

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 28. 2. 2019

ZM 19 02 06 15

### Název:

Část pozemku p.č. 210 v k.ú. Boletice nad Labem - výkup

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup části pozemku v k.ú. Boletice nad Labem a

**schvaluje**

výkup části pozemku p.č. 210, dle GP č. 854-050/2018 nově ozn. jako p.č. 210/2 o vým. 104 m<sup>2</sup>, k.ú. Boletice nad Labem, se všemi součástmi a příslušenstvím, z vlastnictví PEGYN, spol. s r.o., Spojenců 193, Děčín XXXII-Boletice nad Labem do vlastnictví statutárního města Děčín, za cenu 52.000,00 Kč.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 29. 01. 2019 návrh na výkup části pozemku v k.ú. Boletice nad Labem a usnesením č. RM 19 02 37 22 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup části pozemku p.č. 210, dle GP č. 854-050/2018 nově ozn. jako p.č. 210/2 o vým. 104 m<sup>2</sup>, k.ú. Boletice nad Labem, se všemi součástmi a příslušenstvím, z vlastnictví PEGYN, spol. s r.o., Spojenců 193, Děčín XXXII-Boletice nad Labem do vlastnictví statutárního města Děčín, za cenu 52.000,00 Kč.

<b>Cena:</b>	<b>52 000,00</b>
<b>Návrh postupu:</b>	RM doporučuje schválit výkup

## Důvodová zpráva:

### Rekapitulace:

- v minulosti byl na základě žádosti Centra sociálních služeb Děčín, p. o. řešen majetkoprávní nesoulad mezi pozemky p.č. 210, jehož součástí je stavba čp. 193 (LV - PEGYN, spol. s r.o.) a p.č. 211 (LV - město) vše k.ú. Boletice nad Labem a dále mezi pozemky p.č. 210 (LV - PEGYN, spol. s r.o.) a p.č. 212/1, jehož součástí je stavba čp. 214 (LV - město) vše k.ú. Boletice nad Labem, tj., že stávající ploty mezi pozemky neodpovídají skutečnému stavu hranic pozemků v katastru nemovitostí

- na základě této skutečnosti bylo jednáno s vlastníkem pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem a na základě jednání byl v orgánech města schválen záměr na směnu částí pozemků dle stávajícího zaplacení pozemků

- na pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem (LV - PEGYN, spol. s r.o.) vázlo omezení vlastnického práva (předkupní právo) a bylo dohodnuto, že vlastník pozemku musí nejdříve zajistit zrušení předkupního práva a poté bude pokračováno ve směně pozemků

- PEGYN, spol. s r.o. nezajistil zrušení předkupního práva - z tohoto důvodu nebylo možno pokračovat v realizaci směny

- v současné době je nutno pro rekonstrukci objektu „DOZP Boletice nad Labem“ (LV - město), který se nachází na sousedním pozemku p.č. 212/1 k.ú. Boletice nad Labem, vykoupit zaplacenou část p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem do majetku města

- na jednání dne 22.8.2018 zástupce vlastníka pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem odsouhlasil odprodej zaplacené části pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem za cenu dle znaleckého posudku do majetku města

- předkupní právo na pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem bylo zrušeno

- OMH zajistil vyhotovení GP, technické zprávy a ZP

- plot mezi pozemky p.č. 210 (LV - PEGYN, spol. s r.o.) a p.č. 211 (LV - město) bude v rámci rekonstrukce objektu „DOZP Boletice nad Labem“ posunut na skutečnou hranici mezi pozemky dle katastru nemovitostí a tímto bude narovnan letitý majetkoprávní nesoulad (viz. technická zpráva)

- na jednání dne 16.1.2019 vlastník pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem odsouhlasil odprodej části pozemku dle vyhotoveného GP za cenu 52.000,00 Kč dle vyhotoveného ZP

OMH se v minulosti na základě žádosti Centra sociálních služeb zabýval možnou směnou částí pozemků p.č. 210 a p.č. 211 k.ú. Boletice nad Labem dle skutečné hranice plotů, která není v souladu se skutečným stavem hranic pozemků v katastru nemovitostí. Směna nebyla zrealizována z důvodu, že vlastník pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem nezajistil zrušení předkupního práva u tohoto pozemku.

V současné době je nutno vykoupit zaplacenou část pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem pro rekonstrukci objektu „DOZP Boletice nad Labem“, který se nachází na sousedním pozemku p.č. 212/1 k.ú. Boletice nad Labem.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o pozemek nutný pro rekonstrukci objektu ve vlastnictví města a zároveň narovnání letitého majetkoprávního nesouladu - nebyla vyžadována stanoviska dotčených odborů.

Pro úplnost OMH dodává, že plot mezi pozemky p.č. 210 a p.č. 211 bude v rámci rekonstrukce objektu posunut na skutečnou hranici pozemků dle katastru nemovitostí - viz. technická zpráva. Podklady, tj. technická zpráva a data v digitální podobě dwg, byly předány odboru rozvoje pro potřeby projektanta.

Cena za výkup:

dle návrhu prodávajícího (dle ZP) - 52.000,00 Kč dle „Zásad“ - III. cenové pásmo - 800,- Kč/m<sup>2</sup> - pozemky určené k podnikání, tj. cena celkem 83.200,00 Kč

Účel: narovnání majetkoprávního nesouladu

Vlastník pozemku: PEGYN, spol. s r.o., Spojenců 193, Děčín XXXII-Boletice nad Labem

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

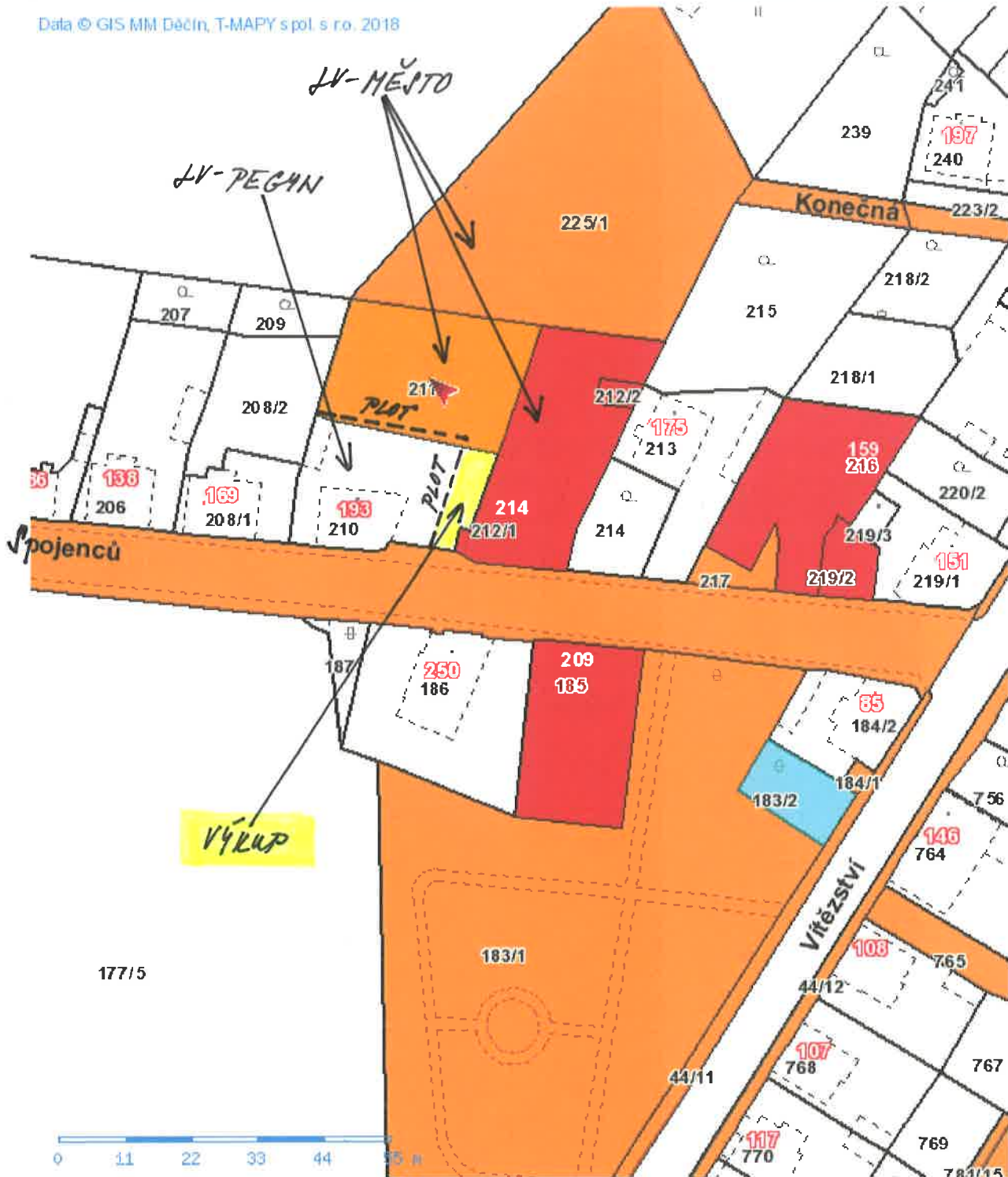
Komentář:

#### Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	15.2.2019 08:31 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		15.2.2019 11:30 podepsáno	

■ Tisk Mapy

Data © GIS MM Děčín, T-MAPY spol. s ro. 2018



1:995

## Záznam

### **z jednání na MM Děčín – odbor místního hospodářství a majetku města uskutečněného dne 22. 8. 2018**

Na jednání se dostavila [REDAKCE] – zástupce vlastníků pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem (PEGYN, spol. s r.o.).

Dále byly přítomny [REDAKCE] - pracovnice OMH

Zástupce vlastníků pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem byl seznámen se skutečností, že dle místního šetření skutečná hranice (plot) mezi pozemky p.č. 210 (LV – PEGYN, spol. s r.o.) a p.č. 211 a p.č. 212/1 (LV – město) k.ú. Boletice nad Labem neodpovídá stavu v katastru nemovitostí a tento letitý nesoulad je nutno uspořádat (o této skutečnosti bylo v minulých letech s vlastníkem pozemku již jednáno a narovnání stavu nebylo zrealizováno z důvodu trvajících omezení vlastnického práva u pozemku p.č. 210 – předkupní právo) . Statutární město Děčín nabídlo odkup části pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem dle skutečného stavu, tj. zaplacenou část pozemku, dle znaleckého posudku, který by byl vyhotoven.

Zástupce vlastníků pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem s návrhem výkupu souhlasil a zároveň se zavázal, že bude obratem řešit výmaz předkupního práva, které je zřízeno ve prospěch Fondu národního majetku ČR na předmětném pozemku. Dále sdělil, že nesouhlasí s případným uzavřením nájemní smlouvy na zaplacenou část pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem, do doby než by byla uzavřena kupní smlouva.

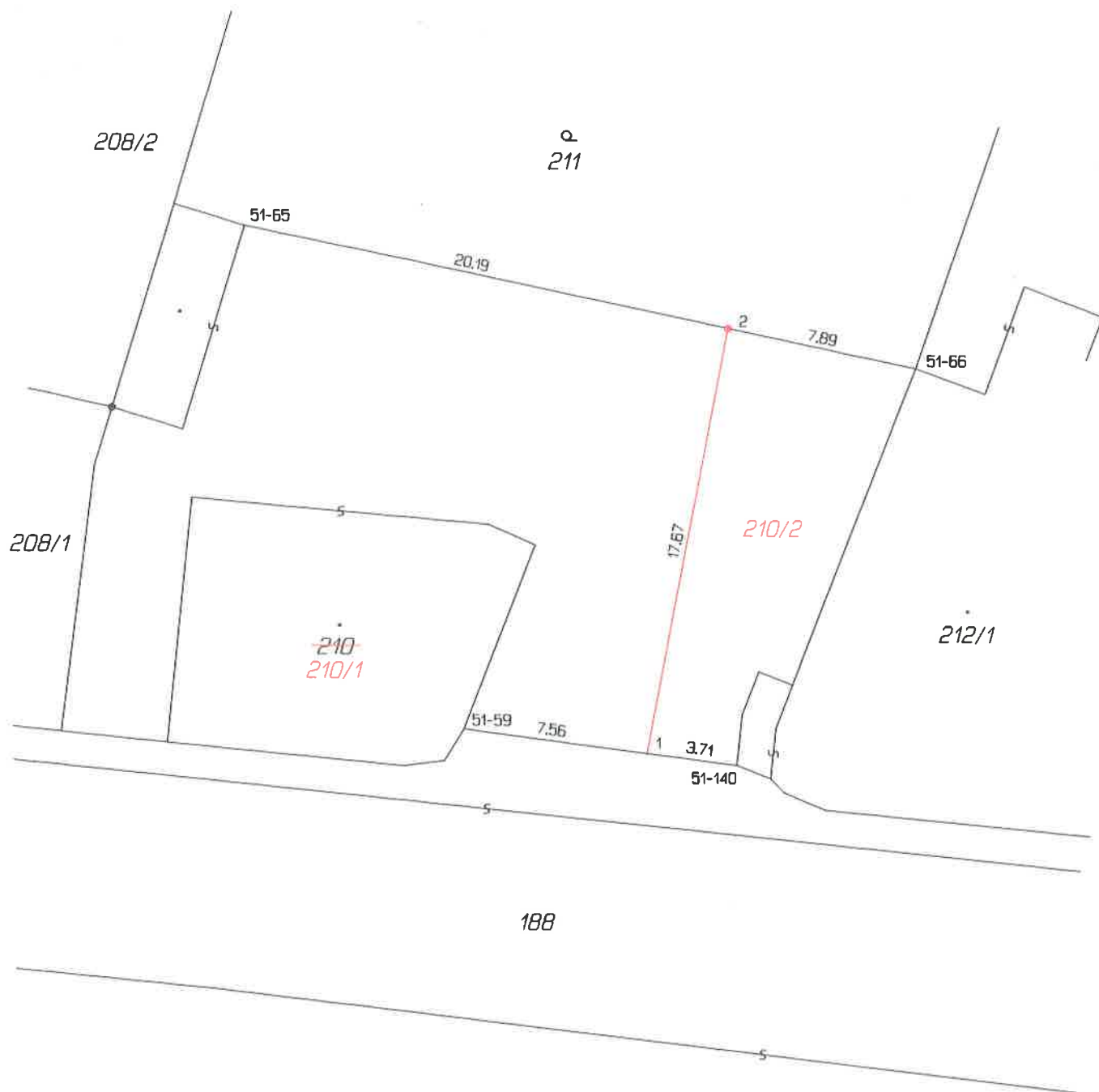
#### Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností bylo dohodnuto, že OMH zajistí na své náklady vypracování geometrického plánu na oddělení zaplacené části pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem a zároveň nechá zaměřit hranici plotu a skutečnou hranici mezi pozemky. Zástupce vlastníků pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem sdělil, že po zaměření skutečné hranice plotu a pozemků, není v jeho silách zajistit případné posunutí plotu. Vlastník pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem bude řešit výmaz předkupního práva u tohoto pozemku v co nejkratším možném termínu.

Vyhotovila: [REDAKCE]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJ Ů KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Císlo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m <sup>2</sup>		
210	5	82	zast.pl.	210/1	4	78	zast.pl.	č.p.193 obč.vyb.	2	210	198	4	78	
				210/2	1	04	ostat.pl. jiná plocha			2		210	1	04
	5	82			5	82								

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</b>	<b>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b>	<b>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b>
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Alena Podrazká</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Alena Podrazká</b>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>177/95</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <b>23.10.2018</b> Číslo: <b>093/2018</b>	Dne: <b>30.10.2018</b> Číslo: <b>068/2018</b>
Náležitosti a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: <b>Ing. Alena Podrazká</b> <b>Pěší 10</b> <b>405 02 Děčín XXXIII - Nebočady</b> Číslo plánu: <b>854 - 050 / 2018</b> Okres: <b>Děčín</b> Obec: <b>Děčín</b> Kat. území: <b>Boletice nad Labem</b> Mapový list: <b>Děčín 9-4/12</b> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>viz seznam souřadnic</b>	<b>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</b> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; text-align: center;">           KP Děčín            KÚ pro Ústecký kraj            Kateřina Uhrecká            PGP 928/2018-502            2018.10.29 08:44:43 CET         </div>	



### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
51-59	748969.65	968465.53	3	zeď budovy
51-65	748978.74	968445.00	3	kolík
51-66	748951.27	968450.72	3	roh budovy
51-140	748958.48	968466.96	3	roh podezdívky plotu
1	748962.17	968466.49	3	roh podezdívky plotu
2	748958.97	968449.12	3	hřeb v podezdávce plotu

# TECHNICKÁ ZPRÁVA

**Zakázka:** zaměření skutečné polohy plotu mezi p.p.č. 210 a 211 k.ú. Boletice nad Labem

<b>Číslo zakázky:</b>	<b>854-2018</b>
<b>Kraj:</b>	<b>Ústecký</b>
<b>Obec:</b>	<b>Děčín</b>
<b>Katastrální území:</b>	<b>Boletice nad Labem</b>
<b>Souřadnicový systém:</b>	<b>JTSK</b>
<b>Vyhotovila:</b>	<b>Ing. Alena Podrazká</b>
<b>Datum:</b>	<b>19.10.2018</b>

## I.

### Všeobecné údaje:

Bylo provedeno zaměření plotu u zdravotního střediska v ul. Spojenců, Děčín XXXII-Boletice nad Labem a zároveň bylo provedeno vyznačení hranice mezi p.p.č. 210 a 211 v terénu.

## II.

### Měřické práce:

Zaměření bylo provedeno polární metodou. Připojení do S-JTSK bylo provedeno s využitím PBPP č. 534 a 545. Vytyčení bodu na hranici mezi p.p.č. 210 a 211 bylo provedeno polárně současně s vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení p.p.č. 210. Kontrola byla provedena zaměřením oměrných.

## III.

### Výpočetní a konstrukční práce:

**Výpočetní práce:** byly provedeny na osobním počítači v programu GEUS. Výsledkem je seznam souřadnic.

**Konstrukční práce:** zákres proveden do zvětšeniny mapy katastru nemovitostí v měřítku 1:250. Zároveň jsou v tomto náčrtu uvedeny i míry, podle kterých je kdykoliv možné hranici v terénu znovu vyznačit.

## VI.

### Použité předpisy:

Vyhl. č. 31/1995 Sb.- kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřičtví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho uvedením.

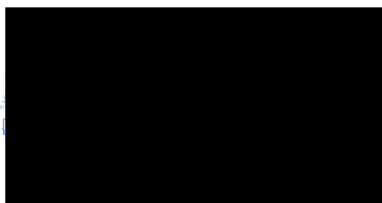
**Počet výtisků:** Dokumentace je zpracována ve třech vyhotoveních, dvě obdrží objednatel, jedno vyhotovení zůstane založeno v archivu vyhotovitele - zde zůstanou založeny i výpočty.

**Obsah dokumentace:**

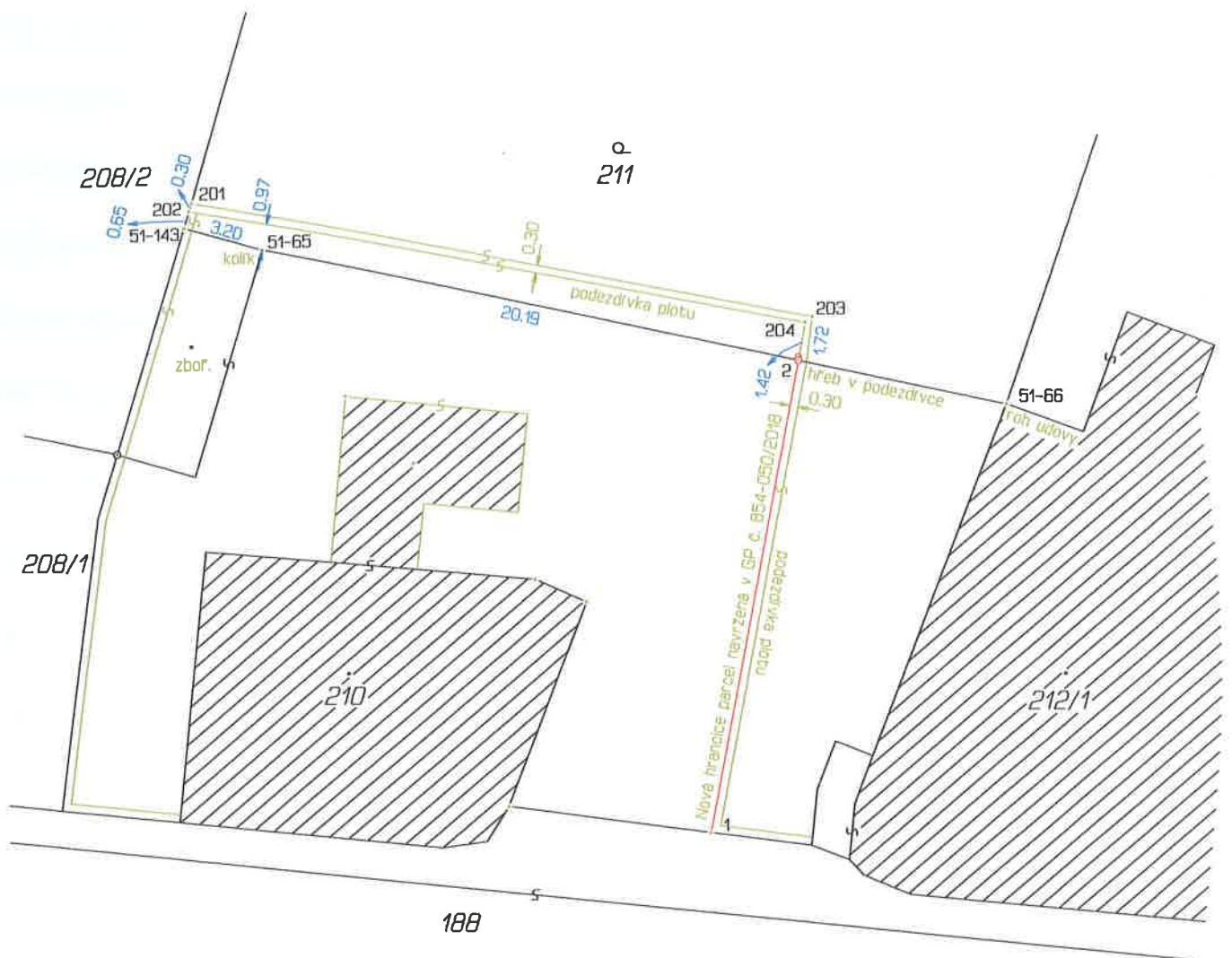
- 1) Technická zpráva.
- 3) Situace v měřítku 1 : 250 se seznamem souřadnic

**Zpracovala:** Ing. Alena Podrazká

V Děčíně dne: 19. října 2018







**Seznam souřadnic (S-JTSK)**

Číslo bodu	Y	X
51-65	748978.74	968445.00
51-66	748951.27	968450.72
51-143	748981.65	968444.13
1	748962.17	968466.49
2	748958.97	968449.12
201	748981.38	968443.22
202	748981.47	968443.51
203	748958.47	968447.51
204	748958.73	968447.72

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 948-150/2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek p.č. 210/2 oddělený ze zast. plochy objektu obč. vybavenosti, od areálu domu č.p. 193 (vlast. Pegyn) do areálu CSS Děčín, Domino č.p. 214

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Boletice nad Labem  
Adresa nemovité věci: Spojenců 193, 405 02 Děčín  
XXXII-Boletice nad Labem

**Vlastnické údaje:** PEGYN spol. s r.o., Spojenců 193, 407 11 Děčín

**OBJEDNAVATEL:** Statutární město Děčín, RČ/IČO: 00261238, [REDAKCE]

Adresa objednavatele: Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín IV-Podmokly

**ZHOTOVITEL :** Ing. Zdeněk Jeřeta

Adresa zhotovitele: Thunská 1810/7 b, 405 02 Děčín 6

IČ: 104 099 21

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ6205060400

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Určení obvyklé ceny pro výkup pozemku do majetku obce (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**52 000 Kč**

Stav ke dni : 12.11.2018

Datum místního šetření: 12.11.2018

Za přítomnosti: samostatně bez účastníků

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 2

V Děčíně, dne 29.11.2018

Ing. Zdeněk Jeřeta



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je pro účely obce, výkup pozemku do majetku města, ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV č. 198, části oddělené geometrickým plánem o výměře 104 m<sup>2</sup>, včetně součástí a příslušenství, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou.

### Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny.

Porovnávací cena se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, stavby, pozemky, jednotky dle charakteristických vlastností nemovitostí t.j. plochy užitné, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny pro účel ocenění.

### Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 198, k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín

Kopie katastrální mapy k.ú. Boletice nad Labem

Mapové podklady a situace na mapě, mapa s KM, ortofotomapa

Soulad s územním plánem Děčín, případně povodňová mapa

Geometrický plán na rozdělení pozemku

Fotodokumentace pozemku

Místní šetření-prohlídka a zaměření

Srovnatelné obdobné nemovité věci v blízké lokalitě a okolí, pozemky

### Místopis

Obec Děčín, statutární město s rozšířenou působností, cca 50 tis. obyvatel, veškerá občanská vybavenost, rozvinutá infrastruktura, inženýrské sítě i plynovodu, ČOV, doprava MHD, linkové autobusy, železnice, říční doprava. Ve městě jsou průmyslové a obytné zóny, preferované části obce a sídliště. Oceňovaná nemovitá věc je pozemek mezi dvěma původními domy občanské vybavenosti, zdravotní středisko Pegyn a dvůr Centra sociálních služeb Děčín, Domino. Pozemky jsou takto historicky uvedené na kopii mapy KN a LV, přičemž stávající užívání, pod oplocením, je v rozporu právního stavu se skutečností.

Strany mají zájem o nápravu stavu, převodu pozemku dle GP v rozsahu současně umístěného oplocení a dle stávajícího užívání ze strany CSS Děčín.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

živičná komunikace obce, uliční síť Jabloňové ul, s příjezdem; z Kamenné ul. pouze můstek pro pěší

### Celkový popis

Jedná se o pozemky v zastavěné části obce, oblasti občanských služeb, zdravotnictví a sociální

péče. Pozemky proluky jsou nezastavitelné vzhledem k odstupovým vzdálenostem mezi domem, oplocením, vjezdu a vstupu na pozemek - vrata a vrátka, vjezd na zpevněnou plochu u objektu společnosti Pegyn.

#### **Silné stránky**

Nezjištěny, bez vlivu na změnu vlastnictví.

#### **Slabé stránky**

Nezjištěny.

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: Pro účely ocenění nezjišťována další rizika, omezení a zápisy na LV.

### **OBSAH**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek p.č. 210/2 oddělený z p.č. 210, LV č. 198, k.ú. Boletice nad Labem

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Část pozemku p.č. 210/2, oddělená z pozemku p.č. 210, k.ú. Boletice n/L

### **OCENĚNÍ**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: od domu č.p. 193 (vlast. Pegyn) do areálu CSS Děčín, Domino č.p. 214, ul. Spojenců

Adresa předmětu ocenění: Spojenců 193  
405 02 Děčín XXXII-Boletice nad Labem

LV: 198

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Děčín

Katastrální území: Boletice nad Labem

Počet obyvatel: 49 521

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **803,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	0,00
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,605}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,678}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,587}$$

### 1. Pozemek p.č. 210/2 oddělený z p.č. 210, LV č. 198, k.ú. Boletice nad Labem

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,605}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 chráněné 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,605 = \mathbf{0,587}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří**

§ 4 odst. 1	803,-	0,587	471,36
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	210/2	104	471,36	49 021,44
Stavební pozemek - celkem			104		<b>49 021,44</b>

**Pozemek p.č. 210/2 oddělený z p.č. 210, LV č. 198, k.ú. Boletice = 49 021,44 Kč nad Labem - zjištěná cena**

**Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Část pozemku p.č. 210/2 oddělená z pozemku p.č. 210, k.ú. Boletice n/L****Oceňovaná nemovitá věc**

**Plocha pozemku:** 104,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:****Název:** Pozemek 001**Lokalita:** Janáčkova ul., konec Boletic**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.**Pozemek:** 588,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita, umístění v obci 1,05 Zdroj: Nabídka RK

K2 Tvar pozemku, využitelnost, komunikace 1,05

K3 Inženýrské sítě a možnost napojení 1,15

K4 Zdroj nabídky 0,90

K5 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
455 000	588	774	1,08	<b>839</b>

**Název:** Pozemek 002**Lokalita:** Děčín Nebočady**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti**Pozemek:** 16 179,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita, umístění v obci 1,10 Zdroj: Nabídka RK

K2 Tvar pozemku, využitelnost, komunikace 1,05

K3 Inženýrské sítě a možnost napojení 1,10

K4 Zdroj nabídky 0,90

K5 Úvaha zpracovatele ocenění		1,25		
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 811 000	16 179	236	1,43	337

**Název:** Pozemek 003  
**Lokalita:** Děčín Křešice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti

**Pozemek:** 27 869,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita, umístění v obci	1,05	Zdroj: Nabídka RK
K2 Tvar pozemku, využitelnost, komunikace	0,95	
K3 Inženýrské sítě a možnost napojení	1,05	
K4 Zdroj nabídky	0,90	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15	

<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
12 234 491	27 869	439	1,08	476

**Název:** Pozemek 004  
**Lokalita:** Těchlovice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti

**Pozemek:** 722,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita, umístění v obci	1,05	Zdroj: Nabídka RK
K2 Tvar pozemku, využitelnost, komunikace	0,95	
K3 Inženýrské sítě a možnost napojení	1,05	
K4 Zdroj nabídky	0,90	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
345 000	722	478	0,94	451

**Název:** Pozemek 005  
**Lokalita:** Děčín - Chmelnice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti

**Pozemek:** 2 489,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita, umístění v obci	1,10	Zdroj: Nabídka RK
K2 Tvar pozemku, využitelnost, komunikace	0,95	
K3 Inženýrské sítě a možnost napojení	1,05	
K4 Zdroj nabídky	0,90	



K5 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95			
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 000 000	2 489	402	0,94	377	

Minimální jednotková porovnávací cena	337 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	496 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	839 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	496 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>51 584 Kč</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 210/2 oddělený z p.č. 210, LV č. 198, k.ú. Boletice nad Labem 49 021,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 49 021,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 49 020,- Kč**

slovy: Čtyřicetdevět tisíc dvacet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**49 020 Kč**

slovy: Čtyřicetdevět tisíc dvacet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Část pozemku p.č. 210/2 oddělená z pozemku p.č. 210, k.ú. Boletice n/L 51 584,- Kč

**Porovnávací hodnota 51 584 Kč**

#### Obvyklá cena určená

**52 000 Kč**

slovy: Padesát dvatisíc Kč

zpracováno pro

.12

## Závěr

Vzhledem k pozemku označeného jako účelu občanského vybavení, situaci v terénu, kdy pozemek neumožňuje vzhledem k odstupovým vzdálenostem mezi domy obdobného charakteru využití další zastavění, maximálně zpevněná plocha pro vjezd na pozemek z přiléhající komunikace, nebo zřízení odstavné, parkovací plochy, určuji obvyklou cenu ve výši cca 52 tis. Kč, což je cca 500,-Kč/m<sup>2</sup> ; ostatní plocha, jiná plocha ve funkčním celku s domy OV.

Cena odpovídá postupům a zásadám nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín, III.pásma; stavby nesouvisející s bydlením, použití koeficientu pro „podnikání“ nebo „komerční využití“, t.j. 500,-Kč/m<sup>2</sup> a  $k_v=0,8$  až 1,0, obecně platných v době ocenění [redacted] od 21.10.2016, ZM 16 08 04 32 účinky 21.10.16).

V Děčíně 29.11.2018



**Znalecká  
doložka:**

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 948-150/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 919/2018.

## Zápis

### Z jednání na MM Děčín – odbor místního hospodářství uskutečněného dne 16.1.2019

Přítomni:

████████████████████ – vlastníci pozemku p.č. 210 v k. ú. Boletice nad Labem (jednatelé a společníci spol. PEGYN, spol. s r.o.)

████████████████████ – zástupci MM Děčín OMH

Dnešního dne se dostavili vlastníci pozemku p.č. 210 v k.ú. Boletice nad Labem v souvislosti s pozvánkou OMH k jednání ve věci odkupu části pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice, dle GP č. 854-050/2018 nově ozn. jako p.č. 210/2 o výměře 104 m<sup>2</sup> k.ú. Boletice nad Labem, z vlastnictví PEGYN, spol. s r.o. do vlastnictví statutárního města Děčín.

V této věci již bylo s vlastníky pozemku jednáno a na základě minulého jednání byl vyhotoven geometrický plán č. 854-050/2018 ze dne 30.10.2018 na oddělení požadované části pozemku, a to v hranici stávajícího oplocení. Dále byl vyhotoven znalecký posudek č. 948-150/2018 ze dne 29.11.2018 na ocenění prodávané části pozemku, a to v ceně obvyklé ve výši 52 000,- Kč.

Vlastníci pozemku byli seznámeni s GP i se ZP a souhlasí s oddělením části pozemku dle GP a s cenou stanovenou pro výkup pozemku dle ZP. Dále sdělili, že mají nadále zájem odprodat požadovanou část pozemku ze svého vlastnictví do vlastnictví města Děčín.

Zároveň byla vlastníkům pozemku p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem předložena „Žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a způsobu využití pozemku“ k podpisu, která je nutná pro potvrzení GP o dělení pozemku.

#### Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností OMH odešle na STÚ „Žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a způsobu využití pozemku“, včetně GP, dále odešle žádost na AOPK ve věci potvrzení změny druhu prodávané části pozemku. Dále OMH předloží do jednání orgánů města návrh na schválení výkupu části pozemku do vlastnictví statutárního města Děčín. Po projednání v orgánech města budou vlastníci pozemku o výsledku písemně informováni. Ze strany vlastníků p.č. 210 k.ú. Boletice nad Labem není vyžadováno zaslání písemné pozvánky na jednání zastupitelstva města.

Přečteno, podepsáno a skončeno

████████████████████

████████████████████

████████████████████

Statutární m  
DĚČÍN

odbor místního hospodářství  
- 3 -





VSTUP ZAK IZÁN





