalita		0.93		0.95		
K2 plocha pozemku		1.1		1.1		
K3 účel užití		0.9		0.9		
K4 inženýrské sítě		1		1		
K5 jiné		0.95		1		
K6 úvaha odhadce		0.95		0.95		
K1 x ... x K6		0.83093175		0.893475		
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání		193,51 Kč		136,03 Kč		
Celkem průměr				164,78 Kč		
Minimum				136,03 Kč		
Maximum				193,51 Kč		
Směrodatná odchylka - s				40,64 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				124,14 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				205,42 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita						
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku						
K3 - Koeficient úpravy: účel užití						
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě						
K5 - Koeficient úpravy: jiné						
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce						
Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší						

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

**164,78 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 23 m<sup>2</sup>

= 3 790 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 800 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

Výsledek dle porovnávací metody:

**3 800 Kč**

## **D. ZÁVĚR**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na 3 800 Kč.**

**3 800 ,- Kč**

Slovy: tři tisíce osm set korun českých

Vypracoval: Jakub Koštř  
Na Pasece 1999/4  
405 02 Děčín

Tel.: 737 707 576  
Email: info@kostir.eu

V Děčíně, dne 24.4.2023

# PŘÍLOHY

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace



Pozemek, 11 077 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín

cena: 178 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Děčín – Boletice nad Labem

### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Děčín – Boletice nad Labem	Celková cena	1 979 000 Kč
Plocha pozemku	11 077 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Ostatní plocha

Prodej pozemku nacházející se v městské části Děčín – Boletice nad Labem, ul. Mlýnská. Pozemek je svažitý, oplocený. Pozemek je veden jako ostatní plocha, z části je využíván jako sad.

### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Pozemek, 1 481 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín**

**Cena: 135 Kč/m<sup>2</sup>**

**Lokalita: Děčín – Přípeř**

### 2. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

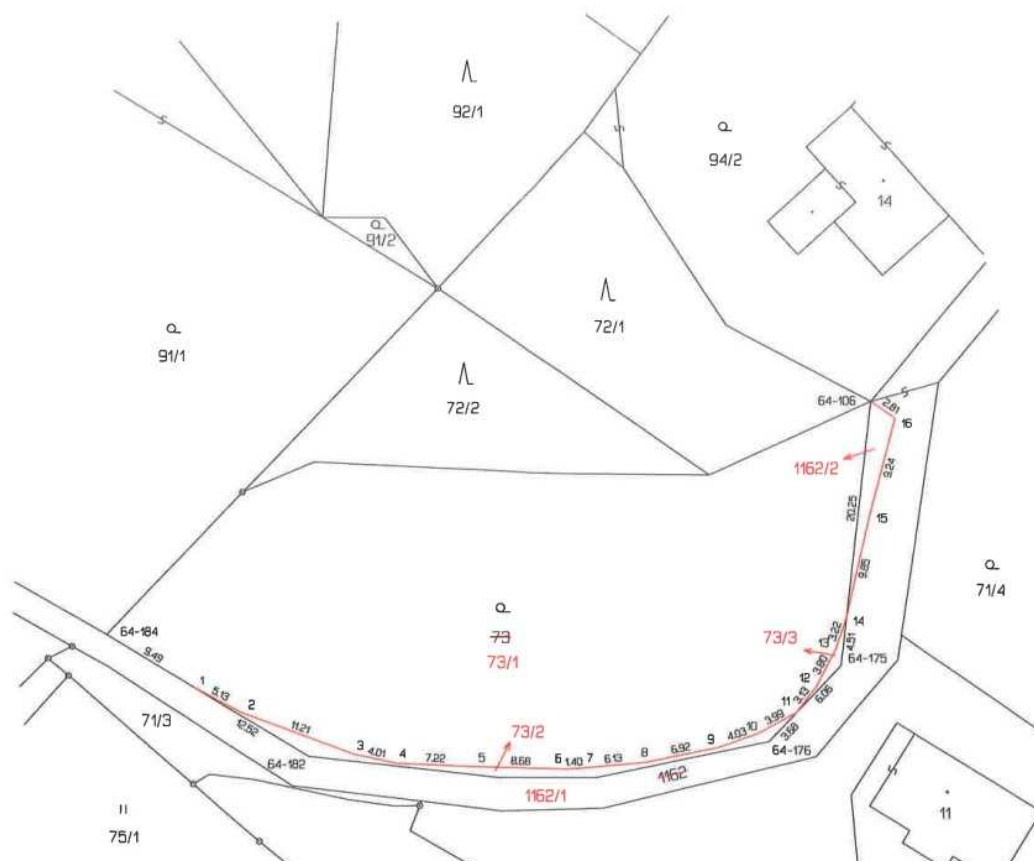
<b>Lokalita</b>	Děčín – Přípeř	<b>Cena</b>	200 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	1 481 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní plocha

trvalý travní porost o výměře 1.481 m<sup>2</sup> v Přípeři, vpravo od silnice ve směru na Jalůvčí, ulice Drážďanská. V okolí se nachází rodinné domy se zahradami a lesy. Pozemek je přístupný z vedlejší komunikace, která je ve vlastnictví Lesů ČR. Pozemek je svažité se vzrostlým smíšeným lesem. Spodní hranici pozemku určuje potok Ostružník

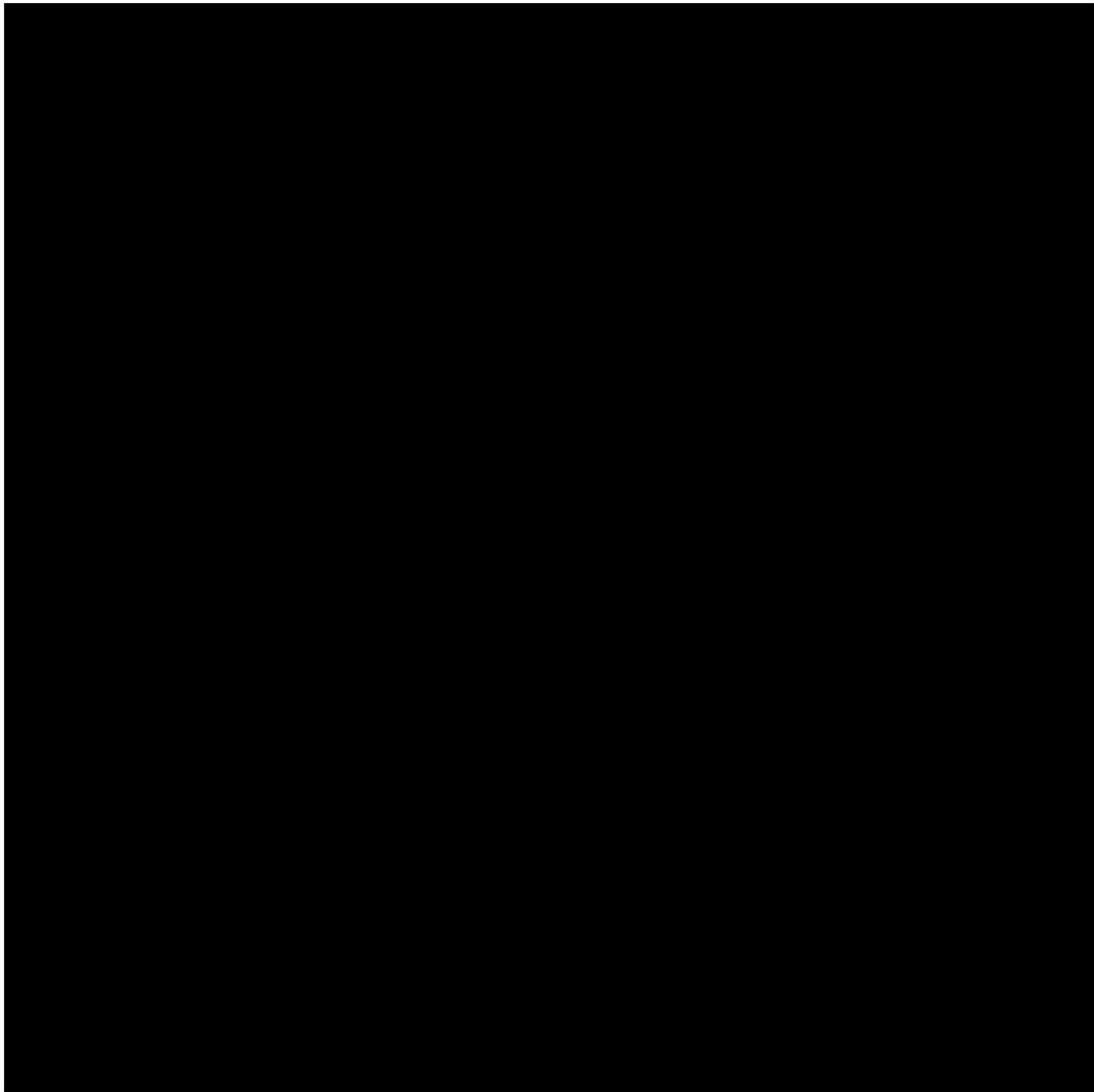
### 3. Fotodokumentace



## Fotodokumentace předmětu ocenění:

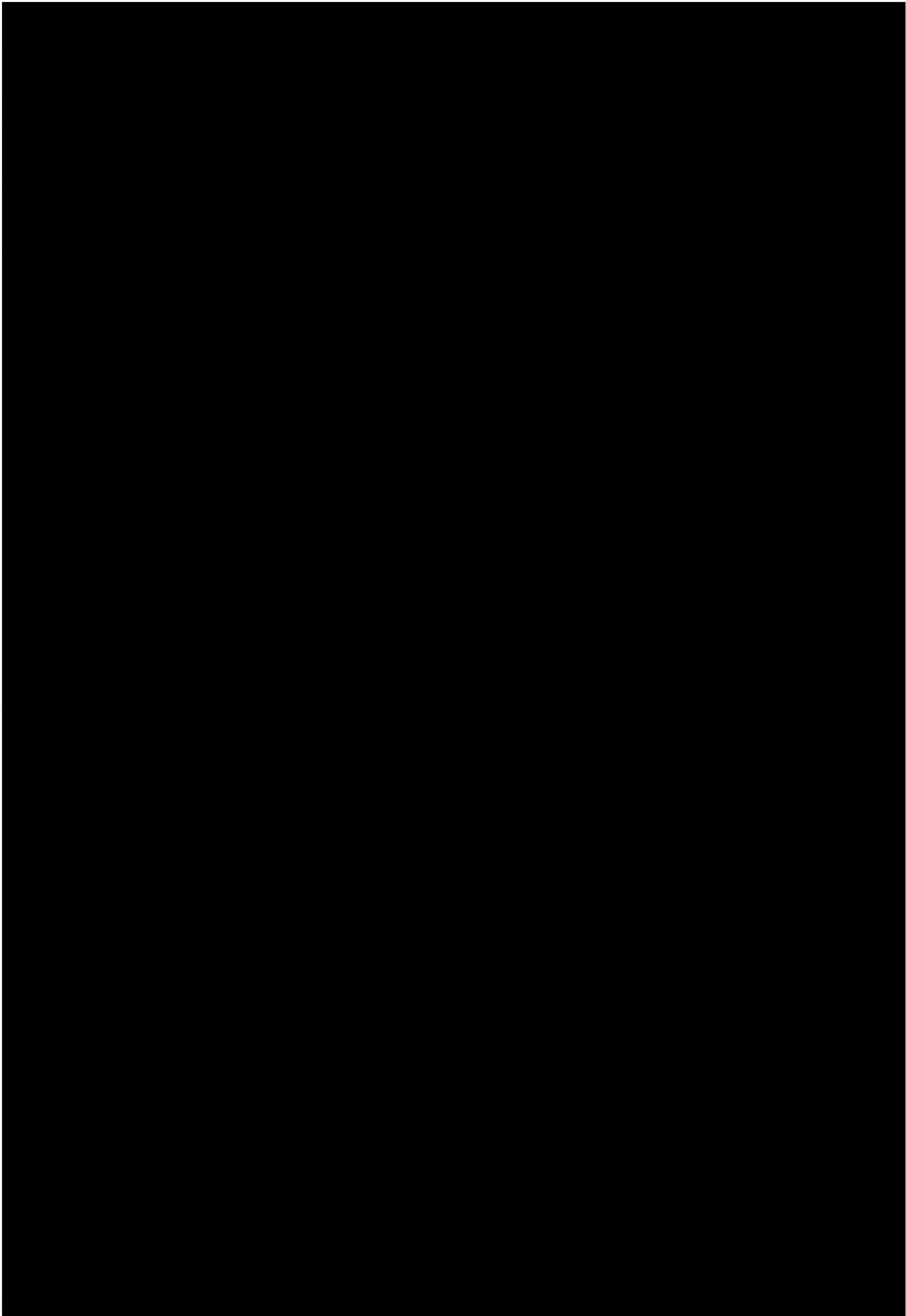


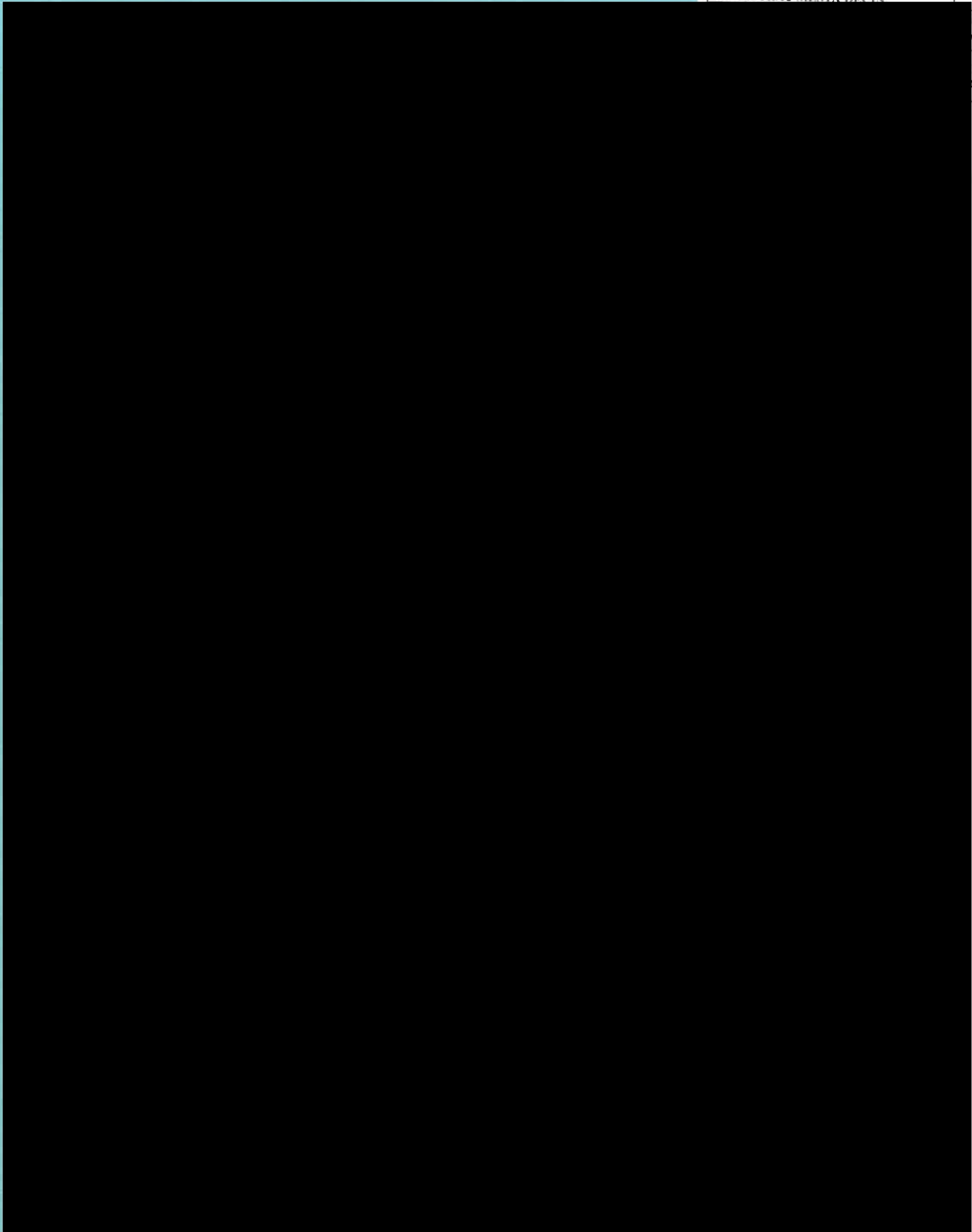
Statutární město Děčín  
odbor místního hospodářství  
Mírové nám. 1175/5  
405 38 Děčín

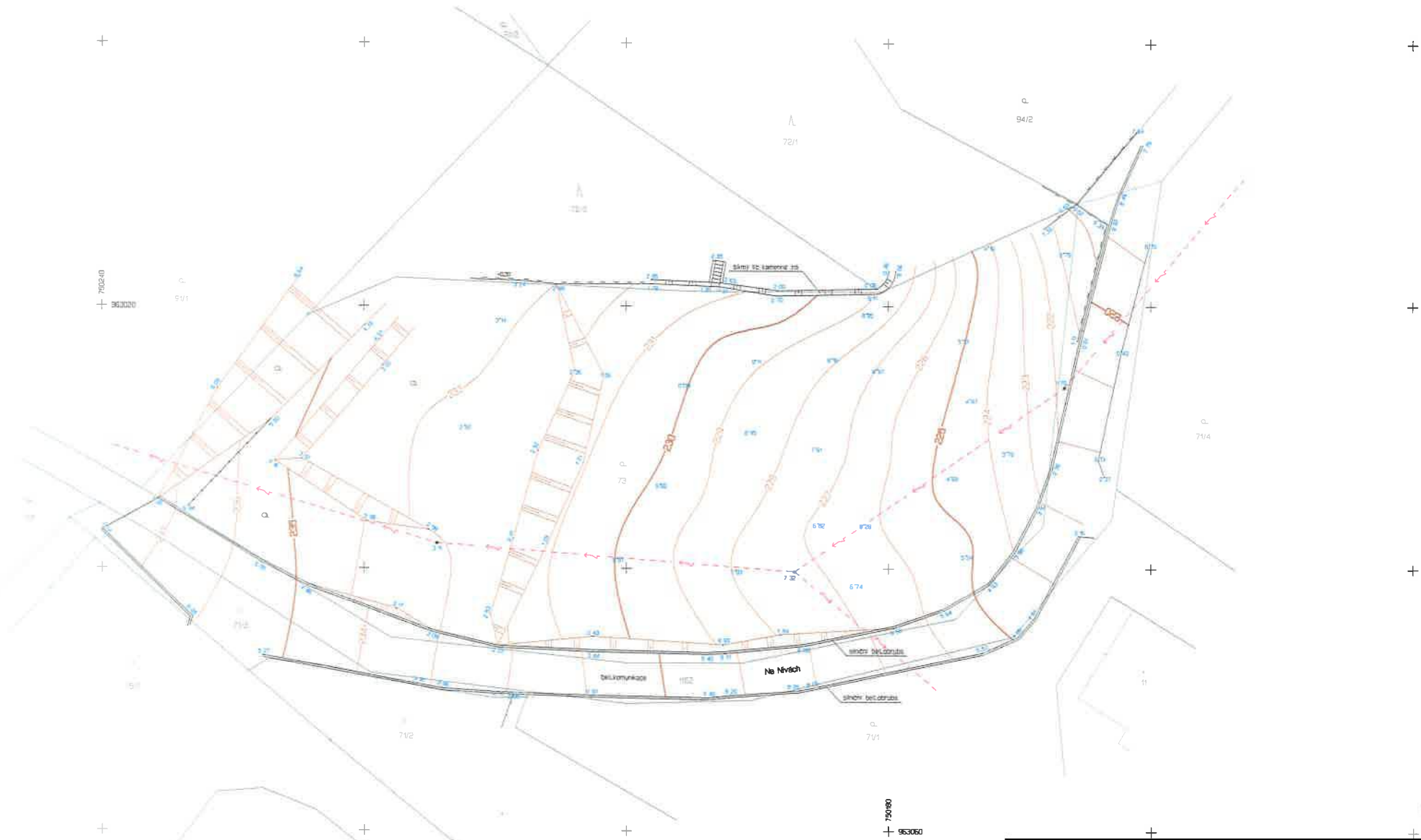


přílohy:  
1. plná moc  
2. geodetické zaměření  
žadatel:





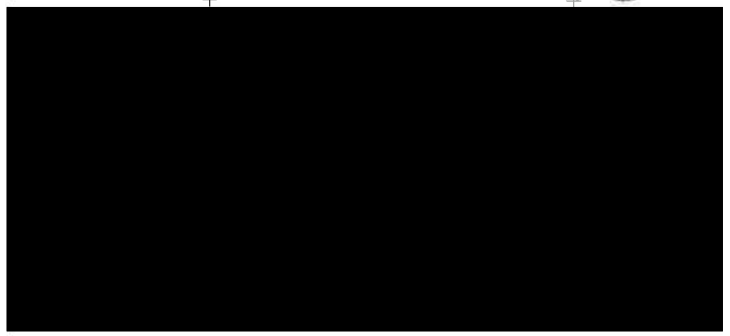
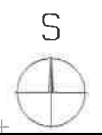


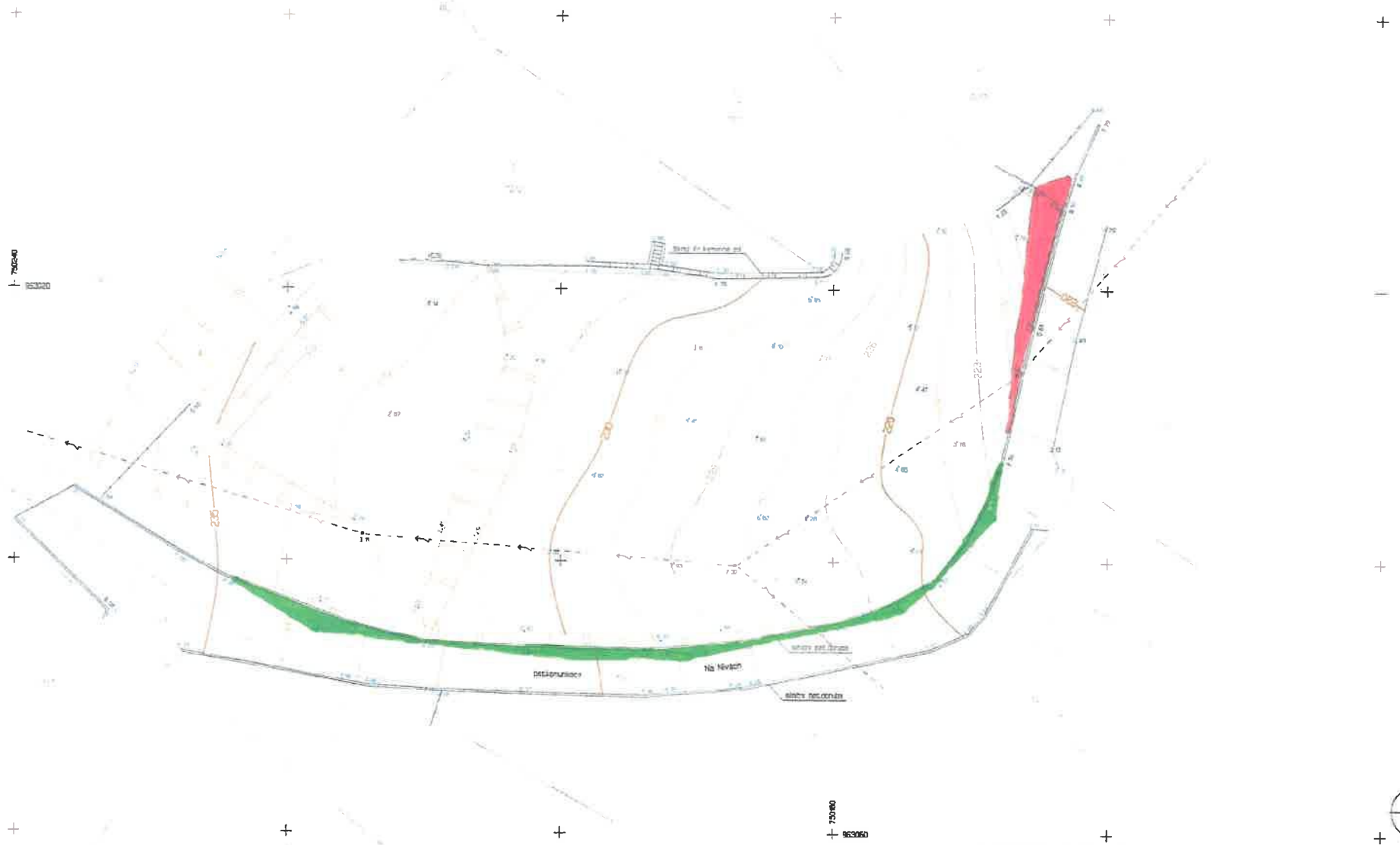


**LEGENDA**

Použití místové značky a popis:

- |      |                         |  |                           |
|------|-------------------------|--|---------------------------|
| Q    | křovinatý porost        |  | světlá šedá pás           |
| •    | stázeň bet. dr.         |  | drážení, kámen písek      |
| Q.1  | kóta reálného převýšení |  | široký písek              |
| bet. | betonový povrch         |  | široký vyklázkový         |
| 6.50 | metrová výšková kóta    |  | irregularní parcela       |
|      |                         |  | regulární parcela         |
|      |                         |  | ohradění březy a sloupce  |
|      |                         |  | sklápe vedení NN nezabývá |





**LEGENDA**

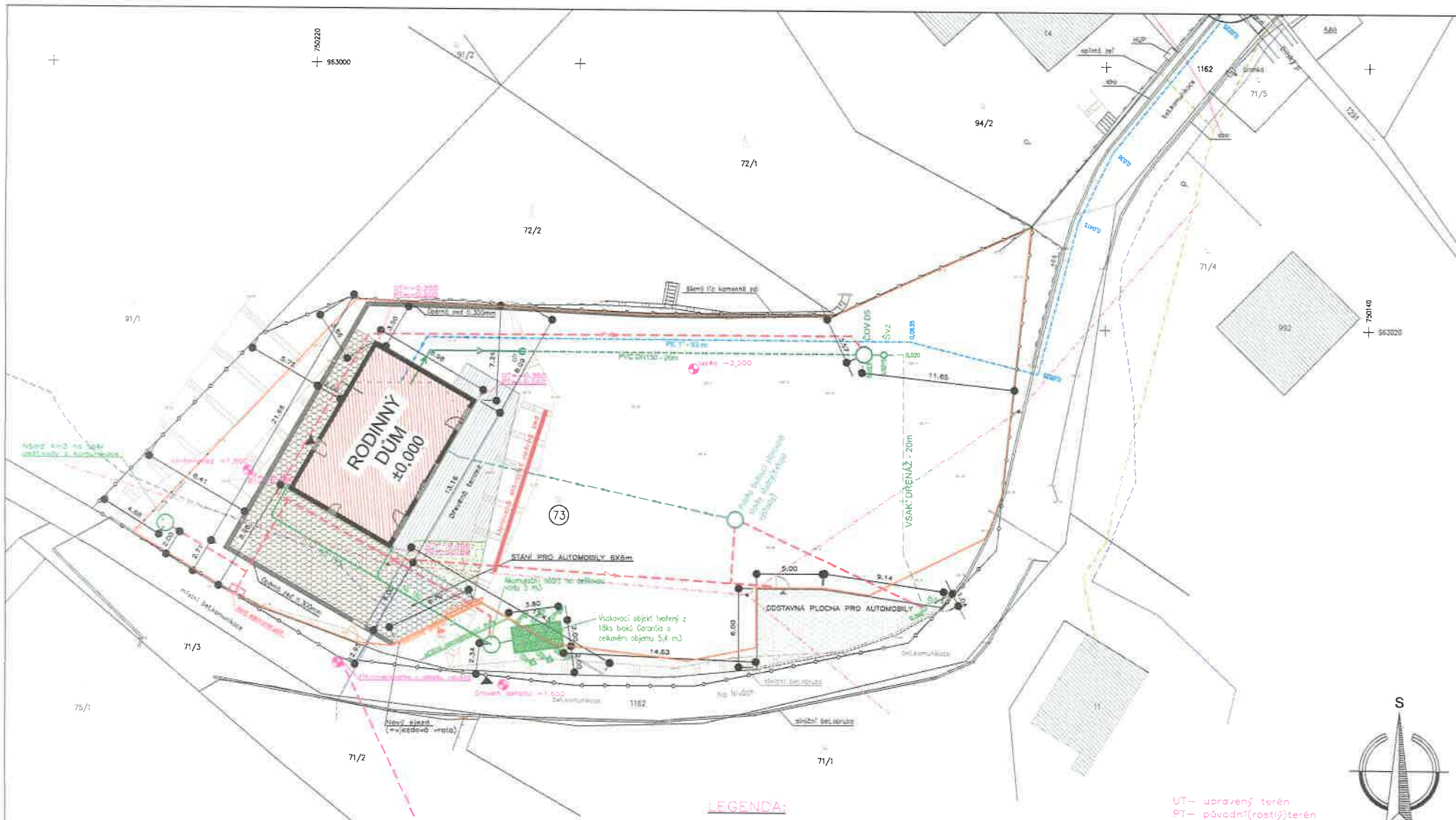
Použití mapové značky a poplu

- |     |                         |   |                             |
|-----|-------------------------|---|-----------------------------|
| 7   | úrovňový úseček         | — | světlá oděrná pás           |
| +   | stodár bet., št.        | — | okrasný, tovary ploš        |
| 4.5 | hala rážového převýšení | — | štruktury pás               |
| bc. | betonový povrch         | — | stěpky byzantské            |
| 12  | restaurace výškové káče | — | katrpa-kráček brzd          |
|     |                         | — | katrpa-větrná kradle        |
|     |                         | — | černý tvary a stupně        |
|     |                         | — | světlá vlnitá šik nakloněná |

Pozn: Černobílé body a výškové body neredukované jsou obsahem digitálního kreslinného souboru.







Nejm. dovolené vztl. při současn. podzemních sítích v m

DRUH SÍTĚ	PRŮMĚR	HLUBKA	PRŮMĚR	HLUBKA
Kabely do 10kV	0,35	0,3	0,1	0,4
Sdílovací kabely	0,3	0,1	0,1	0,2
Plynovod do 0,2MPa	0,1	0,1	0,1	0,2
Plynovod do 0,3MPa	0,1	0,1	0,1	0,2
Plynovod do 0,3MPa	0,1	0,1	0,1	0,2
Vodovod	0,4	0,2	0,15	0,1
Kanalizace	0,3	0,2	0,2	0,1

Nejm. dovolené vztl. při současn. podzemních sítích v m

DRUH SÍTĚ	PRŮMĚR	HLUBKA	PRŮMĚR	HLUBKA
Kabely do 10kV	0,25	0,2	0,4	0,4
Sdílovací kabely	0,3	0,4	0,4	0,4
Plynovod do 0,2MPa	0,4	0,4	0,4	0,4
Plynovod do 0,3MPa	0,6	0,4	0,4	0,4
Vodovod	0,4	0,4	0,4	0,4
Kanalizace	0,5	0,5	1,0	0,8

Mimo zastavěných ploch je vektor červené čáry vyřazení kabelových vedení vzhledem k výškovému rozdílu mezi kabely a terénní úroveň. Pro kabely do 0,2MPa je vektor zelené čáry vyřazení kabelových vedení vzhledem k výškovému rozdílu mezi kabely a terénní úroveň. Pro kabely do 0,3MPa je vektor modré čáry vyřazení kabelových vedení vzhledem k výškovému rozdílu mezi kabely a terénní úroveň.

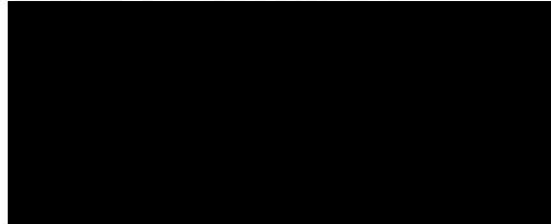


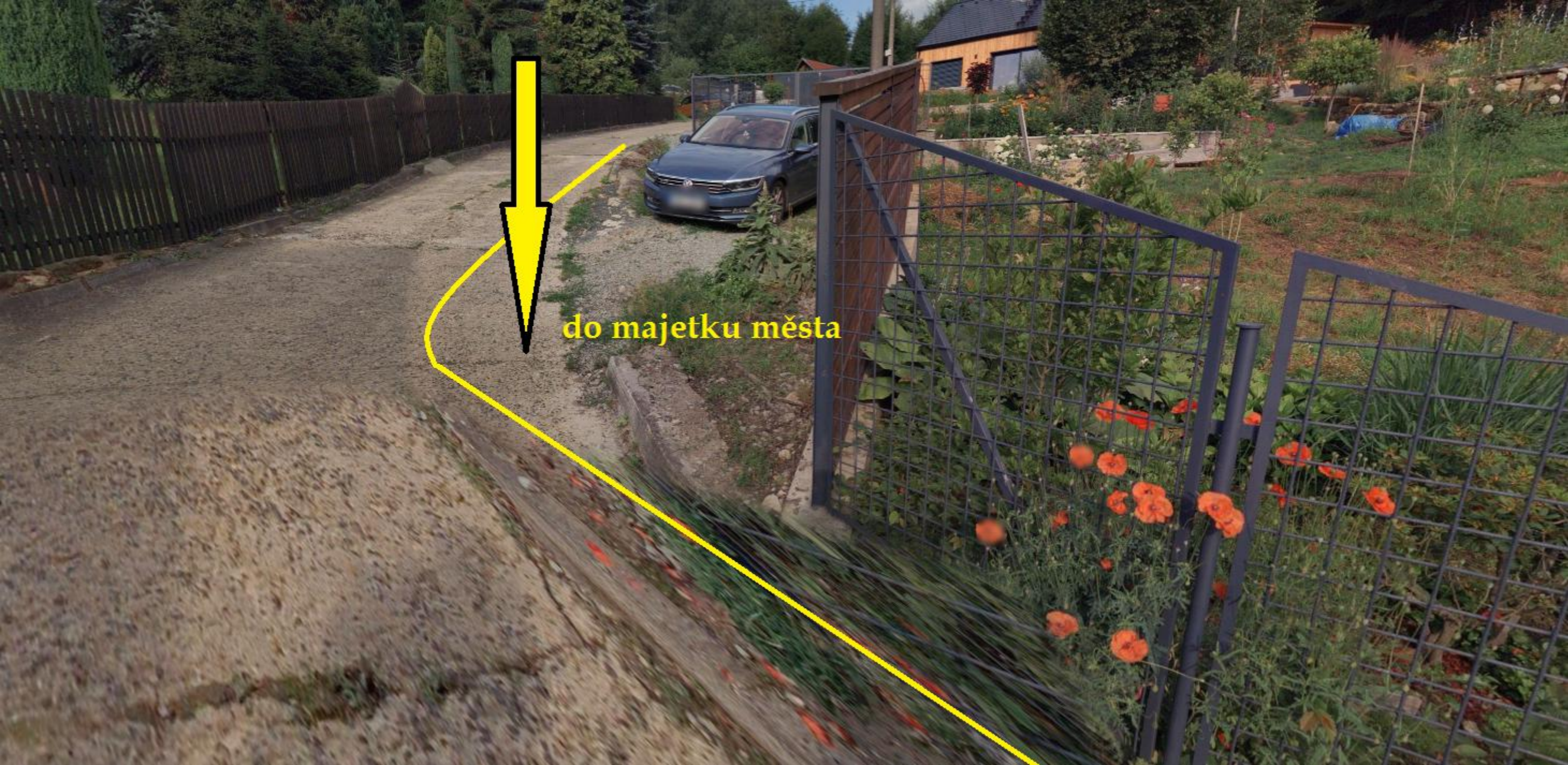
**LEGENDA:**

- Vodovodní přípojka – řešeno samostatným projektem
- Navrhovaná vodovodní přípojka
- Přípojka splaškové kanalizace – řešeno samostatným projektem
- Navrhovaná splašková kanalizace
- Přecházející splašková voda z čtv.
- Domovní dešťová kanalizace
- Stávající nadzemní vedení NN – bude přeloženo
- Stávající trasa plynovodu – nevyužívá se
- Stávající sdílovací vedení kabelu CETIN
- Domovní přípojka elektro
- Katastrální hranice řešeného pozemku
- Nové oplocení – drátěný plot v kombinaci s opěrnými zdmi, výšky cca 1,6m
- Zpevněné plochy – zámková dlažba
- Stávající sousední objekty

UT – upravený terén  
PT – původní (rostlý) terén

Zastavěná plocha RD: 118,03m<sup>2</sup>  
Zpevněné plochy – přístupové cesty, chodníčky, terasa, stání pro auta: 202,1m<sup>2</sup>  
Zpevněné plochy – odstavňovací plocha pro automobily: 52,1m<sup>2</sup>





do majetku města



do majetku města



**z vlastnictví města  
(za oplocením)**

