

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 26. 5. 2022

ZM 22 06 04 04

Název:

Pozemky p.č. 493 a p.č. 494 k.ú. Křešice u Děčína - finanční vyrovnání za porosty

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na na uhrazení finanční náhrady za odstranění nebo poškození porostů na pozemku p.č. 493, p.č. 494 k.ú. Křešice u Děčína a

schvaluje

úhradu finanční náhrady za odstranění nebo poškození porostů na pozemku p.č. 493, 494 k.ú. Křešice u Děčína ***** , za cenu dle znaleckého posudku č. 1362-072/2022 v maximální výši 129.720,00 Kč (porosty č. 1-10 dle popisu) vše dle skutečně zasažených porostů dle důvodové zprávy.

Stanovisko RM:

Rada města dne 26.04.2022 projednala návrh na na uhrazení finanční náhrady za odstranění nebo poškození porostů na pozemku p.č. 493, p.č. 494 k.ú. Křešice u Děčína a usnesením č. RM 22 08 37 22 doporučila zastupitelstvu města schválit úhradu finanční náhrady za odstranění nebo poškození porostů na pozemku p.č. 493, 494 k.ú. Křešice u Děčína ***** , za cenu dle znaleckého posudku č. 1362-072/2022 v maximální výši 129.720,00 Kč (porosty č. 1-10 dle popisu) vše dle skutečně zasažených porostů dle důvodové zprávy.

Cena:	129 720,00
Návrh postupu:	RM doporučila

Důvodová zpráva:

OMH realizuje stavbu „Domov zvláštního režimu Děčín - Křešice“ a v souvislosti s prováděním stavby je nutné zajistit pronájem pozemku na lešení ze strany od ul. Vítězství, tedy na části pozemku p.č. 493 a p.č. 494 k.ú. Křešice u Děčína o výměře cca 115 m2 na dobu co nejnutnější. Vlastník pozemků, ***** , požaduje 6,- Kč/m2/den. Z tohoto důvodu byl do jednání RM dne 26.04.2022 navrhován pronájem části výše uvedených pozemků na dobu určitou, rada města svým usnesením č. RM 22 08 37 21 schválila tento pronájem.

Současně umístěním lešení vzniká potřeba odstranění vzrostlých porostů na pozemku p.č. 493 a části p.č. 494 k.ú. Křešice u Děčína, a to cca 8 ks. Vlastník navrhl cenu za tyto porosty dle výpočtu AOPK v souhrnné výši 96.090,00 Kč.

OMH zajistil vyhotovení znaleckého posudku, vypracovaného pro návrh ceny pro vypořádání za trvalé porosty, cena dle posudku činí 97.450,00 Kč (č.1-8) až 129.720,00 Kč (č. 1-10) dle popisu ve znaleckém posudku č. 1362-072/2022 - v příloze materiálu je podstatná část daného posudku k dispozici, kompletní ZP je k nahlédnutí na OMH.

Vyjádření:

Příloha: 493_kresice_maj.pdf

Komentář:

Příloha: 493_foto_a.pdf

Komentář:

Příloha: 493_foto_b.pdf

Komentář:


Příloha: DZR_leseni_stromy_cena_nabidka_an.pdf

Komentář:

Příloha: 493_ZP_stromy_an.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	13.5.2022 10:38 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		16.5.2022 09:23 podepsáno	



1 : 1 000

Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK





Domov se zvláštním režimem Děčín – Křešice

Pronájem části pozemku a vykoupení stromů

V rámci realizace stavebních prací na akci „Domov se zvláštním režimem Děčín – Křešice“ je nezbytné postavit lešení na sousedních parcelách č. 493 a 494. Jedná se o zábor pruhu šířky 2,5 m a délky přibližně 45,8 m, celkem tedy 114,5 m². Dále je nezbytné pokácet 8 stromů, které by půdorysně překážely lešení. Vlastníkem obou parcel je [REDAKCE] který zaslal cenovou nabídku na uvedené položky.

V tuto chvíli nelze spolehlivě určit, na jak dlouhou dobu bude lešení nezbytné. Dle slov zhotovitele až na 9 měsíců.



Obr. 1 – výsek z katastrální mapy

Canini Stanislav

Od: [REDACTED]
Odesláno: pátek 8. dubna 2022 14:15
Komu: stacani@mmdecin.cz
Předmět: Rekonstrukce hotelu Bowling
Přílohy: 20220408_133848.jpg; 20220408_133833.jpg

Dobrý den,
za zábor pozemku požaduji 6 Kč za metr čtvereční a den.
Za pokácené stromy jsou ceny v přílohách - celkem 8 ks.
Z důvodu zachování soukromí požaduji zaměření okeních tabulí do dvou třetin od spodní hrany okna.



Obr. 2 – cenová nabídka [REDACTED] a pronájem části pozemku.

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	jalovec (<i>Juniperus sp.</i>)
Průměry kmenů:	15 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	2,5 m
Výška nasazení koruny:	1,5 m
Průměr koruny:	3 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	2 - zhoršený
Odstraněná část koruny:	30 %
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	střední
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	27 280 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	27 280 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	21 824 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	15 932 bodů
Hodnota stromu bez nevhodného řezu:	13 094 Kč
Výše vzniklé újmy:	3 535 Kč
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	9 559 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	9 559 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 9 559 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky

<https://ocenovanidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 3 – cenová nabídka na pokácení stromu 1

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	jalovec skalní (<i>Juniperus scopulorum</i> 'Skyrocket')
Průměry kmenů:	10 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	7 m
Výška nasazení koruny:	1,5 m
Průměr koruny:	1 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	střední
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	16 360 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	16 360 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	16 360 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	16 360 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	9 816 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	9 816 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 9 816 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky

<https://ocenovaniidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 4 – cenová nabídka na pokácení stromu 2

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	jalovec skalní (<i>Juniperus scopulorum</i> 'Skyrocket')
Průměry kmenů:	12 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	8 m
Výška nasazení koruny:	1,5 m
Průměr koruny:	1 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	střední
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	23 570 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	23 570 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	23 570 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	23 570 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	14 142 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	14 142 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 14 142 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky
<https://ocenovanidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 5 – cenová nabídka na pokácení stromu 3

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	kryptomérie japonská (<i>Cryptomeria japonica</i> 'Cristata')
Průměry kmenů:	35 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	12 m
Výška nasazení koruny:	1,5 m
Průměr koruny:	2 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	střední
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	suché odumřelé větve
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	77 560 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	32 094 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	32 094 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	32 094 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	19 256 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	19 256 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 19 256 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky
<https://ocenovanidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 6 – cenová nabídka na pokácení stromu 4

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	jalovec obecný (<i>Juniperus communis</i>)
Průměry kmenů:	15 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	4 m
Výška nasazení koruny:	0 m
Průměr koruny:	1 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	méně významná
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	27 280 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	27 280 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	27 280 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	27 280 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	10 912 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	10 912 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 10 912 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky

<https://ocenovaniidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 7 – cenová nabídka na pokácení stromu 5

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	jalovec obecný (<i>Juniperus communis</i>)
Průměry kmenů:	13 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	4 m
Výška nasazení koruny:	0 m
Průměr koruny:	1 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	méně významná
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	suché odumřelé větve
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	20 490 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	20 490 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	20 490 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	20 490 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	8 196 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	8 196 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 8 196 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky

<https://ocenovani.drevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 8 – cenová nabídka na pokácení stromu 6

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	zerav západní (<i>Thuja occidentalis</i>)
Průměry kmenů:	30 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	6 m
Výška nasazení koruny:	1,5 m
Průměr koruny:	2 m
Fyziologická vitalita:	1 - výborná až mírně snížená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	méně významná
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	55 980 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	55 980 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	55 980 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	55 980 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	22 392 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	22 392 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 22 392 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky

<https://ocenovaniidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 9 – cenová nabídka na pokácení stromu 7

Ocenění stromu dle metodiky AOPK ČR

Tento protokol je zpracován na základě metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny ČR k oceňování dřevin rostoucích mimo les, verze 2021.

Specifikace stromu

Taxon:	zerav západní (<i>Thuja occidentalis</i>)
Průměry kmenů:	20 cm
Průměry kmenů měřené na pařezu:	
Výška:	4,5 m
Výška nasazení koruny:	1,5 m
Průměr koruny:	1 m
Fyziologická vitalita:	2 - zřetelně snižená
Zdravotní stav:	1 - výborný až dobrý
Památný strom:	ne
Atraktivita umístění stromu:	méně významná
Růstové podmínky:	neovlivněné
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem:	
Prvky se zvýšeným biologickým potenciálem s extenzivním charakterem:	

Výpočet bodové hodnoty stromu

Krok 1 / Základní bodová hodnota:	28 490 bodů
Krok 2 / Zohlednění objemu koruny:	28 490 bodů
Krok 3 / Zohlednění zdravotního stavu a vitality:	22 792 bodů
Krok 4 / Zohlednění nevhodného řezu:	22 792 bodů
Krok 5 / Zohlednění polohového koeficientu:	9 117 bodů
Krok 6 / Zohlednění prvků se zvýšeným biologickým potenciálem:	--- bodů
Krok 7 / Zohlednění stanoviště a významu taxonu:	--- bodů
Krok 8 / Výsledná bodová hodnota:	9 117 bodů

Hodnota stromu v Kč pro rok 2022: 9 117 Kč

Výpočet byl proveden pomocí webové kalkulačky dostupné ze stránek Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky

<https://ocenovaniidrevin.nature.cz/strom.html>

Obr. 10 – cenová nabídka na pokácení stromu 8

ZNALECKÝ POSUDEK, NÁVRH CENY PRO VYPOŘÁDÁNÍ ZA TRVALÉ POROSTY NA p.č. 493, k.ú. KŘEŠICE U DĚČÍNA číslo položky: 1362-072/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitě věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí trvalých porostů na pozemcích p.č. 493 a 494, dle LV č. 36, k.ú. Křešice u Děčína, okrasných dřevin, které jsou jejich součástí, oceněno bez pozemku, v části přiléhající budově OV č.p. 219, ul. Klicperova, osázených na ploše předzahrádky u RD č.p. 84, ul. U Školy, Děčín XXXI-Křešice.

Znalec: Ing. Zdeněk Ješeta
Thunská 1810/7 b
405 02 Děčín 6

Zadavatel: Statutární město Děčín, odbor místního hospodářství
odd. nakládání s majetkem obce, IČO: 00261238
paní Ing. Iлона Šeneklová
Mírové náměstí 1175/5
405 02 Děčín IV-Podmokly

Číslo jednací: ústní dohoda o provedení ocenění



**NÁVRH CENY PRO
VYPOŘÁDÁNÍ ZA POROSTY**

97 450 Kč (č. 1-8) až 129 720 Kč (č. 1-10 dle popisu)

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.4.2022

Vyhotoveno: V Děčíně 20.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je pro potřeby objednatele ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství a venkovních úprav, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou, případně tržní hodnotou v daném místě a čase - v tomto konkrétním případě pouze trvalých porostů bez pozemku, které nelze určit porovnáním nebo výnosově, zde pouze návrh ceny srovnatelný s „nákladovým oceněním“ dle vyhlášky, podle stavu, stáří a údržby porostů.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°45'07.05"N, 14°11'58.59"E

DEC 50.751959655, 14.199608025

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení, určení ceny nemovité věci trvalých porostů, po místním šetření ve stavu a čase prohlídky pro účely objednatele, výkupu do majetku Statutárního města Děčín vzhledem k nutnosti zařízení staveniště a lešení na pozemku vlastníka, odlišného od vlastníka rekonstruované stavby na hranici sousedících pozemků. Nelze použít srovnatelné cenové údaje o dosažených cenách v KN, neboť tyto se samostatně neuvádějí a ani jako součást pozemku nepřevádí. V tomto případě, nejsou k dispozici ani relevantní realizované prodeje, cenové údaje z realizovaných převodů a ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností pro určení tržní hodnoty, porovnávacím způsobem nebo dalšími použitelnými metodami ocenění. Pro zadavatele je tedy rozhodující cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky, podle druhu dřeviny, zařazení do skupiny, věkové kategorie a stavu v návaznosti na možné srážky, přírážky v ní uvedené. Jedná se o okrasné jehličnaté stromy, kmenných tvarů s korunou, jiných než běžných základních druhů, typicky lesních jehličnatých stromů, např. smrk, borovice, modřín, jedle a jejich poddruhy.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Při zadávání, po ústním sdělení objednávky a následně místním šetření s vlastníkem a zástupci zhotovitele stavby, mi nebyly sděleny jiné skutečnosti ani zástupcem zadavatele s vlivem na výši a přesnost ocenění. Ocenění je provedeno dle specifikace objednávky, bez dalších vlivů na přesnost závěru posudku.

Do ocenění zahrnuty poskytnuté údaje vlastníkem pozemku druh a typ porostu, jeho přibližné stáří. Tyto hodnoty porovnány s katalogy stromů a keřů lesů a okrasných zahrad (Amann, nakladatelství Steinbrener Vimperk, r. 1997) a encyklopedií stromů a keřů (Rebo productions, r. 1998) a vlastní databáze.

V příloze poskytnuté a dle metodiky i přepočtené ceny dřevin metodikou AOPK ČR (podklad vlastníka předložený OMH Děčín), kde zadané parametry a růstové faktory jednotlivých dřevin byly řádně zkontrolovány se shodným výsledkem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.4.2022 za přítomnosti osobně a samostatně znalce, vlastníka p. Mahna Pavla a zástupců zhotovitele Istar spol. s r.o. UL (stavbyvedoucí p. Bílek a p. Novotný).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Veřejně dostupné nebo za úplatu získané údaje z uvedené literatury, dálkovým přístupem, internetové kalkulačky AOPK ČR, další databáze a vlastní informace znalce, fotodokumentace pozemku, trvalých porostů a okolí.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nejsou mi známy údaje, které by popíraly věrohodnost zdrojů dat. Došlo ke shodě typové, názvosloví dřevin, latinských názvu mezi AOPK a oceňovací vyhlášky, název dřevin mezinárodní (latinsky) i český název dle tabulek, zde pro jehličnaté stromy tabulek. č. 4, 5, 6.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zde připadá v úvahu pouze administrativní cena dle oceňovací vyhlášky jako cena zjištěná, v podstatě srovnatelná s nákladovým oceněním podle typu porostu, jeho stáří, stavu, lokality, údržbě a ošetření proti škůdcům, po pravidelném řezu. Základní ceny před úpravou platí pro okrasné rostliny solitérní, optimálně vyvinuté, se vzhledem (habitem), odpovídajícím danému druhu či kultivaru, průběžně a odborným způsobem udržované, bez zjevného mechanického, biotického či jiného poškození jejich nadzemních i podzemních částí. Dřeviny nejsou jako solitéry nebo částečně zapojené rostliny tvarovány do zvláštních geometrických tvarů nebo figur (bez individuálního výpočtu na základě věcného zdůvodnění).

Přirážky nejsou uplatněny vůbec. Srážky odpovídají vyhlášce, především na základě částečného zapojení dřevin v menším sponu a dále kratším větvím, bez možnosti řádného pravidelného růstu koruny do všech stran po obvodě kmene, vzhledem k blízkosti líce obvodové stěny objektu č.p. 219, na výši podlaží a podezdívky, cca 4-5 m.

Odpovídající srážky vzhledem k uvedenému stavu a popisu jsou v rozmezí 5-25%; maximální možnost je do 50%; nálety a stav dle odstavce h) až 99%.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Křešice u Děčína
Adresa nemovité věci: na p.č. 493 a 494, při hranici s obj. OV, č.p. 219, ul., Klicperova, poz.
p.č. 495, 405 02 Děčín XXXI-Křešice

Vlastnické a evidenční údaje

Dokumentace a skutečnost

Skutečnost odpovídá stavu uvedeném v podkladech a tabulkách výpočtu doložených vlastníkem, předané elektronicky znalci.

Místopis

Město Děčín je bývalé okresní město a nyní město statutární. Město leží na soutoku řek Labe a Ploučnice. Děčín je důležitou křižovatkou nejen silniční ale především železniční dopravy, silnice I/13 a I/62, železniční uzel pěti tratí a železničního koridoru do SRN. Zároveň díky své poloze na labské vodní cestě je též přístavním městem. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost, všechny typy škol včetně vysoké. Město protíná hranice dvou CHKO, nedaleko je NP. Blízko je hraniční přechod Hřensko se SRN.

V místě je dále autobusová doprava a městská hromadná doprava řešena několika křížícími se linkami autobusů. Je možné napojit se na veškeré inženýrské sítě elektro, vodovodu, kanalizace s ČOV a plynovodu. V obci jsou centrální zdroje pro sídlištní výstavbu. V obci je nemocnice, kulturní a sportovní zařízení, supermarkety a hypermarkety, pošty, policie obecní i státní, úřady a občanská vybavenost odpovídající velikosti obce.

Pozemek s porosty p.č. 493 a 494 se nachází mezi ul. Klicperova a ul. U Školy Děčín-Křešice, blíže komunikaci ul. U Školy, v proluce mezi domem č.p. 84 a obvodovou zdí objektu rekonstrukce č.p. 219.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
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

Celkový popis nemovité věci

Jehličnaté porosty okrasné vzácnějších a cennějších druhů s jedním porostem, stromem ještě lepším,

vzácný a cenný druh (smrk Brewerův), poslední v řadě, s pokusem jeho korunu pouze svázat a ochránit. Uvedené porosty pod č. 1 až č. 8 jsou vzhledem k nutnosti postavení lešení určeny jednoznačně k pokácení (po dohodě se stavbou). Porosty č. 9 a č. 10, je možné a bude učiněn pokus o jejich zachování, ochrana před vlivem stavební činnosti zhotovitele.

V závěru uvedeny hodnoty trvalých porostů souboru č. 1-8 a rozšířená varianta č. 1-10; přičemž vlastník preferuje menší rozsah kácení a tím i nižší hodnotu, náhradu za odstranění dřevin.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Trvalé porosty na pozemcích p.č. 493 a 494, k.ú. Křešice u Děčína, při hranici s č.p. 495, líc obv. zdiva budovy č.p. 219, obč. vybavenost

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Trvalé porosty, okrasné stromy u RD č.p. 84, ul. U Školy, Děčín XXXI-Křešice
Adresa předmětu ocenění:	na p.č. 493 a 494, při hranici s obj. OV, č.p. 219, ul., Klicperova, poz. p.č. 495 405 02 Děčín XXXI-Křešice
LV:	36
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Křešice u Děčína
Počet obyvatel:	47 951

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Trvalé porosty na pozemcích p.č. 493 a 494, k.ú. Křešice u Děčína, při hranici s č.p. 495, líc obv. zdiva budovy č.p. 219, obč. vybavenost

Popis z místního šetření s vlastníkem a zástupci zhotovitele:

Všechny zde oceňované trvalé porosty jsou zařazeny do věkové kategorie 21-40 roků (stejná hodnota) pro zjištění základní ceny ve vymezených skupinách stromů v Kč/ks. Stromy nejsou typově lesního charakteru, běžné základní druhy jehličnaté, ale jedná se o jehličnaté stromy zařazené do skupiny a pod značkou skupiny stromů Js II a Js III (vzácnější a cennější základní druhy (Js II) a strom na hranici (smrk Br.), kmenný tvar vzácné a cenné druhy (JS III). Vše celkem dobře udržované, v proluce mezi domem RD a budovou OV, v částečném zápoji při lici obvodového zdiva budovy, na výšku cca jednoho podlaží budovy s řídkou korunou k fasádě, vzhledem k menšímu odstupu cca asi 0,7-1 m. Krajiní jalovec zapojen v oplocení k ul. U Školy, vedle neoceňované souše. Základní cena upravena za kvalitu a zdravotní stav srážkami podle rozsahu vzhledem k soliterním dřevinám bez zápoje a rovnoměrné koruny oproti rostlině přiléhající lici budovy, zde č.p. 219, ul. Klicperova. Přírážky v ocenění nepoužity (týkají se pouze záměrně vysazených listnatých stromů ve stáří 5-20 roků, při ulici, na náměstích, nebo stromořadích s kotvicím systémem, ochranou kořenů, kořenové mísy, mříže na zalévání a ochranou kmene kovovými chrániči).

Poslední dva okrasné stromy jsou uvedeny podmíněčně (uvedeny dvě ceny na konci ocenění) a bude učiněn pokus o jejich zabezpečení, obalení sítí, případně svázání větví. V trase lešení jsou ještě větve ovocného stromu, jabloně, ty budou řezem upraveny vzhledem k šíři a odstupu sloupků

lešení (zateplené fasády) případně manipulační trasy podél lešení.

Na pozemku jsou ještě nižší okrasné rostliny stromku a keřů, jehličnaté a stále zelené, které vlastník hodlá na vlastní náklady odkopat a přemístit rostliny s kořenovým balem, mimo manipulační plochu lešení a stavby.

Dle sdělení stavbyvedoucího rekonstrukce by doba použití lešení z pozemku vlastníka p.č. 493 a 494, měla být podle technologických postupů ve lhůtě cca 4 měsíců; odhad stavby (střecha, fasáda, výplně otvorů).

Ocenění provedeno jiným způsobem než předložený výpočet ocenění vlastníkem pozemku dle metodiky AOPK ČR, která místo věkové kategorie a srážky/přirážky specifikuje cenu stromu dle jiných parametrů než oceňovací vyhláška.

Klade se zde především s důrazem na průměr kmenu, výšku dřeviny a nasazení koruny, průměr koruny, zdravotní stav a vitalitu, růstové podmínky a atraktivitu. V bodové části pak vhodnost či nevhodnost řezu, polohu, potenciál a stanoviště.

Stanovení obvyklé ceny trvalých porostů porovnáním nebo výnosově nelze, běžně se se samostatnými dřevinami neobchoduje. Lze nalézt pro porovnání ceny obvyklé pozemků i v dané nebo blízké lokalitě, kde porosty cenu pozemku vzhledem k rozsahu a stavu snižují, případně zvyšují.

Srážky a přirážky základních cen okrasných rostlin dle specifikace vyhlášky :

2.1. Základní ceny v tabulkách č. 2 až 6 platí pro okrasné rostliny solitérní, optimálně vyvinuté, se vzhledem (habitem) odpovídajícím danému druhu či kultivaru, průběžně a odborným způsobem udržované, zdravé, bez zjevného mechanického, biotického či jiného poškození jejich nadzemních i podzemních částí. Platí pro průběžně a odborným způsobem udržované, zdravé, nepoškozené a nezaplevelené záhony trvalek a neprodukční trávníky.

2.2. Základní ceny solitérně tvarovaných (stříhaných) dřevin (např. do geometrických tvarů, figur atd.) se oceňují individuálně na základě věcného odůvodnění.

2.3. Základní ceny okrasných rostlin, vč. trávníků a živých plotů, jejichž stav se při ocenění odlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu, lze na základě konkrétního, věcného a průkazného zdůvodnění {např. uvedením rozměrů (výšky a průměru) kmene, výšky a šířky koruny, klasifikací zdravotního stavu, vitality a sadovnické hodnoty, popř. jejich doložením fotodokumentací apod.} upravit přirážkami a srážkami:

a) přirážkou do 200 % u listnatých stromů v tabulce č. 1 položky č. 1-3, avšak výhradně u věkových kategorií 5-10 let a 11-20 let a za předpokladu, že jsou záměrně vysázeny do zpevněných ploch (např. na ulicích a náměstích, s podzemním kotvicím systémem, provzdušňovacím systémem, ochranou kořenové mísy mřížemi, ochranou kmene kovovým chráničem apod. a kmenu kovovými chráničkami) nebo v nádobách, na střeších a jiných konstrukcích,

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů solitérních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných,

c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů solitérních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných,

odstavce d)-h) nepřipadají v tomto případě v úvahu; základní ceny pro keře a nálety, případně silně poškozené porosty se zde na tomto pozemku a pro své stanoviště nefunkční a neperspektivní se na p.č. 493 a 494 nevyskytují.

Dle vyhlášky a příloh, vysvětlení nepoužitých srážek:

d) srážkou do 50 % u keřů (tabulka č. 3) a vřesovištních rostlin (tabulka č. 4) v zapojených, dobře udržovaných skupinových výsadbách a volně rostoucích živých plotech či mírně až středně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, stříhaných živých plotů, u slabě až středně zaplevelených trvalek a trávníků,

e) srážkou do 99 % u keřů v zapojených, neudržovaných výsadbách či silně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, pnoucích rostlin, u živých plotů neudržovaných či silně poškozených, řídkých nebo nezapojených, u neudržovaných, silně zaplevelených trvalkových záhonů a trávníků,

f) srážkou do 50 % u solitérních dřevin všech skupin vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků apod.), avšak udržovaných, popř. s malými vzhledovými vadami a zdravotním poškozením, stanovištně perspektivních,

g) srážkou do 80 % u solitérních dřevin nebo dřevin (všechny skupiny) v zápoji vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.), středně zdravotně a esteticky narušených, ale na svém stanovišti funkčně i biologicky perspektivních,

h) srážkou do 99 % u dřevin všech skupin vzniklých v plochách zeleně spontánně (nálet nebo opad semen, kořenové, pařezové výmladky, aj.), rostoucích solitérně i v zápoji, vzhledově a zdravotně silně narušené, pěstebně nedotčené a na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní.

Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky je přibližně stejná jako vypočtená a doložená vlastníkem, t.j. neliší se o více než +-10%.

Tento výpočet je návrhem ceny pro jednání s vlastníkem pozemku s trvalými porosty, kdy není a ani nemůže být zohledněn stav osobních poměrů ani vliv zvláštní obliby vlastníka, který se o trvalé porosty staral a udržoval je ve stavu zjištěném při místním šetření.

Náhradní výsadbou nelze nahradit vzrostlé trvalé porosty okrasného charakteru v proluce, předzahrádce u stávajícího rodinného domu vlastníka.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
č. 1 jalovec skalní, 7m, Juniperus scopulorum, poddruh na pozemku p.č.: 493			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 15 %	15 818,50	15 818,50
č. 2 jalovec skalní, 8 m, Juniperus scopulorum na pozemku p.č.: 493			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 15 %	15 818,50	15 818,50
č. 3 jalovec obecný (strom), 4 m, Juniperus communis na pozemku p.č.: 493			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 20 %	14 888,-	14 888,-
č. 4 jalovec obecný (strom) 4 m, Juniperus na pozemku p.č.: 493			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 20 %	14 888,-	14 888,-

č. 5 jalovec obecný (strom/keř u opl.) 2,5 m Juniperus na pozemku p.č.: 493	30 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 25 %	13 957,50	13 957,50
č. 6 kryptomerie japonská, 12 m, Cryptomeria japonica na pozemku p.č.: 493	30 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 15 %	15 818,50	15 818,50
č. 7 zerav západní, 6 m, Thuja occidentalis na pozemku p.č.: 493	30 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 15 %	13 464,-	13 464,-
č. 8 zerav západní, 4,5 m, Thuja occidentalis na pozemku p.č.: 493	30 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 15 %	13 464,-	13 464,-
č. 9 smrk Brewerův (na hraně odstupu), 4-5 m, Picea breweriana na pozemku p.č.: 494	25 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy III	21 440,-	+0 %	21 440,-	21 440,-
č. 10 smrk sivý, picea glauca, conica (na hraně), 3 m, druh na pozemku p.č.: 493	40 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 5 %	17 679,50	17 679,50
Součet:			157 236,50	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	1,100	
Celkem - okrasné rostliny		=	129 720,12 Kč	

Trvalé porosty na pozemcích p.č. 493 a 494, k.ú. Křešice u Děčína, při hranici s č.p. 495, líc obv. zdiva budovy č.p. 219, obč. vybavenost - zjištěná cena celkem = 129 720,12 Kč

Návrh ocenění majetku, nemovitě věci trvalých porostů

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Trvalé porosty na pozemcích p.č. 493 a 494, k.ú. Křešice u Děčína, při hranici s č.p. 495, líc obv. zdiva budovy č.p. 219, obč. vybavenost 129 720,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 129 720,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 129 720,- Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisícšedsmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu pol. 1-10

129 720 Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisícšedsmsetdvacet Kč

Silné stránky

Nezjišťovány, bez vlivu na ocenění, vzhledem k záměru zhotovitele se souhlasem zadavatele po

dohodě o náhradě s vlastníkem pozemku, na němž jsou nalezeny trvalé porosty bránící rekonstrukci - stavbě lešení, které nebylo při zpracování projektu a rozpočtu stavby řešeno.

Slabé stránky

Bez vlivu na ocenění, určení náhrady za smýcení porostu.

Návrh ceny pro vypořádání, za trvalé odstranění, kácení

97 450 Kč (pol. 1-8) až 129 720 Kč (pol. 1-10, při poškození)

slovy: Devadesátsedmtisícčtyřistapadesát Kč až Jednostodvacetdevět tisíc sedm set dvacet Kč