

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 14. 9. 2023

ZM 23 09 05 37-38

Název:

Pozemek p. č. 170/11 k. ú. Dolní Žleb - revokace usnesení

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

ZM 23 09 05 37

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a

schvaluje

revokaci usnesení č. ZM 23 08 06 13 ze dne 29.6.2023, týkající se prodeje pozemku p. č. 170/11 Dolní Žleb v plném znění z důvodu nových skutečností.

Návrh usnesení:

ZM 23 09 05 38

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a

schvaluje

revokaci usnesení č. ZM 23 08 06 14 ze dne 29.6.2023, týkající se prodeje pozemku p. č. 170/11 Dolní Žleb v plném znění z důvodu nových skutečností.

Stanovisko RM:

Rada města projednala návrh na revokaci usnesení RM a ZM a usn. č. RM 23 13 37 07 ze dne 22.8.2023 schválila revokaci usnesení č. RM 23 10 37 47 ze dne 6.6.2023, týkající se prodeje pozemku p. č. 170/11 Dolní Žleb v plném znění z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit revokaci usnesení č. ZM 23 08 06 13 ze dne 29.6.2023, týkající se prodeje pozemku p. č. 170/11 Dolní Žleb v plném znění z důvodu nových skutečností.

Dále rada města projednala návrh na revokaci usnesení RM a ZM a usn. č. RM 23 13 37 08 ze dne 22.8.2023 schválila revokaci usnesení č. RM 23 10 37 48 ze dne 6.6.2023, týkající se prodeje pozemku p. č. 170/11 Dolní Žleb v plném znění z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit revokaci usnesení č. ZM 23 08 06 14 ze dne 29.6.2023, týkající se prodeje pozemku p. č. 170/11 Dolní Žleb v plném znění z důvodu nových skutečností.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit revokaci.

Důvodová zpráva:

Přijatá usnesení:

Rada města projednala návrh na prodej části pozemku v k. ú. Dolní Žleb a doporučuje zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 170/11 (nově dle geometrického plánu č. 310-142/2022 ozn. jako p. č. 170/30 o výměře 324 m²) k. ú. Dolní Žleb se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu dle odhadu ceny obvyklé č. 23000508, tj. 304,00 Kč/m² tj. celkem 98.496,00 Kč + ostatní náklady.

Rada města projednala návrh na prodej části pozemku v k. ú. Dolní Žleb a doporučuje zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 170/11 (nově dle geometrického plánu č. 310-142/2022 ozn. jako p. č. 170/31 o výměře 254 m²) k. ú. Dolní Žleb se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu dle odhadu ceny obvyklé č. 23000508, tj. 304,00 Kč/m² tj. celkem 77.216,00 Kč + ostatní náklady.

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej části pozemku v k. ú. Dolní Žleb a schvaluje prodej pozemku p. č. 170/11 (nově dle geometrického plánu č. 310-142/2022 ozn. jako p. č. 170/30 o výměře 324 m²) k. ú. Dolní Žleb se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu dle odhadu ceny obvyklé č. 23000508, tj. 304,00 Kč/m² tj. celkem 98.496,00 Kč + ostatní náklady.

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej části pozemku v k. ú. Dolní Žleb a schvaluje prodej pozemku p. č. 170/11 (nově dle geometrického plánu č. 310-142/2022 ozn. jako p. č. 170/31 o výměře 254 m²) k. ú. Dolní Žleb se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu dle odhadu ceny obvyklé č. 23000508, tj. 304,00 Kč/m² tj. celkem 77.216,00 Kč + ostatní náklady.

Rekapitulace:

OMH eviduje žádosti na prodej částí pozemku p. č. 170/11 k. ú. Dolní Žleb od vlastníků přilehlých nemovitostí.

Zastupitelstvo města usn. č. ZM 22 05 04 08 ze dne 28.4.2022 zveřejnilo záměr města prodat části pozemku o výměrách dle geometrického plánu. OMH zajistil geometrický plán a následně odhad pro ocenění cenou obvyklou, který stanovil cenu na 304.- Kč/m². OMH žadatelům zaslal informaci, týkající se ceny, ti následně uvedly, že s uvedenou cenou nesouhlasí a navrhli cenu max. 135.- Kč/m², z důvodu, že se jedná o bývalou skládku se značným sklonem.

Zastupitelstvo města usn. č. ZM 23 08 06 13 a ZM 23 08 06 14 schválilo prodeje částí pozemku za cenu dle odhadu. Žadatelé o prodej uvedli, že o pozemky za schválenou cenu nemají zájem, na základě toho je předkládán tento materiál.

Žadatelé o prodej v současné době pozemek nevyužívají, z tohoto důvodu jim nebude účtován poplatek za bezdůvodné obohacení.

Žadatelé:

Nájemní smlouva: 0

Vyjádření:

Příloha:

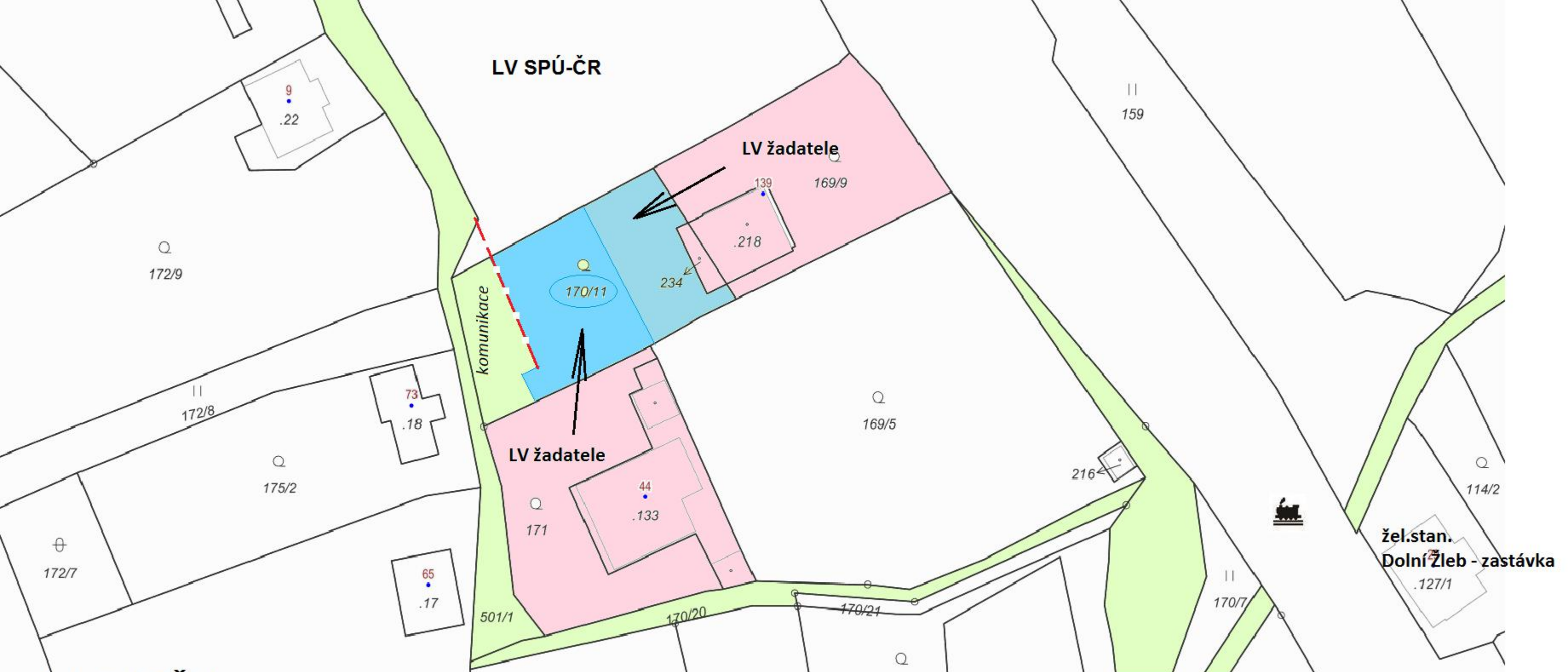
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	4.9.2023 10:55 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		4.9.2023 13:57 podepsáno	



k.ú. Dolní Žleb

žel.stan.
Dolní Žleb - zastávka
.127/1

ODHAD CENY OBVYKLÉ

číslo položky: 23000508



Předmětem ocenění je odhad ceny obvyklé pozemku p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m² v druhu pozemku zahrada. Jedná se z části o pozemek tvořící místní zpevněnou komunikaci z betonových panelů a zbylá část je prudce svažité k severovýchodu, k Labi. Pozemek je ve svažité části převážně neudržován, zarostlý s náletovými dřevinami křovinami. Pozemek má přístup z veřejné komunikace přes část pozemku ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu.

Zhotovitel: Ing. Adéla Vonášková
Rychnov 83
405 02 Verneřice
IČ: 08680434

Zadavatel: Statutární město Děčín
Dana Olivová
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín
RČ/IČO: 00261238

OBVYKLÁ CENA	304,- Kč/m²
---------------------	-------------------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 09.02.2023

Vyhotoveno: V Rychnově 10.3.2023

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín pro účely prodeje nemovité věci.

Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklá cena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 porovnáním ze sjednaných cen.**

NÁLEZ

Místopis

Pozemek se nachází v okrajové severní části města Děčín při levém břehu řeky Labe v staré zástavbě rodinných domů situovaných podél řeky Labe. Jedná se o městskou část Děčín XIV - Dolní Žleb. V okolí nemovité věci je převážně původní zástavba rodinných domů. Ve vzdálenosti cca 50 m od oceňované nemovité věci se nachází železnice, oddělená od oceňované nemovité věci jiným pozemkem se stavbou rodinného domu. Autobusová zastávka spolu s železniční stanicí se nachází ve vzdálenosti cca 150m, s dojezdovou vzdáleností 14 min do centra města Děčín. Děčín je okresním městem v Ústeckém kraji s úplnou občanskou vybaveností.

Kód katastrálního území	630471
Název katastrálního území	Děčín
Kód obce	562335
Obec:	Děčín
Počet obyvatel obce	47 029 viz malý lexikon 1.1.2023
Název okresu	Děčín
Název kraje	Ústecký kraj
Poloha v obci	severní část obce, městská část Děčín XIV - Dolní Žleb
Číslo listu vlastnictví	10001

Adresa

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Dolní Žleb
Adresa nemovité věci: Děčín I-Děčín, 405 02 Děčín I-Děčín

Vlastnické a evidenční údaje

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

Vlastníkem pozemku p.č. 710/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín je v katastru nemovitostí jako výhradní vlastník zapsáno Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín.

Podklady

Ocenění je provedeno podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č. 183/2006 Sb., zákona č. 237/2020 ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášku Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 s účinností od 1. 1. 2023.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.02.2023.

Situace

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

Přístup přes pozemky

501/1 Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Oceňovaná nemovitá věc se nachází v II zóně CHKO Labské Pískovce.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Na výpisu LV ze dne 17.02.2023 je zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Jako podklady k ocenění slouží výpis z katastru nemovitostí vyhotoven dálkovým přístupem ze dne 17.02.2023.

Samotná prohlídka proběhla 09.02.2023. Předmět ocenění byl prohlédnut, posouzen jeho aktuální stav. Dále bylo provedeno porovnání s předloženými podklady a skutečným stavem nemovitých věcí. Zároveň došlo k pořízení fotodokumentace a byl sepsán protokol z místního šetření.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín v druhu pozemku zahrada. Jedná se z části o pozemek tvořící místní zpevněnou komunikaci z betonových panelů a zbylá část je prudce svažité k severovýchodu, k Labi. Ve své spodní části lemuje stavbu rodinného domu jiného

vlastníka. Pozemek je ve svažité části převážně neudržován, zarostlý s náletovými dřevinami křovinami. Pozemek má přístup z veřejné cesty přes pozemek Státního pozemkového úřadu a podél své severní strany vede cesta pro pěší z valné většiny tvořena schody. Na pozemku se nachází rozebíratelná stavba uzavřeného přístřešku jiného vlastníka.

Stromy, keře, rozebíratelná stavba, ani zpevněné plochy na pozemku nebudou součástí ocenění.

Stranu severozápadní lemuje pozemek ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a ze západní strany pak přístupový pás zeleně ve vlastnictví města Děčín. Ostatní sousední parcely pak vlastní soukromí majitelé s převažující zástavbou rodinných domů.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m².

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m².

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín
Adresa předmětu ocenění:	Děčín I-Děčín 405 02 Děčín I-Děčín
LV:	10001
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Dolní Žleb
Počet obyvatel:	47 029
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	928,00 Kč/m²

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka nižší než nabídka - V současné době je, vlivem výše úrokových sazeb a nastavení podmínek pro čerpání hypoték Českou národní bankou, na trhu silná nabídka. Naopak poptávka je minimální. Velmi tomu přispívá i ekonomická situace, zvyšování cen, ale i světová politická situace.	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Obce 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 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,941}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Ve vzdálenosti 150m autobusová zastávka i vlaková stanice.	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,762}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,770}$$

1. Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m².

Jedná se o pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín v druhu pozemku zahrada. Jedná se z části o pozemek tvořící místní zpevněnou komunikaci z betonových panelů a zbylá část je prudce svažité k severovýchodu, k Labi. Ve své spodní části lemuje stavbu rodinného domu jiného vlastníka. Pozemek je ve svažité části převážně neudržován, zarostlý s náletovými dřevinami křovinami. Pozemek má přístup z veřejné cesty přes pozemek Státního pozemkového úřadu a podél své severní strany vede cesta pro pěší z valné většiny tvořena schody. Na pozemku se nachází rozebíratelná stavba uzavřeného přístřešku jiného vlastníka.

Stromy, keře, rozebíratelná stavba, ani zpevněné plochy na pozemku nebudou součástí ocenění.

Stranu severozápadní lemuje pozemek ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a ze západní strany, pak přístupový pás zeleně ve vlastnictví města Děčín. Ostatní sousední parcely pak vlastní soukromí majitelé s převažující zástavbou rodinných domů.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,810$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ - Svažitost terénu je velmi prudká, téměř neschůdná.	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,01
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - II zóna CHKO Labské Pískovce	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,930 * 0,810 = 0,716$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	928,-	0,716		664,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	170/11	785	664,45	521 593,25
Stavební pozemek - celkem			785		521 593,25

Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m². = 521 593,25 Kč
- zjištěná cena celkem

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m².

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín v druhu pozemku zahrada. Jedná se z části o pozemek tvořící místní zpevněnou komunikaci z betonových panelů a zbylá část je prudce svažité k severovýchodu, k Labi. Ve své spodní části lemuje stavbu rodinného domu jiného vlastníka. Pozemek je ve svažité části převážně neudržován, zarostlý s náletovými dřevinami křovinami. Pozemek má přístup z veřejné cesty přes pozemek Státního pozemkového úřadu a podél své severní strany vede cesta pro pěší z valné většiny tvořena schody. Na pozemku se nachází rozebíratelná stavba uzavřeného přístřešku jiného vlastníka.

Stromy, keře, rozebíratelná stavba, ani zpevněné plochy na pozemku nebudou součástí ocenění.

Stranu severozápadní lemuje pozemek ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, ze západní strany pak přístupový pás zeleně ve vlastnictví města Děčín. Ostatní sousední parcely pak vlastní soukromí majitelé s převažující zástavbou rodinných domů.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek, p.č.: 414/19				
Lokalita:	k.ú. Prostřední Žleb				
Popis:	Jedná se o pozemek o rozloze 103m ² . Pozemek je menší, udržovaný, svažitý a oplocený. S přístupem z veřejné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - jedná se o již uskutečněný prodej					1,00
velikost pozemku - větší					0,90
poloha pozemku - mírně horší					0,90
dopravní dostupnost - srovnatelná					1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná					1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná					1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná					1,00
úvaha zpracovatele ocenění - velká svažitost pozemku					0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
30 500	103	296,12	0,73	216,17	

Název:	Pozemek, p.č.: 463/5				
Lokalita:	k.ú. Prostřední Žleb				
Popis:	Jedná se o menší pozemek o rozloze 205m ² . Pozemek slouží jako veřejná cesta přestože je v územním plánu evidován v drtivé většině jako plocha s rodinnými domy. Pozemek je značně svažitý, zpevněný.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - jedná se o již uskutečněný prodej					1,00
velikost pozemku - větší					0,90
poloha pozemku - mírně horší					0,90
dopravní dostupnost - srovnatelná					1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná					1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná					1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - velká svažitost pozemku			0,90	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
102 500	205	500,00	0,73	365,00

Název:	Pozemek, p.č.: 512/22 a 512/23			
Lokalita:	k.ú. Prostřední Žleb			
Popis:	Jedná se o poměrně velký pozemek o celkové rozloze 1088m ² . Pozemek je velmi svažité, zatravněný, se vzrostlými ovocnými stromy. Přístup z veřejné komunikace zajištěn jak ze strany východní, tak i západní.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - jedná se o již uskutečněný prodej			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - mírně horší			0,90	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná svažitost pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
300 000	1 088	275,74	0,90	248,17

Název:	Pozemek, p.č.: 595/1			
Lokalita:	k.ú. Prostřední Žleb			
Popis:	Jedná se o menší pozemek o rozloze 363m ² . Pozemek je svažité navíc vyvýšen o opěrnou zeď nad místní komunikací. Pozemek přímo navazuje na místní komunikaci, ale nemá k ní přístup ani pro pěší ani pro auta. Je nutné jej vybudovat. Samotný pozemek je zarostlý, neudržovaný, sevřený mezi místní veřejnou komunikací a železniční trať. Navíc se nachází v záplavovém území.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - jedná se o již uskutečněný prodej			1,00	
velikost pozemku - menší			0,90	
poloha pozemku - mírně horší			0,90	
dopravní dostupnost - mírně horší			0,90	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek se nenachází v záplavovém území, svažitost a ztížený přístup srovnatelný			1,10	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
176 245	363	485,52	0,80	388,42

Minimální jednotková porovnávací cena	216,17 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	304,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	388,42 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemek přístupný z jednoproudové komunikace zpevněné železobetonovými panely. Tudiž ztížený přístup nákladních aut a pod. Pozemek sám o sobě je ze značné části prudce svažité, neudržovaný, zarostlý náletovými dřevinami a křovinami. Ve své horní části pak tvoří část místní komunikace a je zpevněn železobetonovými panely. Je zde krásný výhled na okolní skály, ale jedná se o západní svah, což má za následek méně světla v odpoledních hodinách. Výsledná cena odpovídá těmto vlivům.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	170/11	785	304,44		238 985
Celková výměra pozemků		785	Hodnota pozemků celkem		238 985

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m². 521 593,- Kč

Výsledná cena - celkem: 521 593,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 521 590,- Kč

slovy: Pětsetdvacetjednatisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

521 590 Kč

slovy: Pětsetdvacetjednatisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m². 238 985,- Kč

Hodnota pozemku	238 985 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

Velmi pěkný výhled a lokalita.

Slabé stránky

Ztížený přístup.

Velmi svažité pozemek.

Obvyklá cena

238 985 Kč

slovy: Dvěstětricetosmtisícdevětsetosmdesátpět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o pozemek přístupný z jednoproudové komunikace zpevněné železobetonovými panely. Tudiž ztížený přístup nákladních aut a pod. Pozemek sám o sobě je ze značné části prudce svažité, neudržovaný, zarostlý náletovými dřevinami a křovinami. Ve své horní části pak tvoří část místní komunikace a je zpevněn železobetonovými panely. Je zde krásný výhled na okolní skály, ale jedná se o západní svah, což má za následek méně světla v odpoledních hodinách. Výsledná cena odpovídá těmto vlivům.

ZÁVĚR

Obvyklá cena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v tomto případě části pozemku p.č. 170/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín o rozloze 785m² v druhu pozemku zahrada zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín je 304,44 Kč/m², což při výměře pozemku činí po zaokrouhlení 238 985,- Kč. Cena za m² po zaokrouhlení je stanovena na **304,-Kč/m² ke dni 09.02.2023.**

Obvyklá cena pozemku je 304,- Kč/m²

Slovy: třistačtyři korun českých za metr čtvereční

Dne 10.03.2023
Kde: V Rychnově

.....
Ing. Adéla Vonášková

PŘÍLOHY

č: 23000508

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie	2
Územně plánovací informace	2
Vyjádření k inženýrským sítím	8
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2023 08:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 630471 Dolní Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín	00261238	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
170/11	785	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

energetického zařízení distribuční soustavy včetně jeho příslušenství, tj. kabelového vedení NN, vstup a vjezd v souvislosti s rekonstrukcemi, opravami a provozováním tohoto zařízení v rozsahu geometrického plánu č. 301-1513/2020

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 170/11

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2021-0178/OMH, č. IP-12-4010281/VB ze dne 19.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2021 09:50:20. Zápis proveden dne 25.05.2021.

V-2089/2021-502

Pořadí k 03.05.2021 09:50

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

POLVZ:8/1992

Z-2100008/1992-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238
40502 Děčín

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
170/11	24078	785

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2023 08:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 630471 Dolní Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.02.2023 09:11:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 17.2.2023



Pozemek p.č. 170/11 v k.ú. č. 630471

Fotografie





Územně plánovací informace



MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Odbor stavební úřad – oddělení Úřad územního plánování

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

Datová schránka: x9hbpfn

Číslo jednací:	MDC/20297/2023	Ing. Adéla Vonášková
Spisová zn.:	MDC/18597/2023	IDDS: hcembq8
Počet listů:	1	
Počet příloh:	0	
Vyřizuje:	Ing. Alena Singolová	místo podnikání:
Telefon:	412 591 333	Rychnov č.p. 83
Fax:	412 593 174	Verneřice
E-mail:	stavebni@mmdecin.cz	405 02 Děčín 2
Děčín	15.02.2023	

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Stavební úřad Magistrátu města Děčín, jako Úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k žádosti o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona, kterou dne 11.02.2023 podal:

Ing. Adéla Vonášková, IČO 08680434, Rychnov č.p. 83, Verneřice, 405 02 Děčín 2 (dále jen "žadatel"),

ve věci:

Podmínky využití pozemku parc. č. 170/11 v katastrálním území Dolní Žleb

poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

Dle Územního plánu města Děčín v platném znění se výše jmenovaný pozemek nachází v zastavěném území v zóně BV – smíšená zóna s RD venkovského typu, kde je

přípustné - individuální trvalé bydlení v příměstské zóně ve spojení s užitkovými zahradami a samozásobitelským hospodářstvím, ojediněle i v bytových domech, individuální rekreace, lokální občanské vybavení (maloobchod, veřejné ubytování a stravování, sportovní zařízení), nerušící podnikatelské aktivity, odpovídající komunikace (přístupové a účelové), turistické trasy, odstavná parkoviště, garáže, MHD, všechny formy zeleně, nezbytná technická infrastruktura,

výjimečně přípustné - objekty zemědělské výroby (pásmo hygienické ochrany), rodinné farmy, nerušící výrobní aktivity a služby,

nepřípustné – ostatní rušící výrobní aktivity a služby,

prostorové uspořádání - počet podlaží: 1 – 2 + podkroví, intenzita zastavění pozemku v %: 15.

E-mail: posta@mmdecin.cz
Internet: www.mmdecin.cz

Územně plánovací informace

Upozornění

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Ivana Šejnohová

pověřená zastupováním vedoucího
odboru stavební úřad

otisk úředního razítka
podepsáno elektronicky

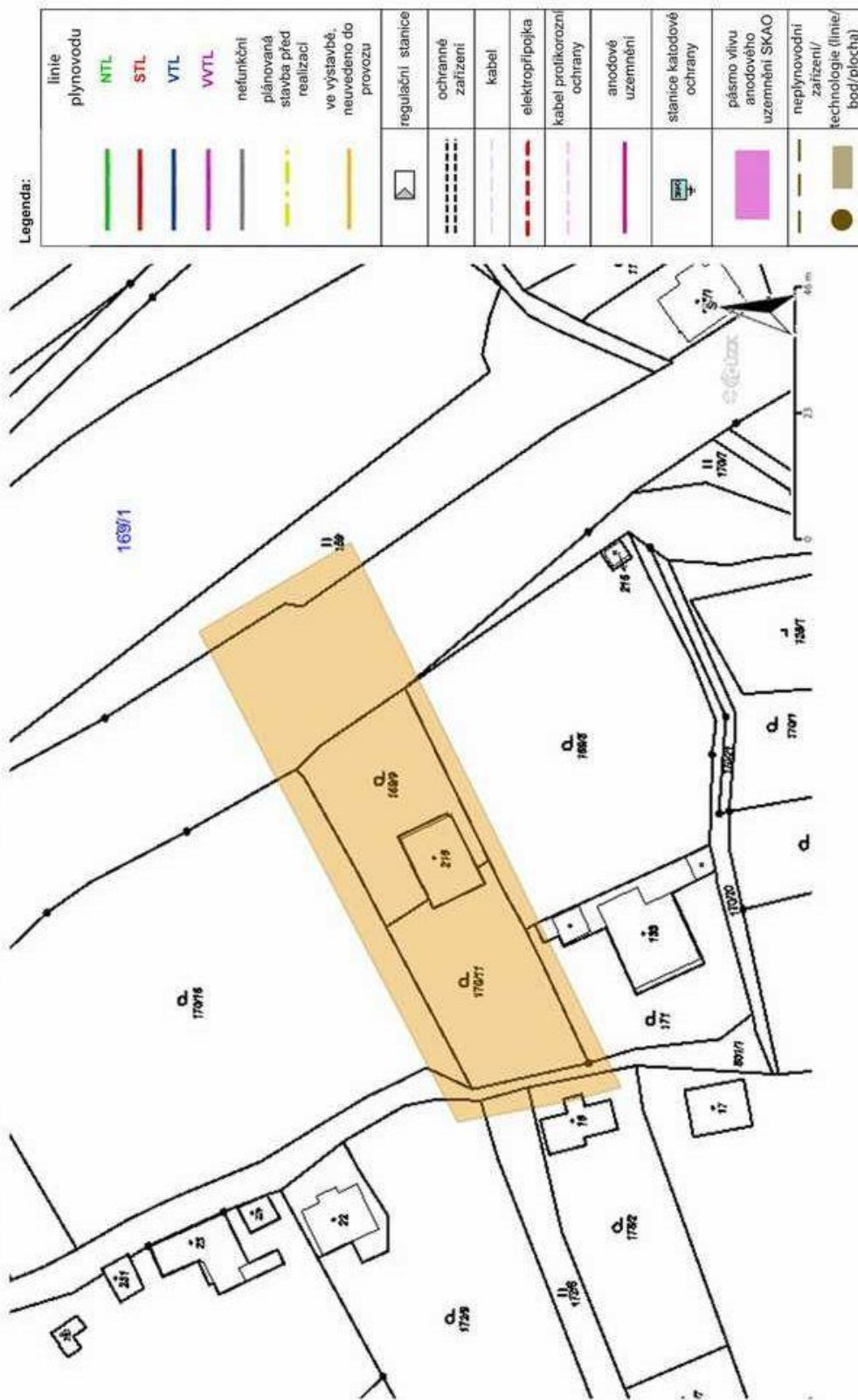
Doručí se

Ing. Adéla Vonášková, IDDS: hcembq8
místo podnikání: Rychnov č.p. 83, Verneřice, 405 02 Děčín 2

GasNet Služby, s.r.o.

Příloha: Orientační zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5002771702 ze dne 16.02.2023.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Ing. Adela Vonášková, Děčín XIV-Dolní Zleb č.p. 139, 40502 Děčín, K.ú.: Dolní Zleb.



Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

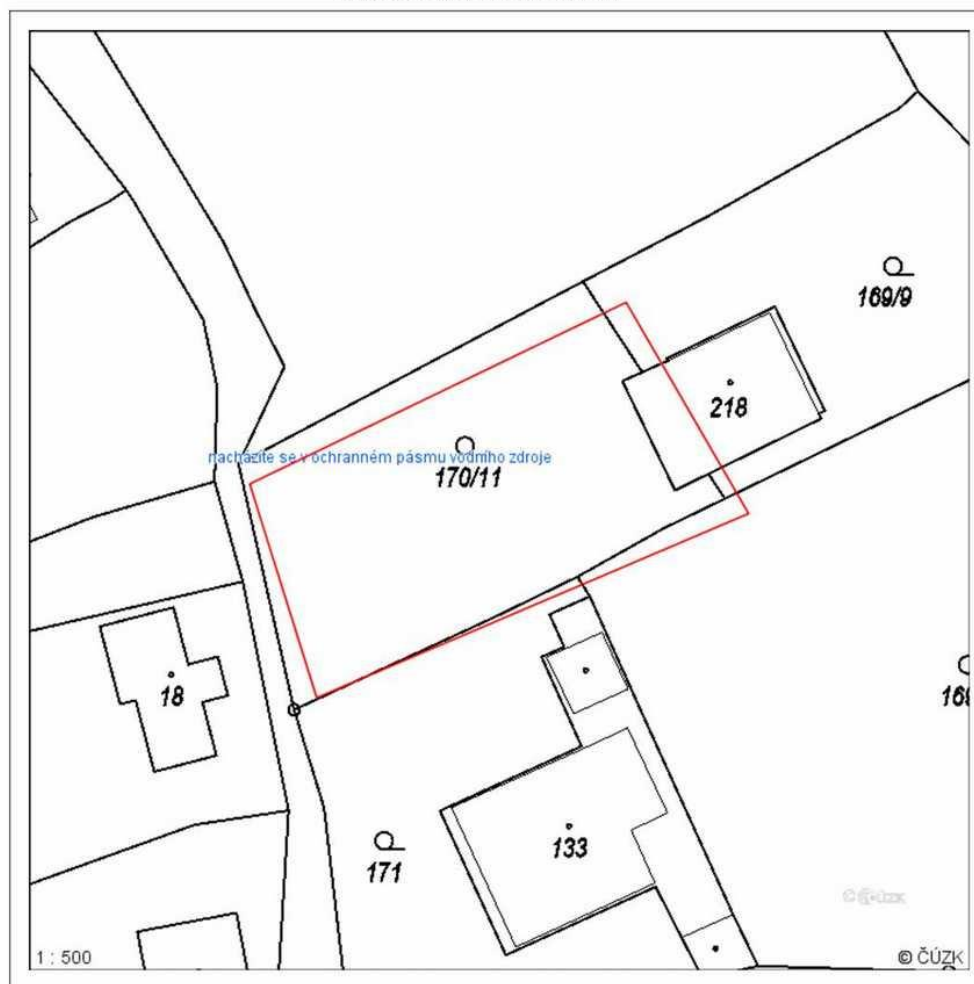


*Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: 17.02.2023

Naše značka: SCVKZAD161779

Situace zájmového území



VODOVOD pitná	STOKA JEDNOTNÁ	PLÁNOVANÉ SÍTĚ	OCHRANNÉ P. vodního zdroje
VODOVOD surová	STOKA SPLAŠKOVÁ	PROVOZOVANÉ-ODSTAVENÉ SÍTĚ	OCHRANNÉ P. ČOV
ELEKTRICKÉ VEDENÍ	STOKA DEŠŤOVÁ	VODJ VODOJEM	OSTATNÍ
			ZAKRESLENÁ OBLAST

strana 3/ 3

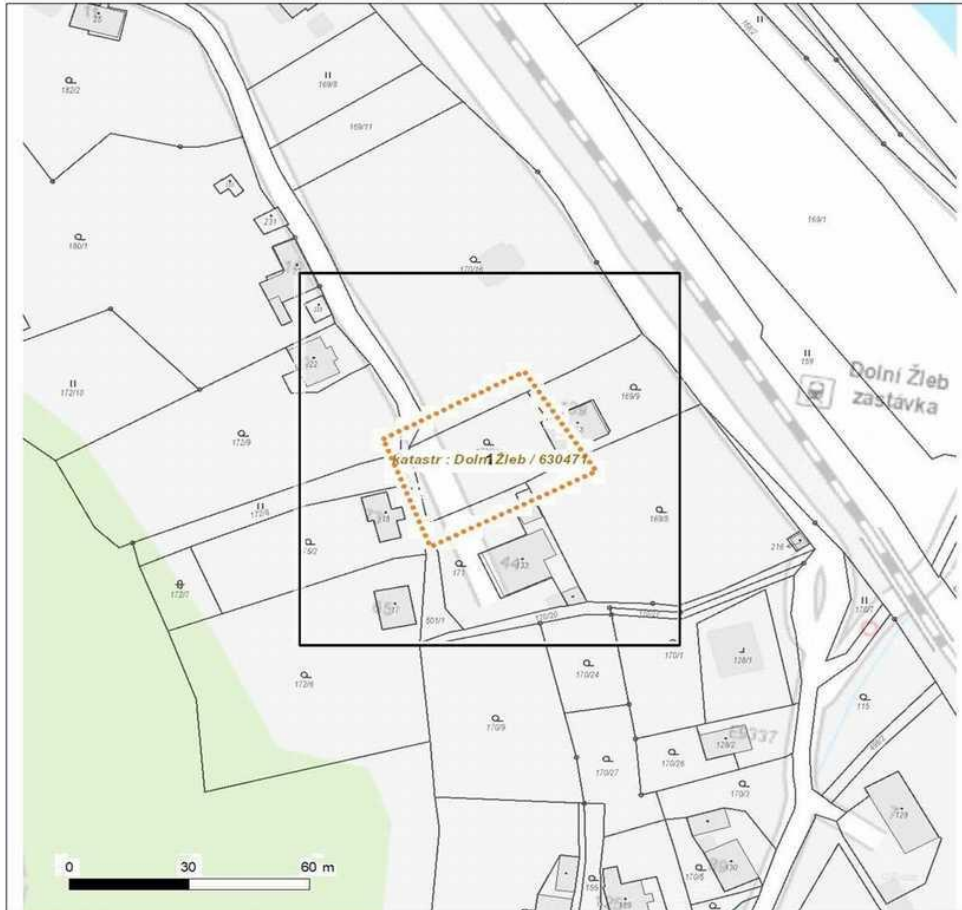
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.
Přítkovská 1689 • 415 50 Teplice
Tel.: 601 267 267, Tel.: 840 111 111 • E-mail: info@scvk.cz • www.scvk.cz
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku oddíl B, vložka 465, u Krajského soudu v Ústí nad Labem.
IČ: 49099451 • DIČ: CZ49099451

Člen skupiny Severočeská voda

Platí pouze se sdělením číslo 0101888639.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

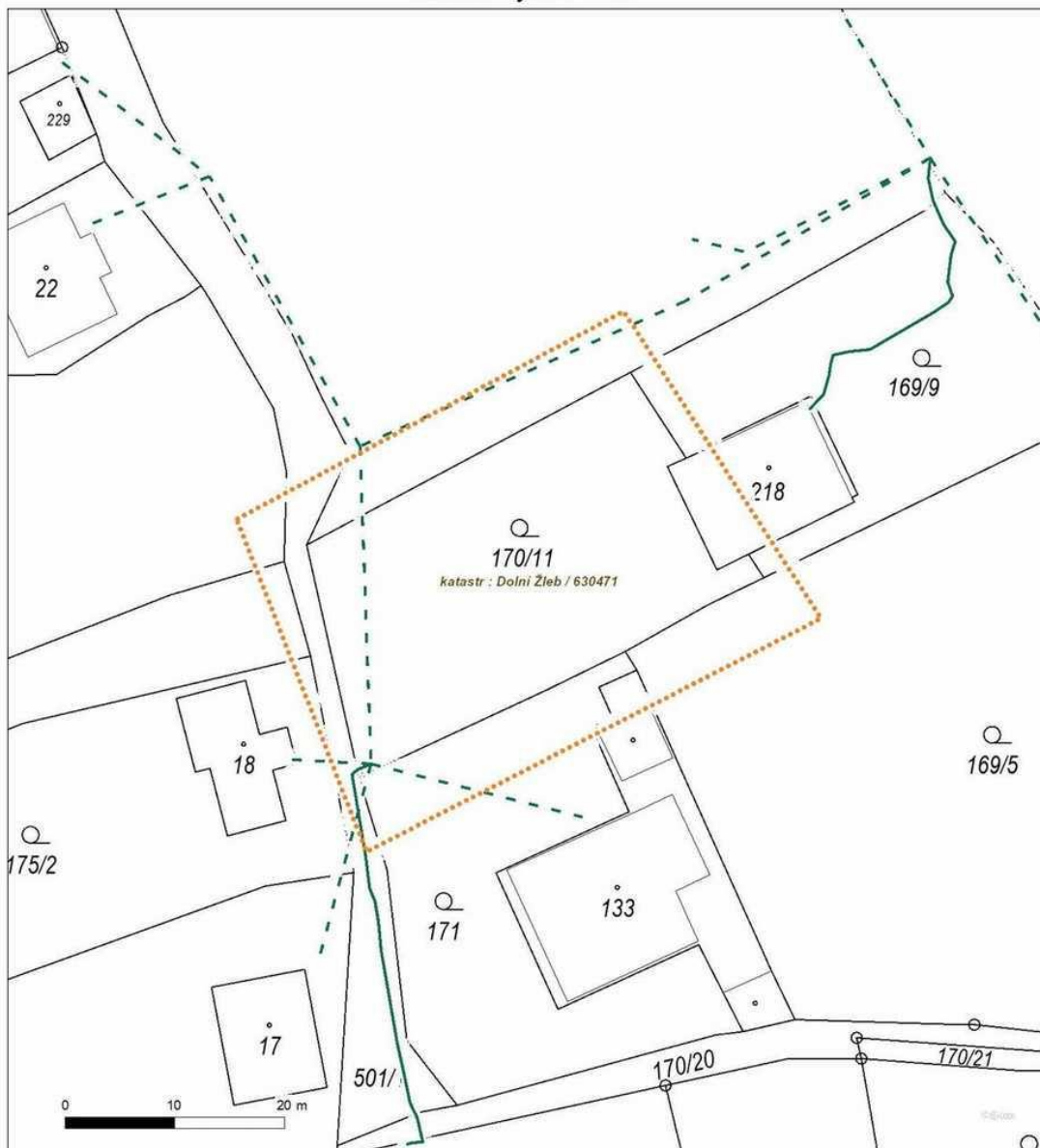
LEGENDA	
Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - stožárová
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - zděná
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Probíhající investice ČEZ Distribuce
Podzemní vedení VVN 110 kV	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
NN přívod odběratele	hranice katastrálního území
Zařízení technické infrastruktury	Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
Cizí energetické vedení	Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
Zájmové území	HDPE trubka
	<i>Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi</i>
	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
	Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV



Platí pouze se sdělením číslo 0101888639.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



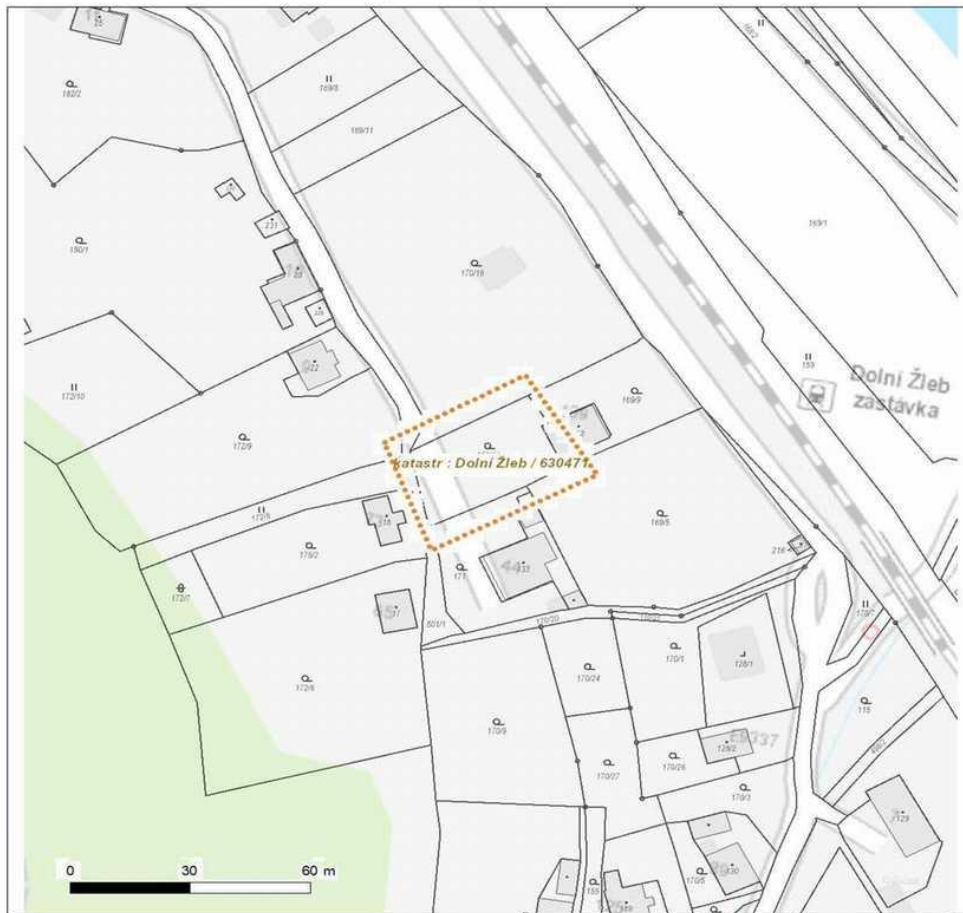
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0201530583.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území



LEGENDA

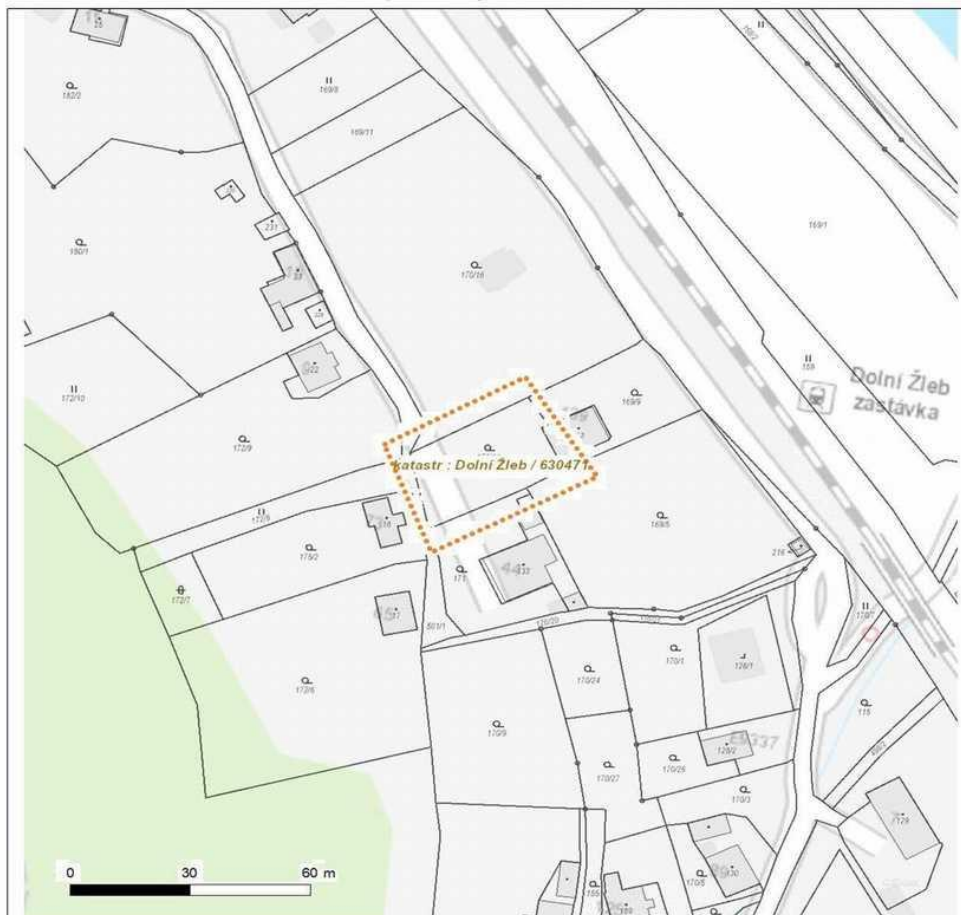
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Nadzemní optické vedení | Radioreléový spoj vzduch |
| Podzemní optické vedení | Zájmové území |
| Nadzemní metalické vedení | Hranice katastrálního území |
| Podzemní metalické vedení | |



Platí pouze se sdělením číslo 0700665144.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území



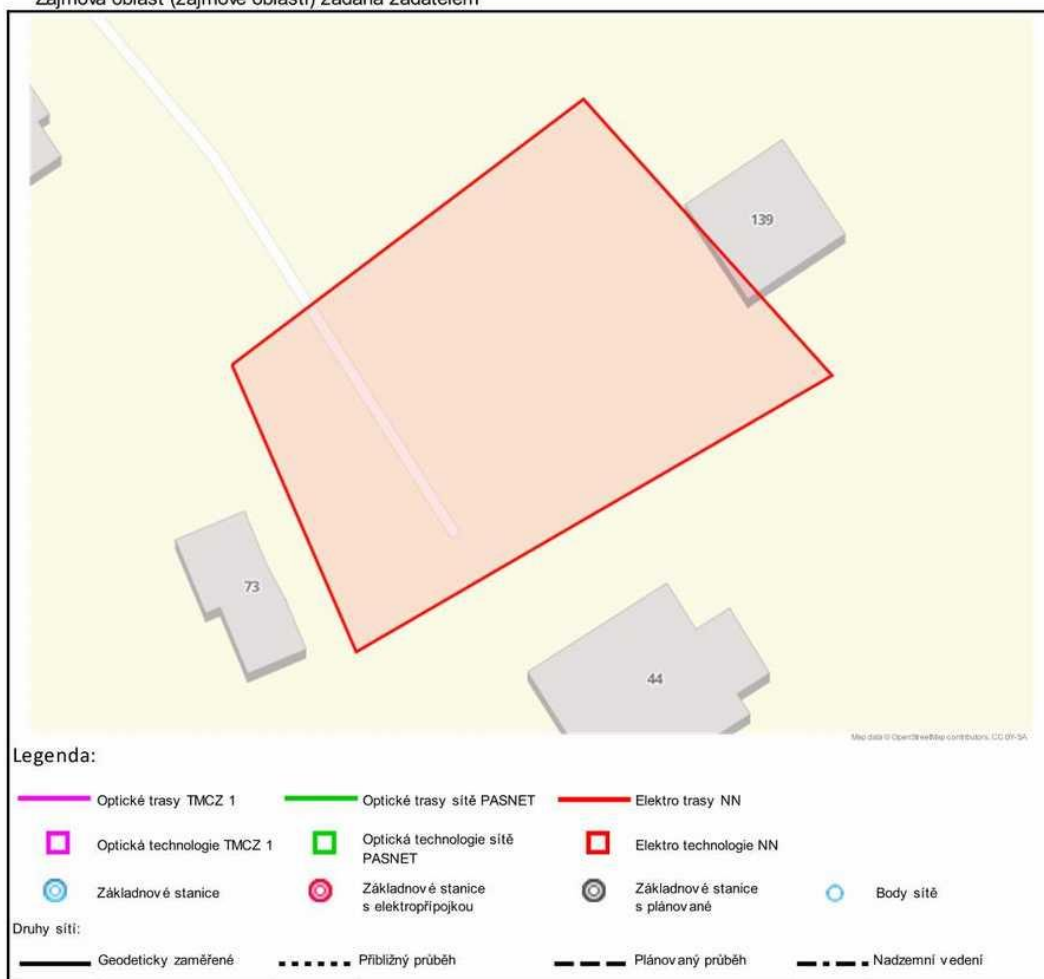
LEGENDA	
	Nadzemní optické vedení
	Podzemní optické vedení
	Nadzemní metalické vedení
	Podzemní metalické vedení
	Zájmové území
	Hranice katastrálního území
	Radioreléový spoj vzduch



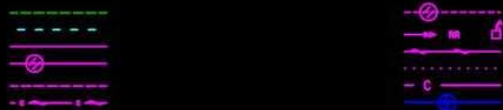
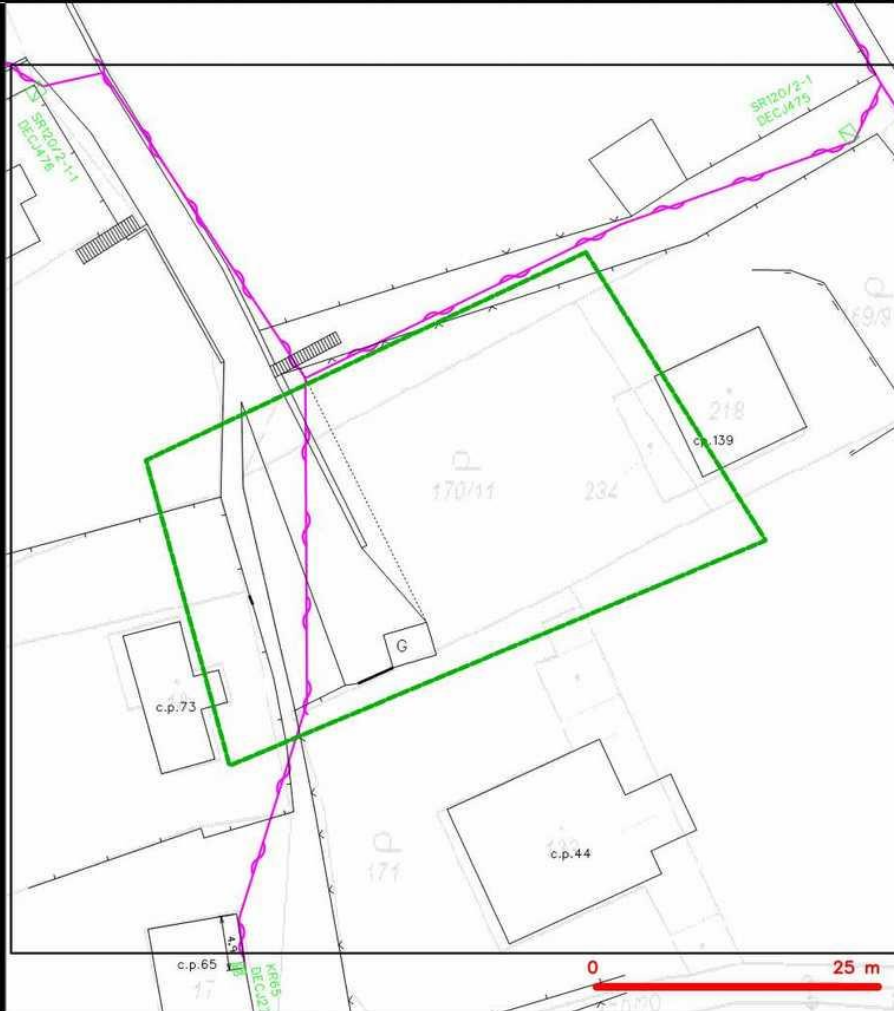
Příloha č. 2

Situační plánek

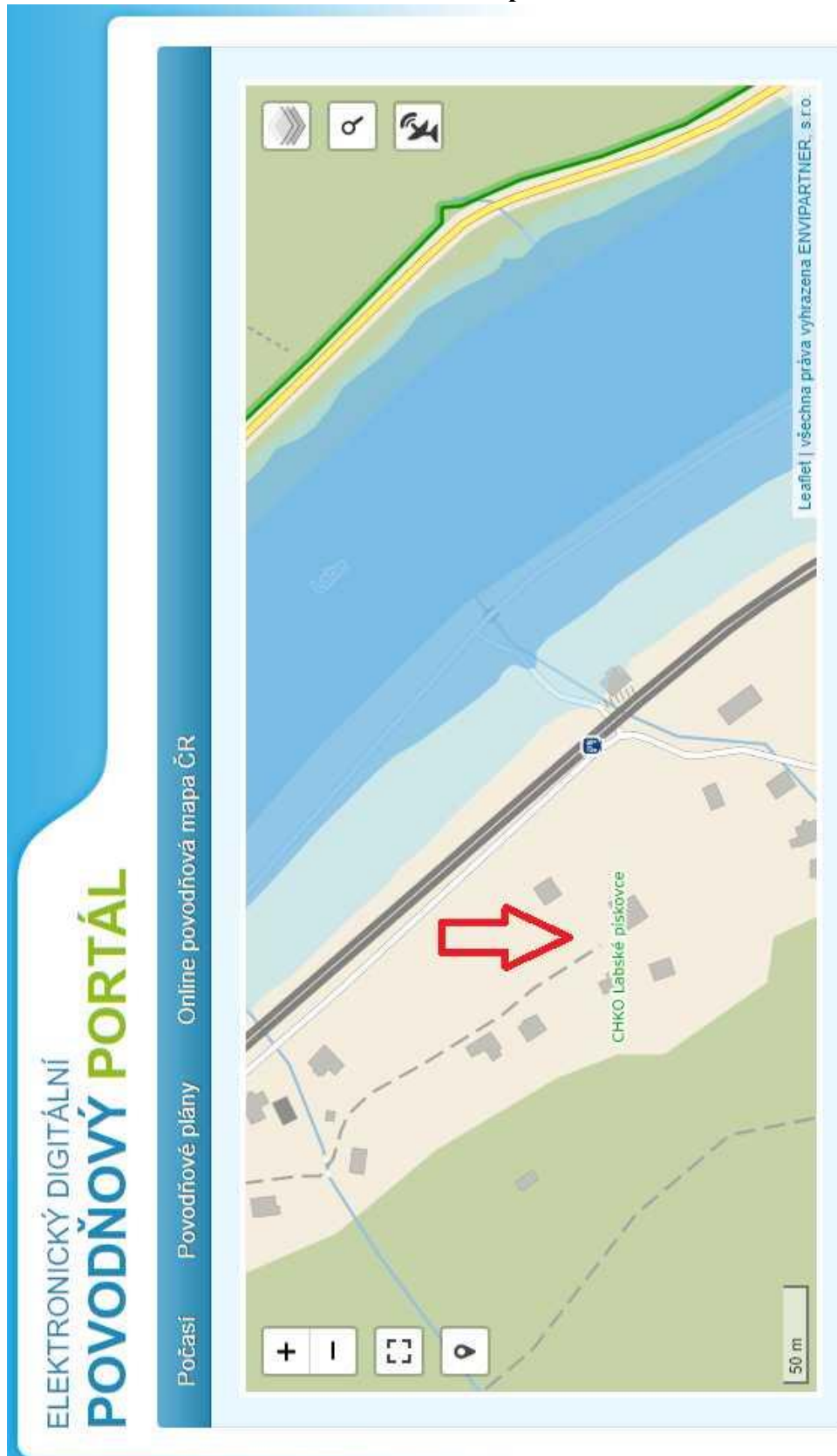
Zájmová oblast (zájmové oblasti) zadaná žadatelem



Geometrie zájmové oblasti (zájmových oblastí) žádosti ve formátu WKT a souřadnicovém systému S-JTSK. Zkopírováním textu lze geometrii zobrazit v jakémkoli softwaru podporujícím formát WKT.
 POLYGON((-745370.096890602 -958441.103926875,-745336.165217435 -958422.269221063,-745317.837319926 -958449.38606117,-745362.752312324 -958467.631693342,-745370.096890602 -958441.103926875))



Povodňová mapa



Podklad čerán : <https://www.edpp.cz/>