

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 21. 11. 2024

ZM 24 09 07 05

Název:

Prodej pozemku p.č. 1053 k.ú. Podmokly

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

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

schvaluje

prodej pozemku p.č. 1053 k.ú. Podmokly o výměře 312 m², pro pana *****, za cenu dle odhadu ceny obvyklé č. 24000630 ve výši 691 000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města dne 5.11.2024 projednala návrh na prodej pozemku v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 24 18 37 27 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 1053 k.ú. Podmokly o výměře 312 m², pro pana *****, za cenu dle odhadu ceny obvyklé č. 24000630 ve výši 691 000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem, tj. varianta č. 1.

Dále rada města projednala varinatu č. 2, tj. prodej pozemku p.č. 1053 k.ú. Podmokly o výměře 312 m², pro pana *****, za cenu ve výši 199 273,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	691 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila

Důvodová zpráva:

ZM záměr: dne 15.06.2006 usn.č. ZM 06 06 03 08 - A

OMH obdržel dne 26.02.2024 žádost o odprodej pozemku p.č. 1053 k.ú. Podmokly, pozemek pod obytným domem ve vlastnictví žadatele.

Uvedený objekt žadatel odkoupil z majetku města dle dříve platných postupů bez pozemku s povinností v kupní smlouvě uzavřít nájemní smlouvu na pronájem pozemku.

Na základě obdržené žádosti zveřejnil OMH opětovně na úřední desce a dálkovým přístupem záměr města prodat uvedený pozemek tak, aby došlo k ucelení vlastnictví.

OMH dále zajistil odhad ceny obvyklé, výše kupní ceny byla žadateli sdělena dopisem ze dne 5.6.2024, který zaslal dne 11.09.2024 dopisem žádost o snížení kupní ceny - viz příloha.

Nájemní smlouva: žadatel - pod domem, doba určitá 49 let, nájemné ve výši 3,- Kč/m2/rok

Návrh ceny:

dle „Zásad“, tj. dle odhadu ceny obvyklé č. 24000630, tj. 691 000,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem dle návrhu žadatele: 199 273,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

Účel: majetkoprávní urovnání - pozemek pod stavbou žadatele

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky: žadatel nemá v evidenci nevyrovnané pohledávky

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:



Příloha:

Komentář:

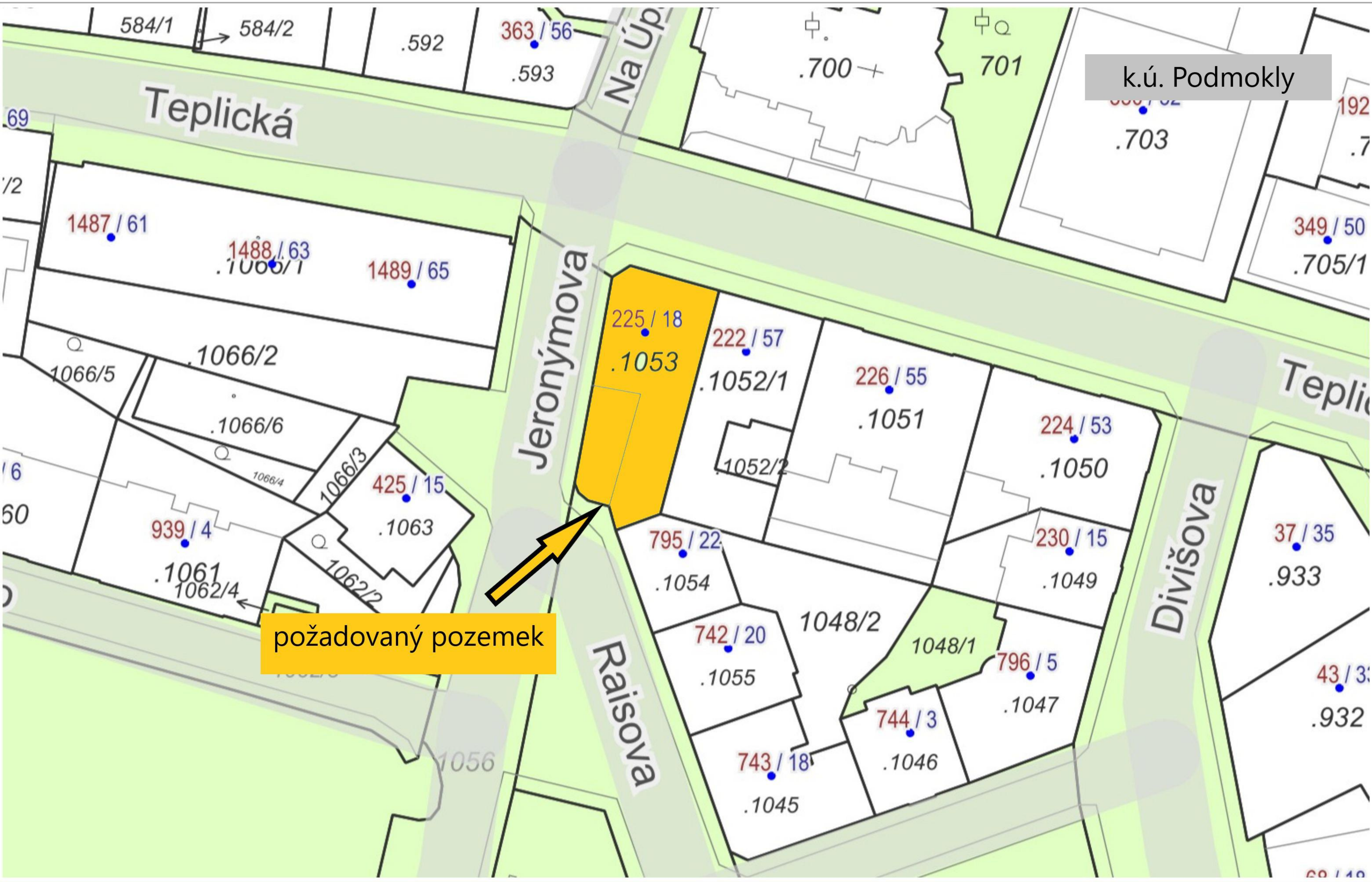
Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	11.11.2024 13:02 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		11.11.2024 17:13 podepsáno	

k.ú. Podmokly



požadovaný pozemek

Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:



v případě, že záměrem je koupě nemovitosti do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu:

E-mail:

Statutární město Děčín
pod adresou:
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství-oddělení nakládání s majetkem města
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 26.2.2024

Žádost o prodej nemovitosti (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru)..... 1053 (312 m²)

v katastrálním území Podmořský

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Pozemek pod obytným domem.

Prohlašuji:

- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 5000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené

pracovníky mlčenlivosti podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Poučení:

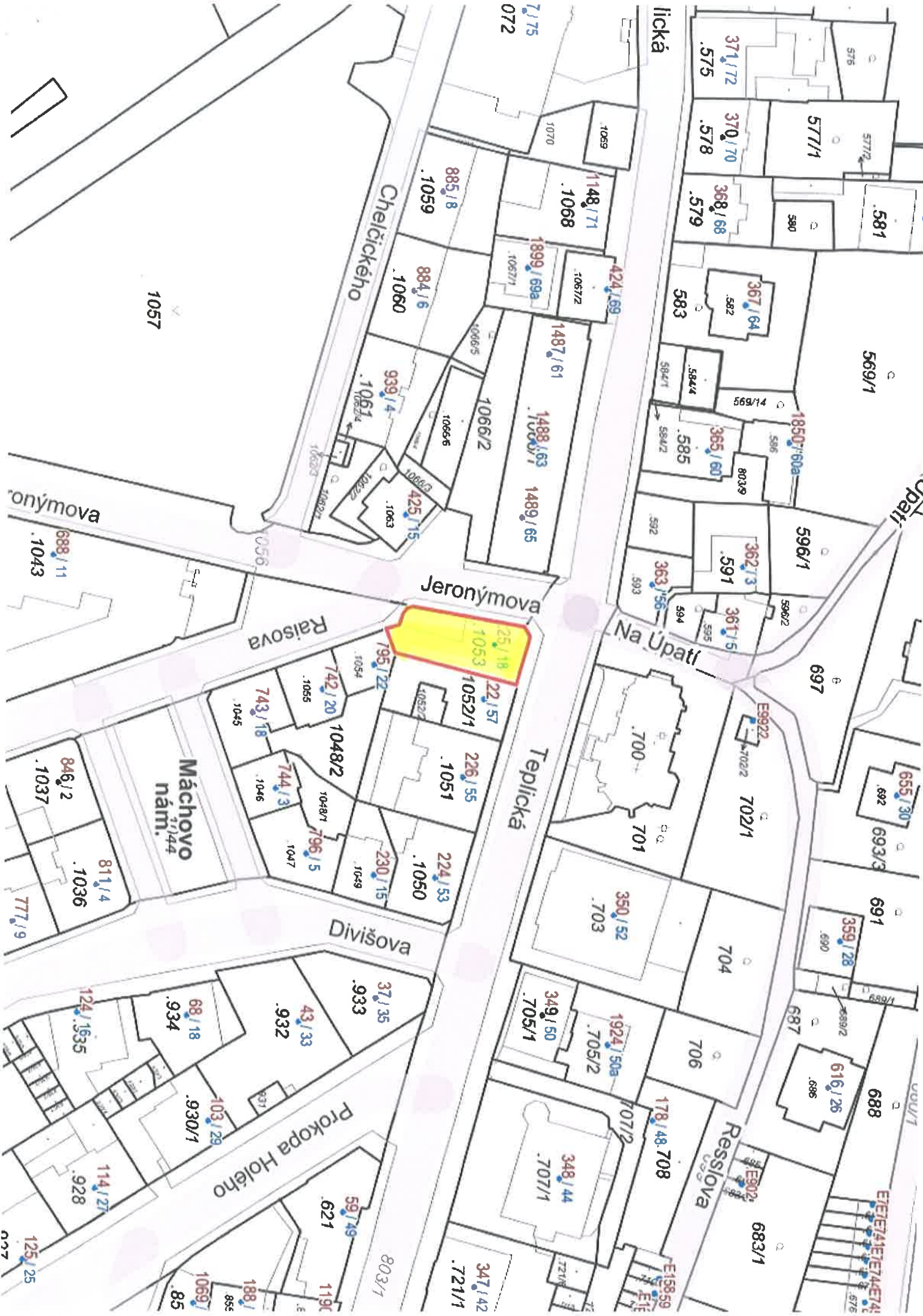
Výše uvedené osobní údaje budou zpracovány za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech města, tj. v radě města, zastupitelstvu města a finančním výboru a případném uzavření smlouvy. Doba zpracování osobních údajů nepřekročí 15 let.

Podpis žadatele(ů):



Přílohy:

*snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.*



Magistrát města Děčín
Doručeno: 11.09.2024 14:41:23
č.j.: MDC/105343/2024
Listů: 1 Příloh: 3



MĚSTO DĚČÍN
Odbor místního hospodářství
Oddělení nakládání s majetkem města

V Děčíně 27.07.2024

Věc: PRODEJ POZEMKU p.č.1053, k.ú. Podmokly – č.j.MDC/66743/2024

Dobrý den. Reaguji na oznámení o stanovení ceny.

Tímto zdvořile žádám o zvážení výše ceny.

Chápu, že město Děčín se musí chovat jako řádný hospodář, ale jistě se všichni shodneme, že město Děčín se musí vždy chovat hlavně spravedlivě. Cena 691.000Kč není spravedlivá.

A proč jsem o tom přesvědčen?

9.12.1992 jsem kupoval dům na předmětném pozemku. V té době byl takový postup. Pozemek jsem koupit chtěl, ale nemohl. Město Děčín mne umožnilo koupit „jen“ dům. Pozemek byl oceněn spolu domem a byl oceněn na 45.396Kč (znalecký posudek z 30.5.1992 – viz. příloha č.1).

Pokud tedy nyní je možno pozemek koupit pak by bylo spravedlivé vycházet z ceny v době prodeje domu a samozřejmě tuto cenu navýšit o inflaci.

Dle ČNB byla inflace viz. příloha č.2 – inflační vliv na cenu (pro roky před rokem 2000 je dohledatelné na internetu na stránkách ČNB).

Cena pozemku dle tohoto postupu je 199.273Kč – viz. příloha č.3.

Zdvořile tímto žádám o zvážení výše ceny. Věřím, že spravedlnost existuje. A že lze minimálně k výše uvedeným skutečnostem alespoň přihlédnout.

PŘÍLOHY:

- Příloha č.1 – ZNALECKÝ POSUDEK Z 30.5.1992
- Příloha č.2 – INFLACE OD ROKU 2000 DLE ČNB
- Příloha č.3 – VÝPOČET CENY ZOHLEDNĚNÍM INFLACE



Odbor informačních služeb
Oddělení informačních služeb

Datum vystavení: 11. 1. 2024
Číslo jednací: CSU-000369/2024-29
Počet listů: 1
Vyřizuje: Ing. Michaela Kholová
Telefon: 274 056 789
e-mail: infoservis@czso.cz

Věc: Výpis ze statistického zjišťování

Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) činila v České republice:

v roce 2000.....	3,9 %	v roce 2012.....	3,3 %
v roce 2001.....	4,7 %	v roce 2013.....	1,4 %
v roce 2002.....	1,8 %	v roce 2014.....	0,4 %
v roce 2003.....	0,1 %	v roce 2015.....	0,3 %
v roce 2004.....	2,8 %	v roce 2016.....	0,7 %
v roce 2005.....	1,9 %	v roce 2017.....	2,5 %
v roce 2006.....	2,5 %	v roce 2018.....	2,1 %
v roce 2007.....	2,8 %	v roce 2019.....	2,8 %
v roce 2008.....	6,3 %	v roce 2020.....	3,2 %
v roce 2009.....	1,0 %	v roce 2021.....	3,8 %
v roce 2010.....	1,5 %	v roce 2022.....	15,1 %
v roce 2011.....	1,9 %	v roce 2023.....	10,7 %

Tyto údaje byly oficiálně publikovány v publikacích ČSÚ „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) – základní členění za prosinec příslušného roku. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41338>

Data za rok 2023 byla zveřejněna na internetových stránkách ČSÚ v Rychlé informaci „Indexy spotřebitelských cen – inflace – prosinec 2023“ dne 11. ledna 2024. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41420>

Mgr. Helena
Nebeská

Digitálně podepsal
Mgr. Helena Nebeská
Datum: 2024.01.11
09:22:45 +01'00'

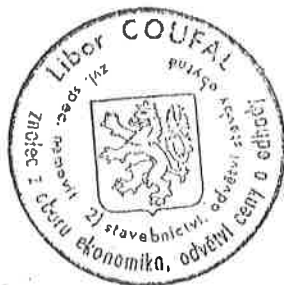
PŘÍLOHA Č.3 - VÝPOČET CENY ZOHLEDNĚNÍM INFLACE

rok	inlace v % za předchozí rok	cena na začátku roku	inlace za rok	cena po zohlednění inflace za rok
1992				
1993	12,7	45 396 Kč	5 765 Kč	51 161 Kč
1994	18,2	51 161 Kč	9 311 Kč	60 473 Kč
1995	10,2	60 473 Kč	6 168 Kč	66 641 Kč
1996	7,9	66 641 Kč	5 265 Kč	71 905 Kč
1997	8,6	71 905 Kč	6 184 Kč	78 089 Kč
1998	10	78 089 Kč	7 809 Kč	85 898 Kč
1999	6,8	85 898 Kč	5 841 Kč	91 739 Kč
2000	2,5	91 739 Kč	2 293 Kč	94 033 Kč
2001	3,9	94 033 Kč	3 667 Kč	97 700 Kč
2002	4,7	97 700 Kč	4 592 Kč	102 292 Kč
2003	1,8	102 292 Kč	1 841 Kč	104 133 Kč
2004	0,1	104 133 Kč	104 Kč	104 237 Kč
2005	2,8	104 237 Kč	2 919 Kč	107 156 Kč
2006	1,9	107 156 Kč	2 036 Kč	109 192 Kč
2007	2,5	109 192 Kč	2 730 Kč	111 922 Kč
2008	2,8	111 922 Kč	3 134 Kč	115 056 Kč
2009	6,3	115 056 Kč	7 249 Kč	122 304 Kč
2010	1	122 304 Kč	1 223 Kč	123 527 Kč
2011	1,5	123 527 Kč	1 853 Kč	125 380 Kč
2012	1,9	125 380 Kč	2 382 Kč	127 762 Kč
2013	3,3	127 762 Kč	4 216 Kč	131 979 Kč
2014	1,4	131 979 Kč	1 848 Kč	133 826 Kč
2015	0,4	133 826 Kč	535 Kč	134 362 Kč
2016	0,3	134 362 Kč	403 Kč	134 765 Kč
2017	0,7	134 765 Kč	943 Kč	135 708 Kč
2018	2,5	135 708 Kč	3 393 Kč	139 101 Kč
2019	2,1	139 101 Kč	2 921 Kč	142 022 Kč
2020	2,8	142 022 Kč	3 977 Kč	145 998 Kč
2021	3,2	145 998 Kč	4 672 Kč	150 670 Kč
2022	3,8	150 670 Kč	5 725 Kč	156 396 Kč
2023	15,1	156 396 Kč	23 616 Kč	180 012 Kč
2024	10,7	180 012 Kč	19 261 Kč	199 273 Kč

Z N A L E C K Ý P O S U D E K č. 44/92.

o ceně nemovitosti čp. 225 v Děčíně IV, Je-
ronýmova ul. 18 postavehé na p.p.č.kat
1053 kat.úz. Podmokly
okres D ě č í n

Posudek zpracoval:



Libor C o u f a l

Popovická 64/52
Děčín XXII.

Posudek obsahuje 6 stran
a předává se ve dvojím vyhotovení.

V D ě č í n ě 30.května 1992.

1.) Ú v o d :

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitosti - obytného domu čp. 225 v Děčíně IV. Jeronýmova 18., postaveném nap.p.č. 1053 kat.úz. Podmokly.

Posudek objednal Bytový podnik Děčín za účelem zjištění ceny nemovitosti dle současně platných cenových předpisů z důvodu případného prodeje.

Podklady:

- Snímek pozemkové mapy 1:1000
- Výpis z EN a LV č. 1930 vydaný SG Děčín 10.9.91. zak.č. 11-597-91.

Ocenění se provádí dle ustanovení vyhl. MF ČR č. 393/91Sb. Místní šetření bylo provedeno za účasti příslušných nájemníků a p. Peroutky ,technika BP D dne 14.5. a 20.5.1992.

2.) N á l e z :

Jedná se o obytný dům se stávajícími 8 byt.jednotkami a přístavkem v přízemí kde je umístěn sklad tiskopisů BPD. Obytný objekt je celý podsklepený a přístavek jen z části.Objekt je v majetku obce Děčín a ve správě BP Děčín.V suterénu jsou vesměs sklepy pro nájemníky. Podél přístavku v Jeronýmově ul. je dvorek v úrovni podlahy přístavku a podél chodníku je opěrná kamenná zeď, která nese zbytky zděného oplocení.Na dvorku je cihelná dlažba(zbytky). K objektu přísluší p.p. č. 1053 jako stav.plocha.Dále se oceňuje oplocení a venkovní úpravy.

3.) V l a s t n í p o s u d e k :

a.) obytný dům

Jde o zděný obytný dům nárožní se 4 nadzemními a jedním podzemním podlaží.Krov dřevěný z části hambalkové a vaznicové soustavy s bedněním pod pozink šablony.

Zdivo je převážně cihelné, z části smíšené.Stropy rovné dřevěné na chodbách a ve sklepech klenba.Schodiště točité s kam. stupni.Fasáda z větší části obklad - režné zdivo.Okna špaletová, na rohu balkony.

Obytný dům byl postaven a užíván od roku 1893, čili 99 roků. Současný stav odpovídá stáří, zejména nosné prvky jsou v dobrém stavu. Vzhledem k ke kvalitě nosných dlouhodobýchprvků i přes zanedbanou údržbu se určuje životnost na 130 let. Opotřebení tedy činí $100/130 \times 99 = 76,15\%$ (0,2385)

Započítatelné plochy:

$$\begin{aligned} \text{Suterén} & 14,3 \times 10,6 + 0,45 \times 14,3 - (0,45 \times 0,45) / 2 + (12,5 \times 1,8) / 2 - \\ & - 1,2 \times 5,15 - 1,5 \times 1,9 - (1 \times 1) / 2 - (0,6 \times 0,6) / 2 = \\ & 151,58 + 6,43 - 0,112 + 11,25 - 6,18 - 2,85 - 0,5 - 0,18 = \\ & 159,438 \times 0,8 = 127,55 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Přízemí} & 14,2 \times 10,6 + 0,45 \times 14,2 - (0,45 \times 0,45) / 2 + (12,5 \times 1,8) / 2 - \\ & - 1,2 \times 5,15 - 1,5 \times 1,9 - (1 \times 1) / 2 - (0,6 \times 0,6) / 2 = \\ & 150,52 + 6,39 - 0,112 + 11,25 - 6,18 - 2,85 - 0,5 - 0,18 = \\ & 158,338 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1.patro 158,338 + lx 2,35 = 160,688 m²

2 a 3 patro detto.

Bodové hodnocení:

Znak	konstrukce	sut.	přízemí	1.	2.	3 patro
1.1.b.	bez izolace	390				
2.2.	bez izolace		230			
3.1.e.	zdivo 95 (70)	815	815	815		
d.	65				1380	
c.	45					1235
4.1.b.	stropy rovné do 60		485	485	485	
3.	klenba	375				485
5.3.	krov vaznicový		460			
6.1.c.	pozink plech šabl.		460			
8.2.a.	klempíř úplný		125			
c.	parapet.		10			
9.1.a.	fasáda		165	55	55	55
10.1.c.	fa.obkl. ker.			160	160	160
11.1.	obklad koupelna		60	30		
3.	vana		50	25		
6.	kuch.		50	25	25	
12.2.	schody žula	205	205	205	205	205
13.2.	dveře plné hl.				165	165
3.	rám nápln		145	145		
4.	svlak	80				
14.2.	okna dvojité špal.		150	150	150	150
5.	jednoduchá	60				
15,5.	podlahy PVC		105	105	105	105
16.2.	dlažby ker.		80	80	80	80
6.	cem.potěr	40				
17.3.a.	lokální kamna TP		25	25	25	25
c.	plyn WAV		70	140	70	70
18.2.	el.instal.lF aut.			105	105	105
4.	lF poj.	85	85			
19.	bleskosvod		85			
20.1.	rozvod vody SV+TUV		45	45		
2	SV				30	30
21.1.	el.bojler		120	60		
3.	koup. válec				15	15
22.1.	rozvod plyn.		40	40	40	40
23.1.	kanal.kuchyně		30	30	30	30
2.	WC		60	60	30	30
3.	koupelny		50	25	25	25
24.2.	sporák plyn		35	70	70	70
25.2.	vana ocel		40	20	20	20
3.	umyvadlo		30	30	30	30
26.2.	WC spl.bez um.		30	30	20	30
27.2.	balkon			30	30	30
celkem bodů		2050	4340	2990	3360	3190

b.) oplocení

Podél Jeronýmovi ul. zděné oplocení výška 130, zdivo 15 a pilířky 30/30 cm v délce 14,6 bm
Ostatní konstrukce v bod. hodnocení

znak	konstrukce	bodů
3.	zdivo 15 a 30 cm	200
4.1.	váp. omítka	65
5.3.	výška 130 cm	40
celkem		305

Opotřebení maximální vzhledem k dezolátnímu stavu a stáří (100)
90 % (x 0,1)

c.) provozní přístavek-sklad vedlejší stavby

Přízemní zděný objekt z části podsklepený s rovným stropem dřevěným, půltovou střechou se živičnou krytinou. Část podsklepena, strop trámový žebet. Okna jednoduchá s mřížemi. Ostatní v bodovém hodnocení

Započítatelná plocha:

$$\begin{aligned} \text{Suterén } 6,7 \times 5,7 + (2,45 \times 4,25) / 2 &= 38,19 + 5,2 = \\ &= 43,39 \times 0,8 = 34,712 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Přízemí } 12,7 \times 5,75 + (4,25 \times 2,75) / 2 - (0,7 \times 0,45) / 2 + 1,2 \times 5,15 + 1,5 \times 1,9 + \\ + (1 \times 1) / 2 + (0,6 \times 0,6) / 2 = \\ 73,025 + 5,843 - 0,157 + 6,18 + 2,85 + 0,5 + 0,18 = 88,42 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Opotřebení : detto jako obytný dům 76,15 (0,2385)

Bodové hodnocení:

Znak	konstrukce	suteren	přízemí
1.b.	bez izolace	270	
2.3.	zákl.pasy bet.		80
3.2.	zdivo 35		1030
4.2.	žebet trám	195	
3.	trám s podhledem		190
5.1.	krov neumož.		70
6.3.	živičná svař. krytina		115
7.3.	váp.hl. omítka		110
8.1.	váp.štuk om.		150
9.2.	napojení na kanal		125
10.2.	voda SV		110
11.2.b.	lokální WAV		110
12.2.	el.instal. 1F		90
13.3.	okna jednoduchá		55
14.1.	dveře	75	75
17.2.a.	klempíř úpl.		125
18.4.	umyvadlo		10
5	WC		20
19.2.	schody dřev.		105
21.	ocel mříže		105
celkem bodů		540	2675

d.) venkovní úpravy

- 1/ přípojka vody 5 bm
- 2/ přípojka kanalizace 8 bm
- 3/ zpevněné plochy ,cihelná dlažba 10x 4 40 m²
- 9/ opěrná zeď-kamenná
v délce 14,6 bm ,výšce 0,8 m a síle 0,45 m = 5,25 m³

Opotřebení pro venkovní úpravy se určuje maximální, vzhledem ke stáří a současnému stavu, který odpovídá zanedbané údržbě a prošlé životnosti dle vyhlášky.
opotřebení 85 % (x 0,15)

e.) pozemek

K objektu přísluší p.p.č.kat 1053 stavební plocha o výměře 312 m². a nachází se v CHKO.

4.) P r o p o č e t o c e n ě n í :

a.) obytný dům - oceňuje se dle § 3 - § 2 s použitím koeficientu 0,95 a přílohy č. 1 vyhl.

suterén m ²	127,55		
bodů		2050	
kčs			261 477,50
přízemí m ²	158,338		
bodů		4340	
kčs			687 186,92
1.patro m ²	160,688		
bodů		2990	
kčs			480 457,12
2.patro m ²	160,688		
bodů		3360	
kčs			539 911,68
3.patro m ²	160,688		
bodů		3190	
kčs			512 594,72
úhrnem			Kčs 2 481 627,90
koeficient 0,95			2 357 546,50
celkem po opotřebení 76,15%(0,2385)Kčs			562 274,84

b.) oplocení - oceňuje se dle § 7 a přílohy č.4 vyhl.

b m	14,6		
bodů		305	
kčs			4 453,-
celkem po opotřebení 90% (x 0,1) Kčs			445,30

c.) vedlejší stavby - provozní přístavek
ocenije se dle § 10 (2)b) - § 9 a přílohy č.3.

suterén m ²	34,712		
bodů		540	
kčs			18 744,48
přízemí m ²	88,42		
bodů		2675	
kčs			236 523,50
úhrnem			Kčs 255 267,98
celkem po opotřebení 76,15%(0,2385) Kčs			60 881,41

d.) venkovní úpravy - oceňuje se dle § 11 a příl. č. 6 vyhl.

1/ bm	5	á 340	Kčs	1 700,-
2/	8	670		5 360,-
5/ m ²	40	165		6 600,-

- 6 -

9/ m3 5,25 á 1345	Kčs	7 061,25
úhrnem	Kčs	20 721,25
celkem po opotřebení 85% (x 0,15)	Kčs	3 108,18

e.) pozemek - oceňuje se dle § 15 s úpravou dle příl. č. 7 vyhl.		
m2 312 á 150	Kčs	46 800,-
srážka 3% CHKO (x 0,97)	Kčs	45 396,-

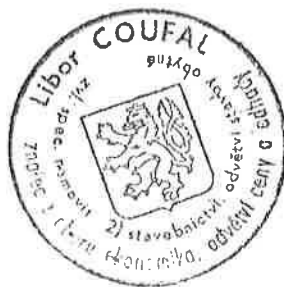
R e k a p i t u l a c e :

a.) obytný dům	Kčs	562 274,84 ✓
b.) oplocení	Kčs	445,30
c.) provozní přístavek	Kčs	60 881,41 ✓
d.) venkovní úpravy	Kčs	3 108,18 ✓
e.) pozemek	Kčs	45 396,-

Celkem	Kčs	672 097,73
--------	-----	------------

Slovy: šestsetšedesátdvatisícdevadesátšedmkorun 73/hal.

Tato zjištěná cena je cenou odhadní ve smyslu ustanovení vyhl. MF ČR č. 393/91 Sb z 5.9.91.



V Děčíně 30.5.1992.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n/L ze dne 15.6.90 čj. Spr 2878/90 pro základní obor 1. Ekonomika - odvětví ceny a odhady - zvl. specializace nemovitosti. 2. Stavebnictví - odvětví stvby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 44/92 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přílohy.

ODHAD CENY OBVYKLÉ

číslo položky: 24000630



Předmětem ocenění je odhad ceny obvyklé pozemku p.č. 1053 o rozloze 312m² zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín. Jedná se o pozemek pod stavbou jiného vlastníka. Pozemek je převážně zastavěn stavbou, jen část tvoří dvorek v oplocení. Pozemek je mírně svažité, přístupný z veřejné komunikace. Pozemek se nachází mimo záplavové území a v IV. zóně CHKO České středohoří.

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

Zadavatel: Statutární město Děčín
Bc. Dita Nohejlová
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín
IČ: 00261238

OBVYKLÁ CENA

691 000 Kč

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2024

Vyhotoveno: V Rychnově 20.05.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 1053 zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín pro účely prodeje nemovité věci.

Základní pojmy a metody ocenění

Předpoklady

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli posudku jsou trestně-právně postižitelné, zneužití materiálu je trestné. Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis. Veškerá práva jsou vyhrazena.

Posudek slouží pouze k účelu, ke kterému byl zpracován a nelze jej použít pro jiný účel.

Odhadce neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Odhadce vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Odhadce vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Odhadce vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Prohlášení

Odhadce pracoval na základě metodik, vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Odhadce potvrzuje, že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výši ceny uvedené v závěru posudku.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole Zadání. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely neodpovídá odhadce za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít

odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

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 ve znění pozdějších předpisů - 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 přikládaná 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 centru města Děčín. Jedná se o městskou čtvrť Podmokly ležící na levém břehu řeky Labe a protéká jí Jílovský potok. Vlaková zastávka je od oceňované nemovitosti vzdálena cca 550m a autobusová zastávka je přímo u oceňované nemovité věci. Město Děčín je okresním městem v Ústeckém kraji s úplnou občanskou vybaveností.

Kód katastrálního území	625141
Název katastrálního území	Podmokly
Kód obce	562335
Obec:	Děčín
Počet obyvatel obce	47 180 viz malý lexikon 1.1.2024
Název okresu	Děčín
Název kraje	Ústecký kraj
Poloha v obci	městská část Podmokly
Číslo listu vlastnictví	10001

Adresa

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Podmokly
Adresa nemovité věci: Jeronýmova 225/18, 405 02 Děčín IV-Podmokly

Vlastnické a evidenční údaje

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

Vlastníkem pozemku p.č. 1053 zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, 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, od 1.7.2023 zákon č.285/2021 a od 1.1.2024 zákon č. 36/2021 ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášku Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č.434/2023 s účinností od 1. 1. 2024.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.05.2024.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> 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

803/1	Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
1056	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: IV. zóna CKO České středohoří

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Dokumentace a skutečnost

Jako podklady k ocenění slouží výpis z katastru nemovitostí vyhotoven dálkovým přístupem ze dne 17.05.2024.

Samotná prohlídka proběhla 06.05.2024. 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

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1053 v k. ú. Podmokly, obec Děčín. Pozemek má rozlohu 312m² a je z valné většiny zastavěn stavbou bytového domu. Zbylou část tvoří menší dvorek v oplocení stejného majitele jako stavba. Pozemek je mírně svažité a přístupný ze dvou stran z veřejných komunikací, a to ulice Teplická a Jeronýmova. Zbylé strany lemují pozemky plně zastavěné stavbami ve vlastnictví soukromých majitelů. Dvorek je z části zpevněn zámkovou dlažbou a z části zatravněn, je udržován, oplocen bez volného přístupu osob. Převýšení vůči okolním pozemkům tvořeno opěrnou zdí. Pozemek se nachází mimo záplavové území a v IV. zóně CHKO České středohoří. Dle Územního plánu města Děčín se pozemky nacházejí v zastavěném území, zóně SC – smíšená centrální zóna viz příloha. Veškeré přípojky inženýrských sítí jsou ve vlastnictví majitele stavby.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín.
Adresa předmětu ocenění:	Jeronýmova 225/18 405 02 Děčín IV-Podmokly
LV:	10001
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Podmokly
Počet obyvatel:	47 180
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 645,00 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,01
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,266}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,096}$$

1. Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,130}$

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 do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,130 = 1,096$$

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	1 645,-	1,096		1 802,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1053	312	1 802,92	562 511,04
Stavební pozemek - celkem			312		562 511,04

Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín. - zjištěná cena celkem = 562 511,04 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek, p.č.: 1267/2, 1268/4, 1268/6 a 1269/13			
Lokalita:	k.ú. Podmokly			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Podmokly a to přímo u obchodního centra Pivovar na pokraji vyhledávané lokality Letná. Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Pozemky mají nepravidelný až nevhodný tvar, nejsou zastavěny, jsou převážně zatravněny a jsou svažitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - již realizovaný prodej				1,00
velikost pozemku - menší				1,10
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
možnost zastavění poz. - výhodnější vzhledem k tvaru pozemku				1,10
intenzita využití poz. - srovnatelná				1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pod stavbou jiného vlastníka				1,20
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 800 117	1 447	1 244,03	1,45	1 803,84

Název: Pozemek, p.č.: 1265/3
Lokalita: k.ú. Podmokly
Popis: Jedná se o pozemek v katastrálním území Podmokly a to přímo u obchodního centra Pivovar na pokraji vyhledávané lokality Letná. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Pozemek je zatravněn téměř obdélníkovitého půdorysu, pozemek je svažité.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - již realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší	1,10
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
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 - zastavěn stavbou jiného vlastníka	1,20

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 166 400	1 018	2 128,09	1,32	2 809,08

Název: Pozemek, p.č.: 2056

Lokalita: k.ú. Děčín

Popis: Jedná se o pozemek pod stavbou jiného vlastníka a při ulici Kamenická s přístupem z veřejné komunikace. Pozemek je svažité, z části zastavěný, z části tvořen menším zatravněným dvorkem umístěným do vnitrobloku, přístupný pouze skrz stavbu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - již realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - výhodnější	1,10
dopravní dostupnost - výhodnější	1,10
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
255 000	166	1 536,14	1,21	1 858,73

Název: Pozemek, p.č.: 379

Lokalita: k.ú. Děčín

Popis: Jedná se o pozemek pod stavbou jiného vlastníka. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace a nachází se u hlavní silnice na výjezdu z města směr Hřensko. Pozemek je z části zastavěn a z části ho tvoří udržovaný travnatý pozemek s několika vzrostlými keři směřující do vnitrobloku. Dvorek přístupný jen skrz samotnou stavbu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - již realizovaný prodej	1,00
---	------

velikost pozemku - srovnatelná				1,00
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
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				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
609 665	256	2 381,50	1,00	2 381,50

Minimální jednotková porovnávací cena	1 803,84 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 213,29 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 809,08 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemek pod stavbou jiného vlastníka v samotném centru města Děčín, s výbornou dopravní dostupností, přístupný ze dvou veřejných komunikací. Pozemek je pod stavbou jiného vlastníka, což majiteli pozemku generuje zisk. Pozemek je svažité, vyrovnán opěrnou zdí, z části zastavěn stavbou a menší část tvoří dvorek. Inženýrské sítě jsou ve vlastnictví majitele stavby. Výsledná cena odpovídá uvedeným vlivům.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1053	312	2 213,29		690 546
Celková výměra pozemků		312	Hodnota pozemků celkem		690 546

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín. 562 511,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 562 511,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 562 510,- Kč

slovy: pět set šedesát dva tisíc pět set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	562 510 Kč
--	-------------------

slovy: pět set šedesát dva tisíc pět set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1053 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín. 690 546,- Kč

Hodnota pozemku	690 546 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	691 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: šest set devadesát jedna tisíc Kč

Silné stránky

- pozemek pod stavbou jiného vlastníka
- pozemek v centru města
- tvar pozemku

Slabé stránky

- malý pozemek

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o pozemek pod stavbou jiného vlastníka v samotném centru města Děčín, s výbornou dopravní dostupností, přístupný ze dvou veřejných komunikací. Pozemek je pod stavbou jiného vlastníka, což majiteli pozemku generuje zisk. Pozemek je svažité, vyrovnán opěrnou zdí, z části zastavěn stavbou a menší část tvoří dvorek. Inženýrské sítě jsou ve vlastnictví majitele stavby. Výsledná cena odpovídá uvedeným vlivům.

Závěr

Obvyklá cena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v tomto případě pozemku p.č. 1053 o rozloze 312m² v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Podmokly, obec Děčín je 2 213,29 Kč/m², což při výměře pozemku činí po zaokrouhlení 691 000,- Kč, stanoveno ke dni 06.05.2024.

Obvyklá cena pozemku je 691 000,- Kč

Slovy: šestsetdevadesátjeden tisíc korun českých

V Rychnově 20.05.2024

Ing. Adéla Vonášková
Rychnov 83
405 02 Verneřice

PŘÍLOHY

č: 24000630

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2024	1
Fotografie	1
Územně plánovací informace	2
Cenové údaje z katastru nemovitostí.	2
Vyjádření majitelů inženýrských sítí - situační výkresy.	10
Mapa záplavového území.	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 10:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	1053	312	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Děčín IV-Podmokly, č.p. 225, bydlení, LV 2002					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 3.

POLVZ:368/1991 Z-7000368/1991-502
Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238
40502 Děčín

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

POLVZ:437/1991 Z-7000437/1991-502
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 - **Bez zápisu**

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: 17.05.2024 11:03:10

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 <https://www.cuzk.cz/>.

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

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2024



Pozemek p.č. 1053 v k.ú. č. 625141

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/44760/2024	Ing. Adéla Vonášková
Spisová zn.:	MDC/7859/2024	IDDS: hcembq8
Počet listů:	1	
Počet příloh:	0	
Vyřizuje:	Ing. Jiří Latyš	místo podnikání:
Telefon:	412 591 404	Rychnov č.p. 83
Fax:	412 593 174	Verneřice
E-mail:	stavebni@mmdecin.cz	405 02 Děčín 2
Děčín	17.04.2024	

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 účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), aplikovatelného na základě § 334a zákona č. 283/2021 Sb., 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 SZ, kterou dne 29.03.2024 podal:

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

ve věci:

Podmínky využití pozemku parc. č. 1053 v katastrálním území Podmokly

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

Dle Územního plánu města Děčín v platném znění je výše uvedený pozemek nachází v zastavěném území v zóně SC – smíšená centrální zóna, ve které je

přípustné – vybavenost celoměstského a lokálního charakteru (administrativně správní, obchodní, zdravotní a sociální, kulturní, církevní, ubytování), trvalé bydlení v bytových a polyfunkčních domech, zařízení obchodu, školství, veřejného stravování, tělovýchovné areály, odpovídající komunikační síť (hlavní silnice s charakterem městské třídy), MHD, parkovací plochy, zeleň liniová i plošná, nezbytná technická infrastruktura,

výjimečně přípustné – individuální trvalé bydlení, garáže, čerpací stanice PHM, nerušící provozy drobné výroby a služeb,

nepřípustné – areály výroby, skladů, dopravních zařízení a rušících výrobních služeb;

Doporučené typy domů:

Polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50% trvalým bydlením, bytové domy a „vila“ domy s trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývajícími z podmínek příslušného prostoru či lokality (tvar střechy, počet podlaží, uliční čára, stavební čára, pestrá skladba architektonických prvků a detailů, členění fasád, oken, výkladců, reklamy, obytné vnitrobloky, zeleň, půdní vestavby).

E-mail: posta@mmdecin.cz

Internet: www.mmdecin.cz

Územně plánovací informace

Doporučení:

Dostavba proluk, modernizace, rekonstrukce a přestavba tohoto území je prvořadá, zpracovat regulační plán, vymístit nevhodné provozy.

Prostorové uspořádání – počet podlaží: 4 – 5, intenzita zastavění pozemku: 75 – 100%.

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

Cenové údaje z katastru nemovitostí. - Děčín

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 03.04.2024 13:15

Okres: CZ0421 Děčín
Kat. území: 624926 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Pozemek: 1756/3, LV 1295

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 80.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023-1040/OMH ze dne 24.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
01.12.2023 08:38:42. Zápis proveden dne 22.12.2023.

V-4960/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1756/3, LV 1295

Pozemek: 2056, LV 1625 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 557, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 255.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023-0991/OMH ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.11.2023 11:53:39. Zápis proveden dne 20.12.2023.

V-4908/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2056, LV 1625 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 557, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 08:29:05. Zápis
proveden dne 04.10.2022.

V-4261/2022-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

Pozemek: 379, LV 965 Součástí je stavba: Děčín I-Děčín, č.p. 538, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 609.665,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023-0547/OMH ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.10.2023 11:12:06. Zápis proveden dne 01.11.2023.

V-4126/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 379, LV 965 Součástí je stavba: Děčín I-Děčín, č.p. 538, rod.dům

Pozemek: 493/2, LV 6811

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 08:30:09. Zápis
proveden dne 02.11.2023.

V-4134/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 493/2, LV 6811

Cenové údaje z katastru nemovitostí - Podmokly

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 31.03.2024 21:35

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat. území: 625141 Podmokly

Pozemek: 1265/3, LV 1665

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.166.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:53:34. Zápis proveden dne 27.02.2024. V-501/2024-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1265/3, LV 1665

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.441.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2017 16:11:28. Zápis proveden dne 10.08.2017. V-3431/2017-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1265, LV 2090

Pozemek: 1267/2, LV 1665

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.117,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:55:28. Zápis proveden dne 27.02.2024. V-502/2024-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1267/2, LV 1665; 1268/4, LV 1665; 1268/6, LV 1665; 1269/13, LV 1665

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 468.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 15:32:15. Zápis proveden dne 21.11.2017. V-5075/2017-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1267/2, LV 1665; 1268/4, LV 1665; 1268/6, LV 1665; 1269/13, LV 1665

Pozemek: 1660/24, LV 637

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.680.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2023 11:53:10. Zápis proveden dne 06.06.2023. V-1891/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1506, LV 637 Součástí je stavba: Děčín VI-Letná, č.p. 887, rod.dům; 1507, LV 637; 1660/24, LV 637

jednotky: Děčín III-Staré Město, 300/12, LV 1846 k.ú. Děčín-Staré Město; Děčín VI-Letná, 1345/8, LV 3456

Pozemek: 2489/3, LV 6983

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 76.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 15:44:42. Zápis proveden dne 11.05.2023. V-1671/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2489/3, LV 6983

Pozemek: 3155/22, LV 1139

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 180.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 23O020DC ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 27.06.2023. V-2273/2023-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 3111/4, LV 1139; 3155/22, LV 1139

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

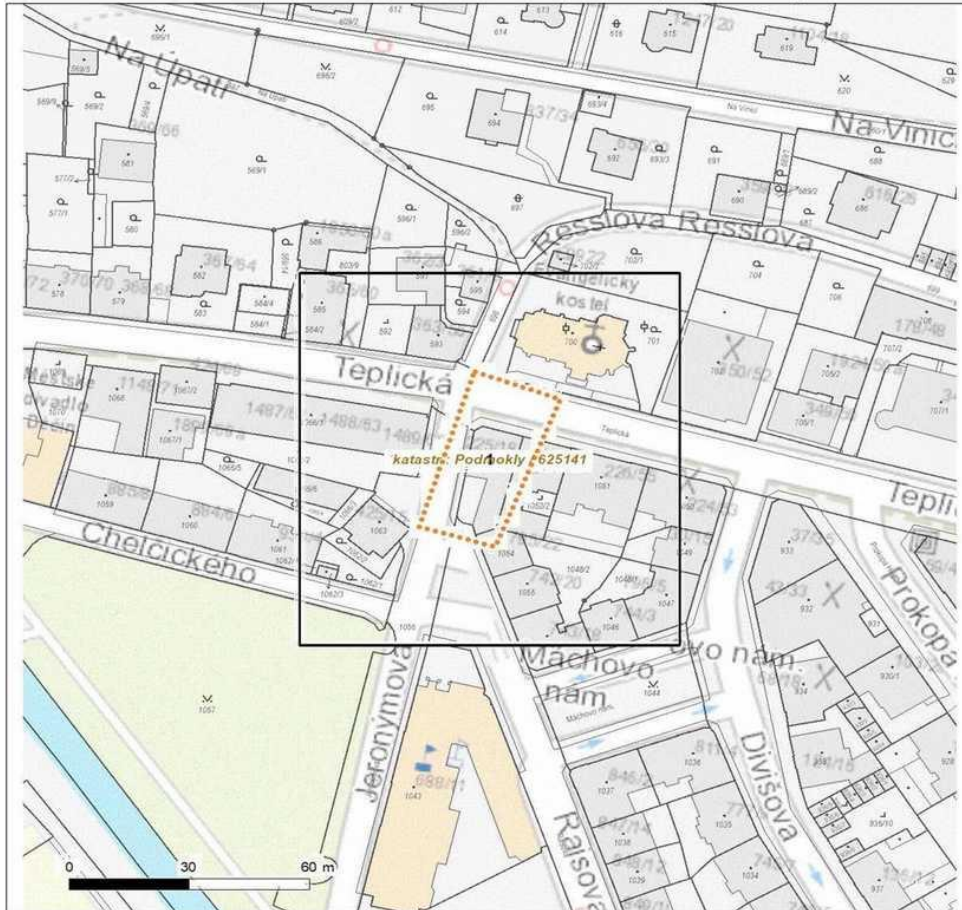
31.03.2024 21:50

strana 1

Platí pouze se sdělením číslo 0102143737.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



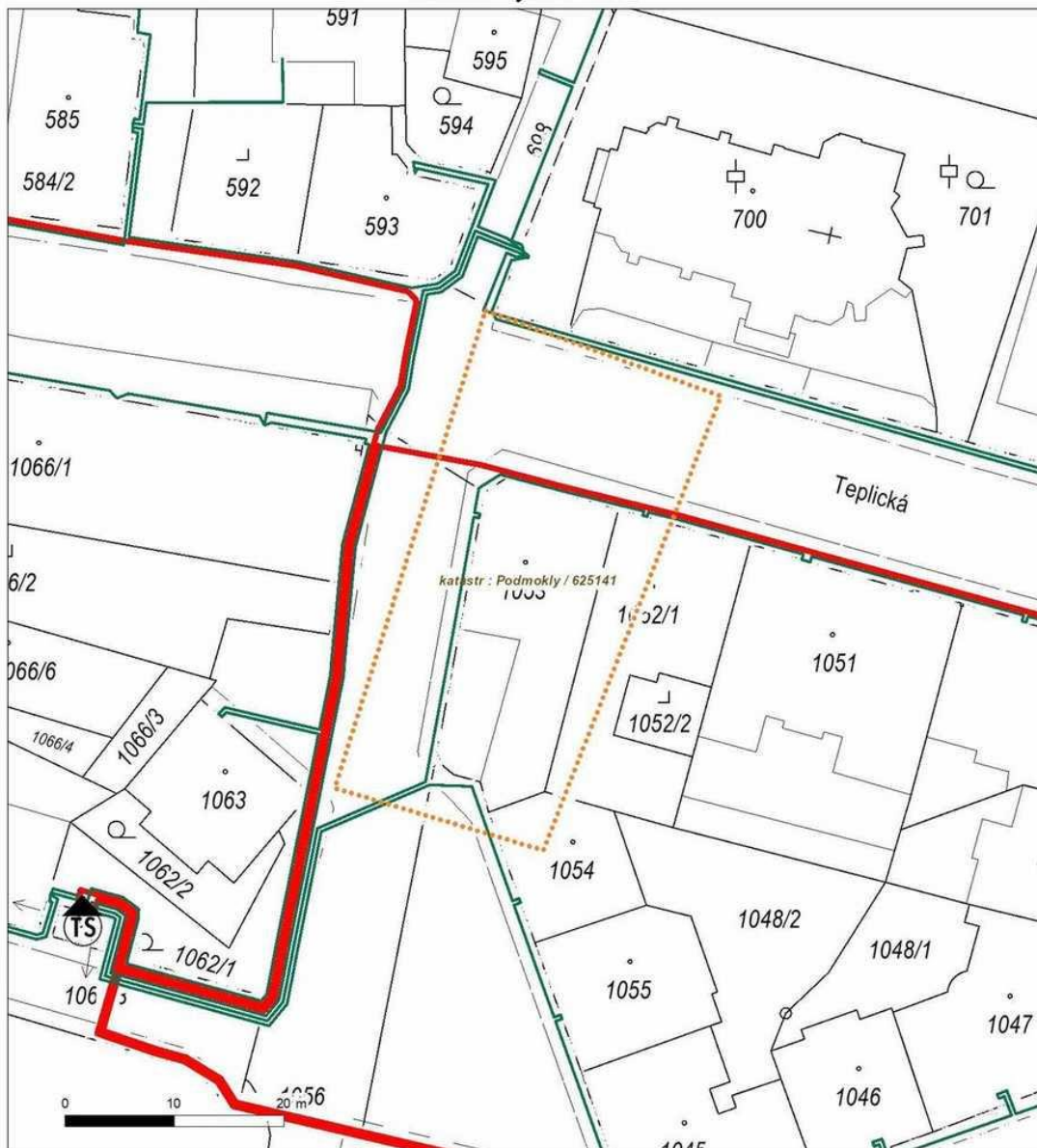
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

LEGENDA	
Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - stožárová
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - zóněná
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Probihající 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 0102143737.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



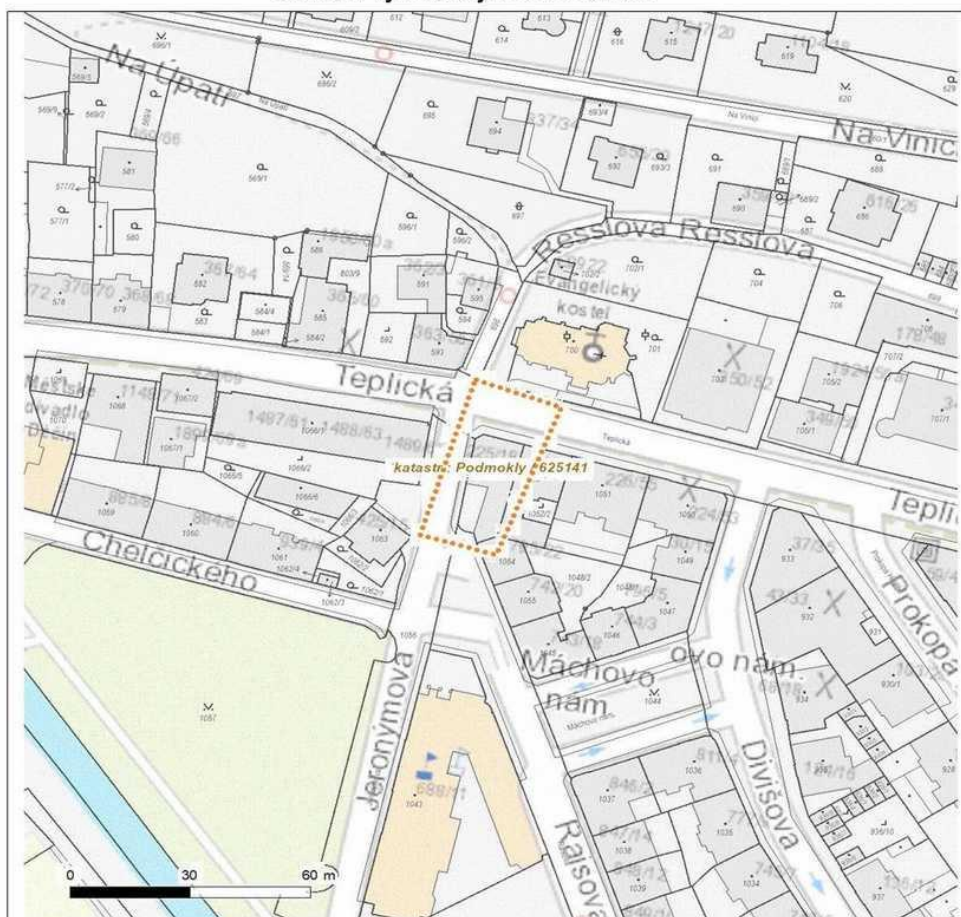
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0700845805.

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 | |

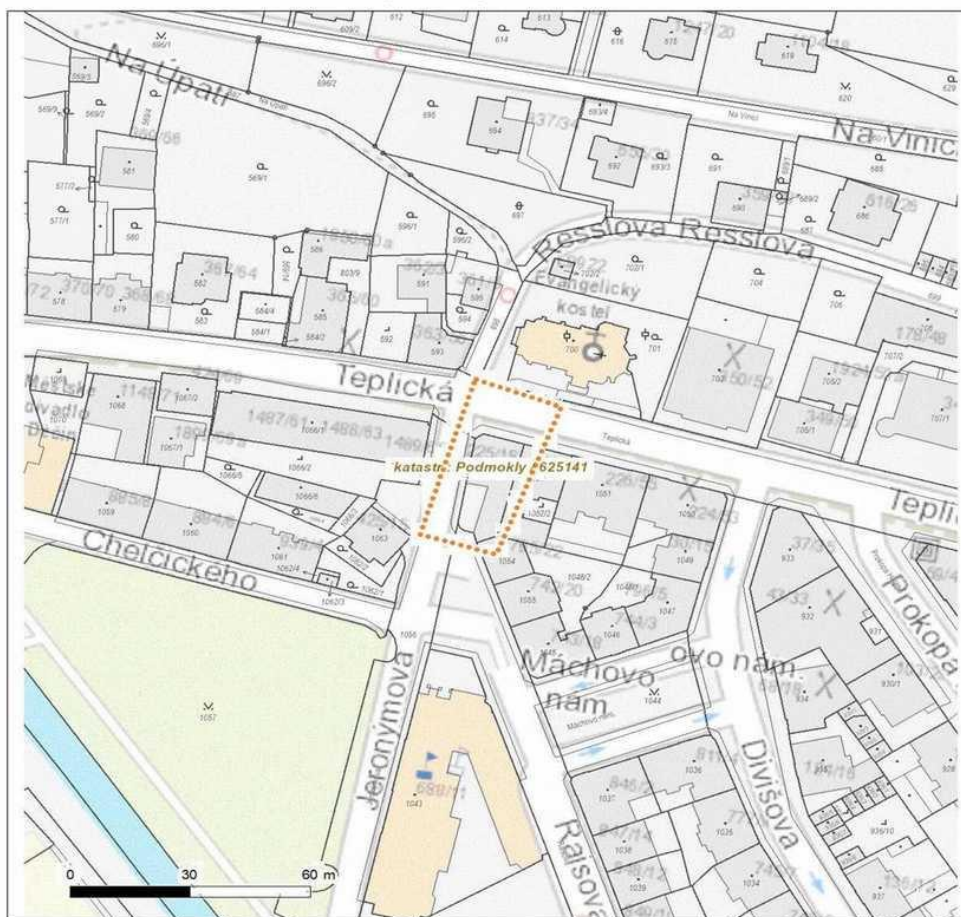
Telco Infrastructure, s.r.o



Platí pouze se sdělením číslo 1100117430.

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 | | |

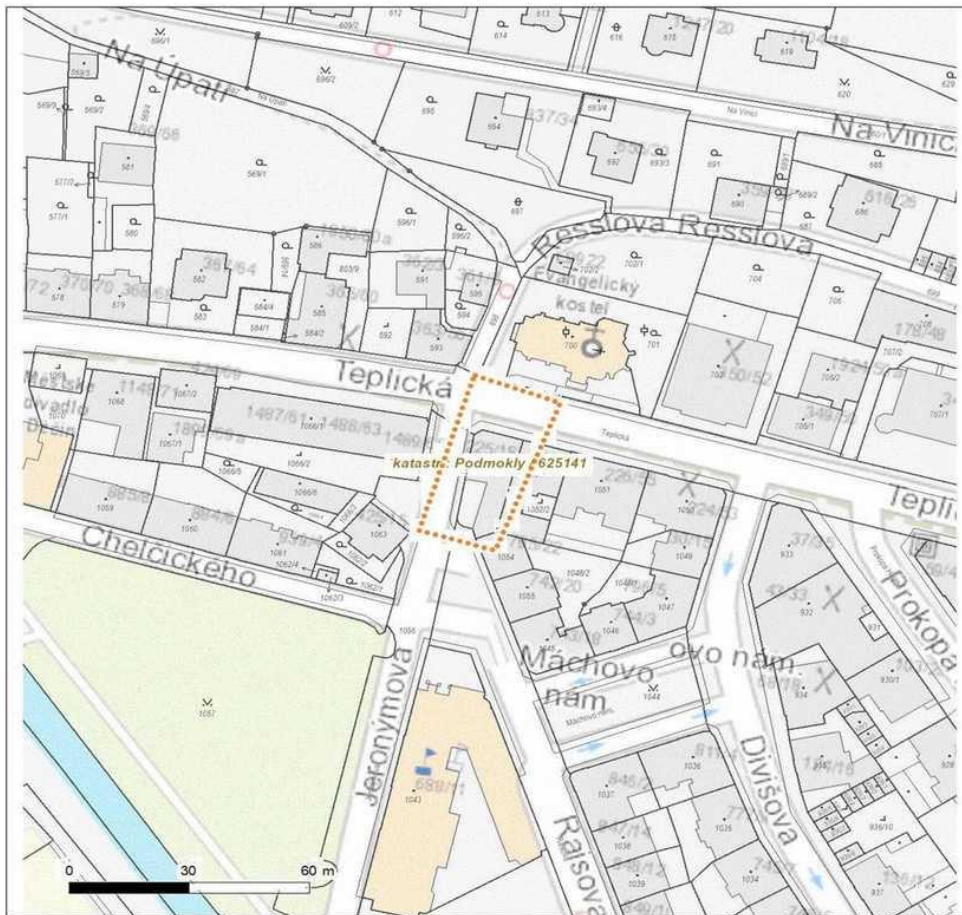
SKUPINA ČEZ



Platí pouze se sdělením číslo 0201728398.

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 | |

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

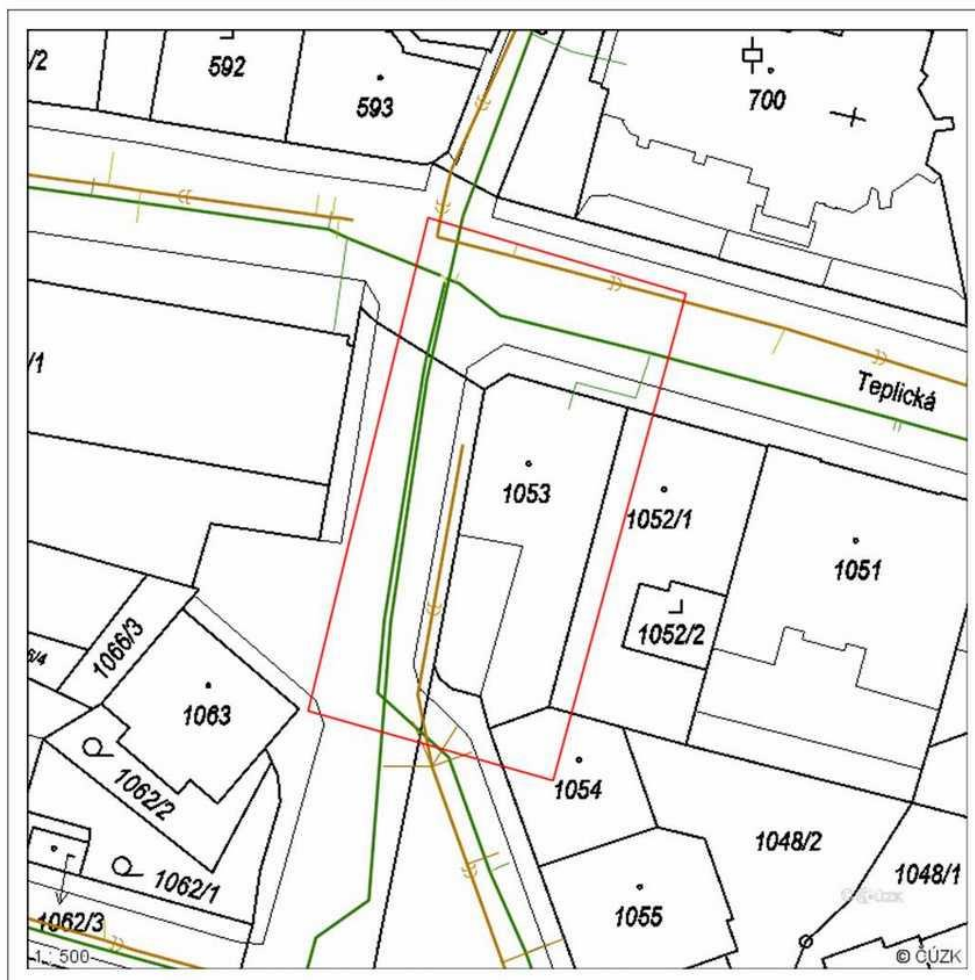


*Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: 18.05.2024

Naše značka: SCVKZAD204145

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	OSTATNÍ
		VODOJEM	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.

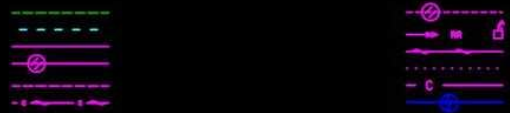
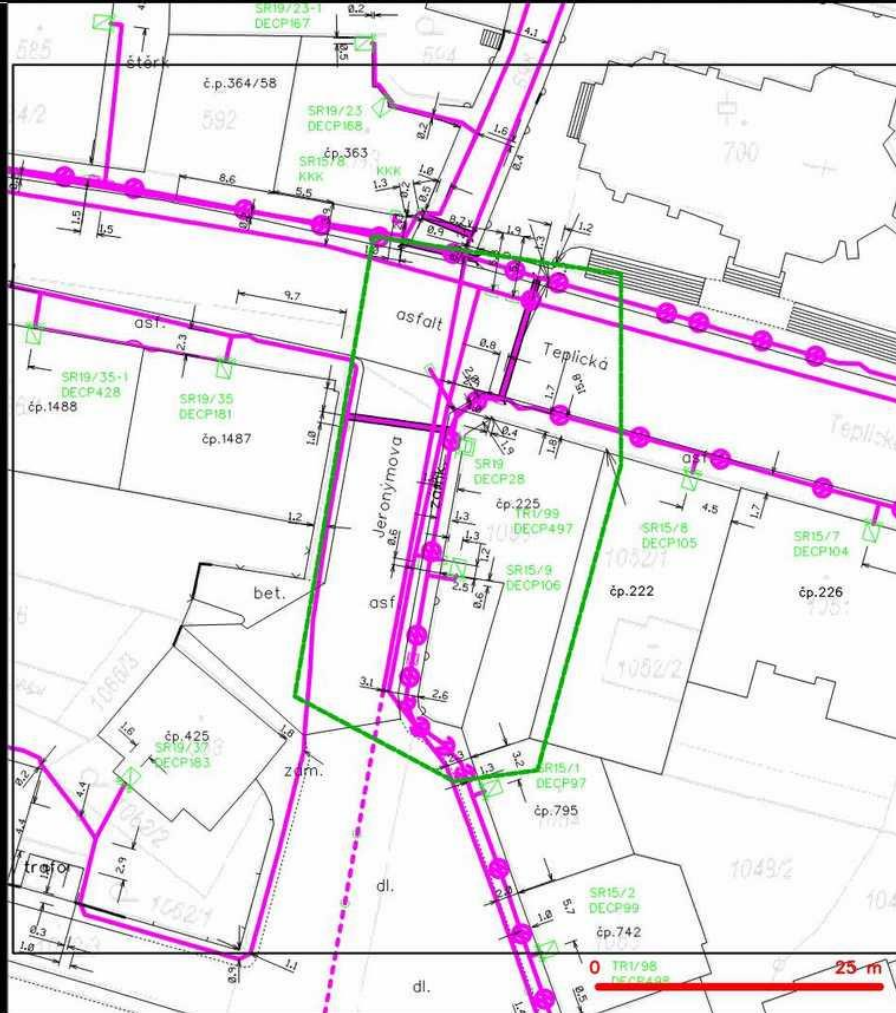
IČ: 49099451 • DIČ: CZ49099451

Člen skupiny Severočeská voda

GasNet Služby, s.r.o.

Príloha: Detailní zákes plynárenského zařízení. Tato příloha je rediální úvodní stránkou č. 5003073171 ze dne 17.05.2024.
 Provozovatel DS GasNet, s.r.o., Stavebník: Akcia Vondráková, Rychtov č.p. 83, 40303 Vemelteice, K.Ú.: Podmokly.







Příloha č. 2

Situační plánek

Zájmová oblast (zájmové oblasti) zadaná žadatelem

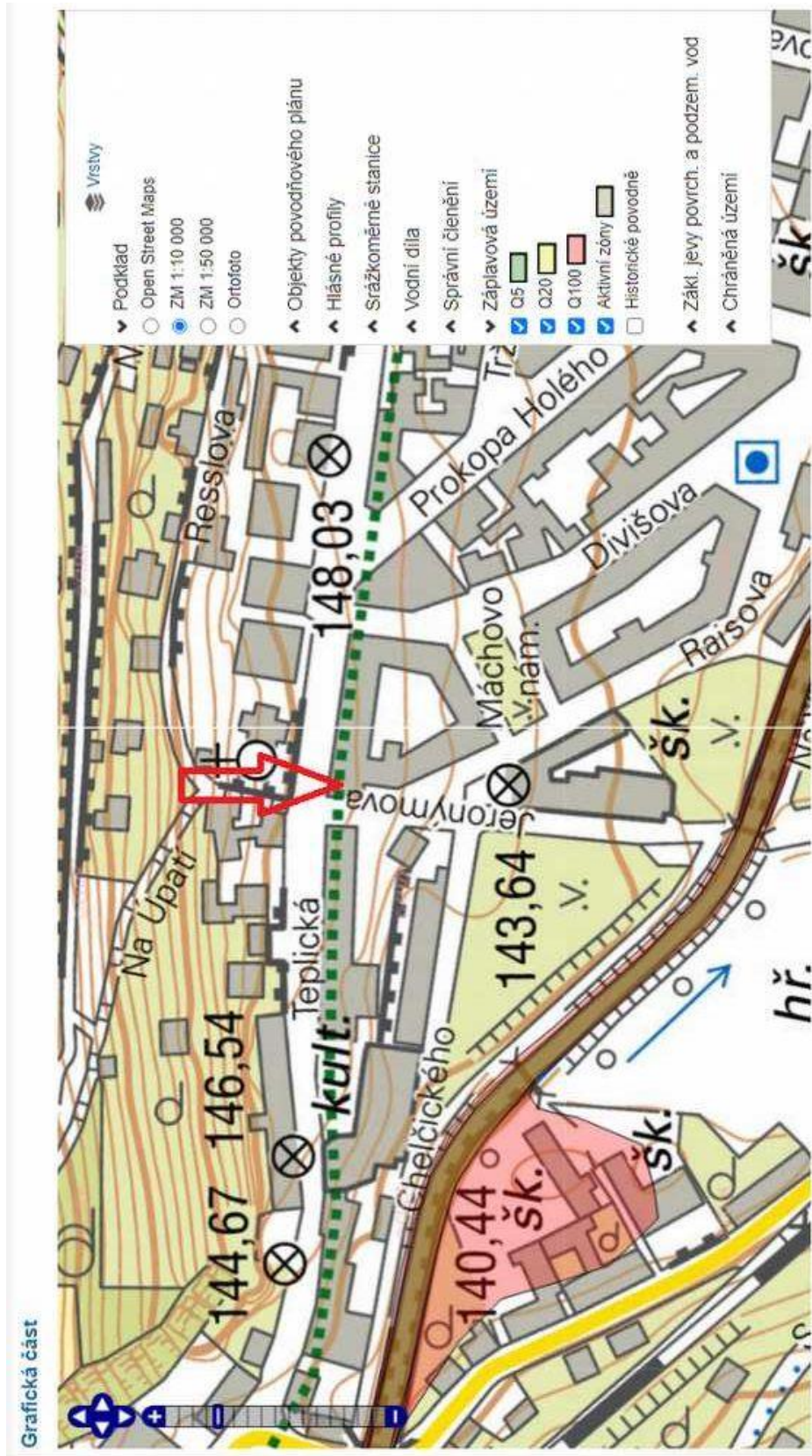


Geometrie zájmové oblasti (zájmových oblastí) žádosti ve formátu WKT a souřadnicovém systému S-JTSK. Zkopírováním textu lze geometrii zobrazit v jakémkoli softwaru podporujícím formát WKT.
 POLYGON((-748270.308365761 -964926.942932638,-748242.564999507 -964937.51422421,-748257.348829223 -964984.211825306,-748277.85817968 -964977.897161819,-748270.308365761 -964926.942932638))

Vodafone Czech Republic a.s.



Mapa záplavového území.



zdroj: <https://povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec>