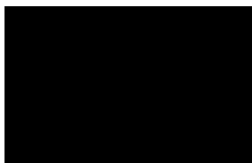


# ODHAD CENY OBVYKLÉ

**pozemku p.č. 2314/3 o rozloze 2 418m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice**

Číslo odhadu: P21000312

**Objednavatel posudku:**



**Účel posudku:**

Určení ceny obvyklé pozemku, ve vlastnictví obce Česká Kamenice, za účelem jeho prodeje.

**Oceňovací předpis:**

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., ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášku Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění s účinností od 1. 1. 2021.

**Oceněno ke dni:**

22.07.2021

**Posudek vypracovala:**



Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních. Celkem posudek obsahuje 22 stran včetně příloh.

# **1. NÁLEZ**

## **1.1 Bližší údaje o nemovité věci**

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny nemovité věci ve vlastnictví obce Česká Kamenice. Jedná se konkrétně o prodej nemovitého majetku a to pozemku p.č. 2314/3 o rozloze 2 418m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice dále jen nemovitá věc. Pozemek se nachází ve východní části města Česká Kamenice. Přístup na pozemek je zajištěn ze západní strany úzkým pruhem š. 3,6m zatravněné nezpevněné části oceňovaného pozemku, který spojuje hlavní silnici č. 263 a zbylou hlavní část samotného oceňovaného pozemku. Pozemek samotný je obklopen a uzavřen parcelami sousedů. Z východní strany pak parcelou ve vlastnictví obce, ale nejedná se o přístupovou cestu.

## **1.2 Místní šetření**

Dne 22.07.2021 proběhlo místní šetření oceňované nemovité věci evidované na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice. Výsledkem místního šetření bylo sepsání aktuálního stavu, zdokumentování fotografiemi a zápis z místního šetření.

## **1.3 Dostupné podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.07.2021
- náhled do katastrální mapy
- informace o cenových údajích z katastrálního úřadu a vlastní databáze
- prohlídka na místě dne 22.07.2021

## **1.4 Vlastnictví nemovitých věcí**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice jako vlastník nemovitých věcí zapsáno:

Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, Česká Kamenice 407 21

## **1.5 Místopis**

### **Česká Kamenice**

Jedná se o město v Severních Čechách v Ústeckém kraji okrese Děčín. Leží na hlavní silnici spojující Děčín a Novým Bor v údolí říčky Kamenice. Město má 5 235 trvale žijících obyvatel, historické centrum se nachází v městské památkové zóně s několika významnými kostely a kaplemi. Je zde úplná občanská vybavenost včetně vlakového a autobusového spojení. Vzdálenost do nejbližších měst je 17km Děčín, 15km Nový Bor.

Počet obyvatel v obci:	5 235 viz. Malý lexikon obcí k 1.1.2020
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Česká Kamenice číslo obce 562394
Katastrální území:	Česká Kamenice 621285
Stát:	Česká republika

## Poloha nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází ve východní části města České Kamenice při hlavní silnici ve směru na Rumburk. Přístup na pozemek je zajištěn ze západní strany z veřejné přístupové komunikace po úzké části oceňovaného pozemku. Stranu severní a jižní lemují pozemky v soukromém vlastnictví, převážně zahrad a rodinných domů. Východní hranici lemuje podmáčený a zarostlý pozemek obce.

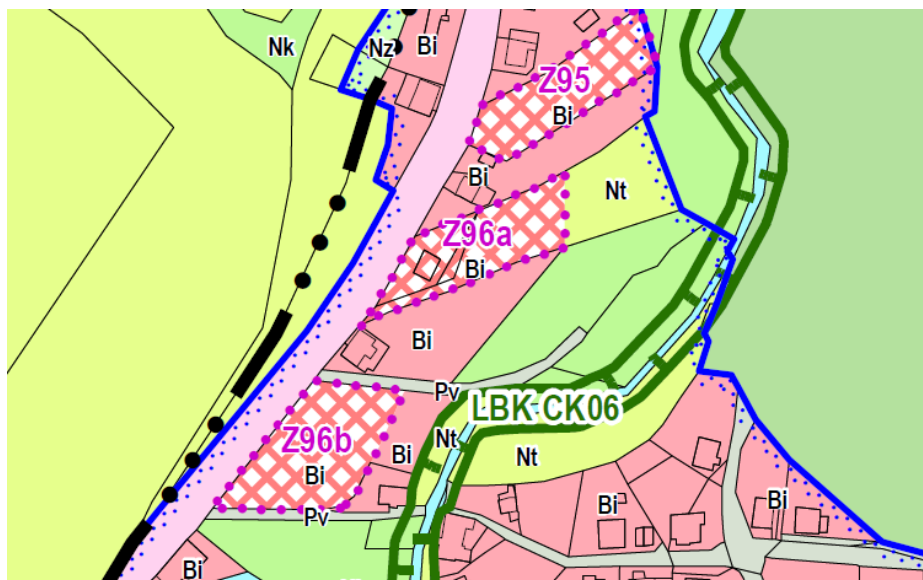
## 1.6 Popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 2314/3 o rozloze 2 418m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice. Pozemek má tvar podlouhlého mnohoúhelníku.



## Z územního plánu obce Česká Kamenice

Jedná se převážně o parcelu v druhé linii od hlavní silnice v územním plánu rozdělenou na oblast označenou jako Bi (plochy bydlení - individuální) a Nt (plochy zemědělské trvalé travní porosty) viz územní plán města Česká Kamenice:



Oceňovaná parcela je v územním planu v oblasti značené Bi dále značena **Z96a** což je v textové části vysvětleno jakožto pozemek učený k individuálnímu (městskému) bydlení s maximálně jednou hlavní stavbou.

Dle výše uvedených informací vyplývá, že na dané ploše smí stát pouze 1 hlavní stavba určená k individuálnímu bydlení. Tato stavba zde již stojí a to stavba rodinného domu na parcele č. 1345 zapsaná na LV 1844 v k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice. Tudíž na zbytku plochy, konkrétně na oceňovaném pozemku již žádná další hlavní stavba stát nemůže.

Druhá část oceňované parcely je v územní plánu města Česká Kamenice označena jako plochy zemědělské – trvalé travní porosty / Nt a v textové části územního plánu České Kamenice je jejich hlavní využití jako pozemky zemědělského půdního fondu. Přípustně lze zde umístit otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata a včelíny.

### **Popis nemovité věci**

Pozemek samotný je mírně svažité k jihu a v severní části, se pak navíc svažuje k jihovýchodu. Jižní část pozemku, kterou má v nájmu paní Millí Marešová, je udržovaná zahrada zatravněná, osázená ovocnými stromy a oplocená. Zbytek pozemku není oplocen je neudržovaný, zatravněný, zarostlý. V severní části pozemku se nachází podmáčená oblast se spoustou vzrostlých stromů jak jehličnatých tak listnatých, včetně náletových dřevin. Přístupová cesta k pozemku je tvořena úzkým pruhem šíře průměrně 3,6m, který je součástí oceňovaného pozemku, je zatravněný a nezpevněný. Přes pozemek vede trasa vysokého vedení, která naprosto eliminuje jakoukoliv možnost výstavby a nese sebou ochranné pásmo vysokého vedení. Severovýchodně se nachází lísecký potok. Pozemek se dle elektronického digitálního povodňového portálu [www.edpp.cz](http://www.edpp.cz) nachází mimo povodňový úsek obce, který tvoří oblast okolo řeky Kamenice.



## **1.7 Ekologická zátěž**

V obci Česká Kamenice ani přilehlém blízkém okolí není známá žádná stará ekologická zátěž evidována. Vzhledem k oblasti s rodinnými domy obklopenými přírodou, se jedná o nenarušenou oblast.

## **1.8 Omezení vlastnického práva**

Na výše jmenovaných nemovitých věcech nejsou evidována v katastru nemovitostí České republiky žádná věcná břemena, zástavní právo a ani jiná omezení vlastnického práva. Dle sdělení starosty České Kamenice není prodej pozemku podmíněn podmínkou výstavby ani zpětnou koupí vzhledem k eliminaci jakékoliv výstavby a oceňovaném pozemku.

## **1.9 Přílohy posudku číslo:**

- 5.1 Výpis z katastru nemovitostí k pozemku p.č. 2314/3 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice ze den 23.07.2021
- 5.2 Snímek z náhledu do katastrální mapy
- 5.3 Polohopis
- 5.4 Fotodokumentace z prohlídky
- 5.5 Vyjádření agentury ochrany přírody a krajiny české republiky
- 5.6 Zakreslení vysokého vedení elektrické energie od ČEZ Distribuce, a.s. skrz oceňovaný pozemek.

## **2. POSUDEK A OCENĚNÍ POROVNÁNÍM**

### **2.1 Obvyklá cena**

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

Obvyklá cena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.**

#### **2.1.1 Předpisy pro ocenění**

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., ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášku Ministerstva financí č. 441/2013 Sb v aktuálním znění s účinností od 1.1.2021.

#### **2.1.2 Nemovité věci k ocenění**



Předmětem ocenění je pozemek p.č. 2314/3 o rozloze 2418m<sup>2</sup> zapsaná na LV 10001 v k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice. Pozemek samotný je mírně svažité k jihu a v severní části, se ještě svažuje k jihovýchodu. Jižní část pozemku, kterou má v nájmu paní Milli Marešová, je udržovaná zahrada zatravněná, osázená ovocnými stromy a oplocená. Zbytek pozemku není oplocen je neudržovaný, zatravněný, zarostlý. V severní části pozemku se nachází spousta vzrostlých stromů jak jehličnatých tak listnatých, včetně náletových dřevin a podmáčené části pozemku. Přístupová cesta k pozemku je tvořena úzkým pruhem šíře průměrně 3,6m, který je součástí oceňovaného pozemku, je zatravněný a nezpevněný. Přes pozemek vede trasa vysokého vedení.

Pozemek samotný je v územním plánu rozdělen na dvě části. Jedna část je dle územního plánu města Česká Kamenice vedena jako plocha k individuálnímu bydlení. Tato plocha je však limitována pouze jednou hlavní stavbou a ta, jakožto rodinný dům, již zde stojí a to na sousedním pozemku p.č. 1345 zapsaná na LV 1844 v k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice což potvrdila i zástupkyně agentury ochrany přírody a krajiny české republiky viz příloha č. 5.4 Navíc, přes tuto část pozemku vede vysoké vedení elektrické energie ČEZ Distribuce, a.s. viz příloha č. 5.5 a to samo o sobě má vyhrazeno ochranné pásmo na obě strany, ve kterém nelze stavět. Toto ochranné pásmo zabírá drtivou většinu části pozemku určenému k individuálnímu bydlení. Dle výše uvedeného vyplývá, že **se nejedná o stavební parcelu a nelze zde stavět.**

Druhá část pozemku je v územním plánu České Kamenice vedena jako trvalé travní porosty. Dle výše zjištěných poznatků **lze oceňovaný pozemek využít pouze, jako zahradu alternativně pastvinu apod.** Nejedná se tudíž o stavební parcelu. Při oceňování nemovitosti tak budou brány v potaz porovnávací nemovitosti obdobného charakteru a využití.



## 2.2 Porovnání

### 2.2.1 Kritéria porovnání

Výše obvyklé ceny bude stanovena na základě přímého porovnání za pomoci následujících stanovených kritérií. Tato kritéria by měla zohlednit rozdílnost oceňovaných nemovitých věcí a vybraných obdobných porovnávacích nemovitých věcí a to, jak moc je posuzovaná nemovitá věc lepší či horší oproti porovnávacím nemovitým věcem.

#### K1 – Koeficient lokality

Koeficient zohledňuje přímé okolí nemovitých věcí, její výhodnou či nevýhodnou polohu vůči negativním i pozitivním vlivům okolí, dostupnost občanské vybavenosti apod.

#### K2 – Koeficient využitelnosti pozemku

Koeficient bere v potaz rozdílnost pozemků co do využití, možnost zastavění, zahrady, louky, lesy, apod.

#### K3 – Koeficient konfigurace terénu

Koeficient zohlední tvar pozemku, svažítost, zatravnění, náletové dřeviny, vzrostlé stromy apod.

#### K4 – Koeficient napojení na ing. sítě

Koeficient umožňuje zohlednit napojení případně možnosti k připojení inženýrských sítí.

#### K5 – Koeficient vlivu prostředí a omezení vlastnických práv

Koeficient zohledňuje chráněné oblasti, národní parky, záplavová území, poddolované území, průmyslové zóny, vzdálenosti skládek, zdrojů hluku jako letiště či železniční dráhy apod. Dále věcná břemena a služebnosti.

Výslednou hodnotu oceňované nemovité věci získám pomocí indexu odlišnosti. Ten říká, je-li oceňovaná nemovitá věc stejná s porovnávanými nemovitými věcmi je jeho hodnota rovna 1. Je-li oceňovaná nemovitá věc horší než porovnávané nemovitě věci je jeho hodnota <1. Je-li oceňovaná nemovitá věc lepší než porovnávané nemovitě věci je jeho hodnota >1.

Index odlišnosti:  $I = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

### 2.2.2 Výběr obdobných nemovitých věcí

Pro účely stanovení obvyklé ceny porovnáním byly vybrány 4 obdobné nemovitě věci v následujícím pořadí. Nemovitě věci, v tomto případě pozemky dále jen „P“ se nachází ve stejné lokalitě.

1. P – Česká Kamenice, p.č.730 k.ú. Česká Kamenice  
výměra 6 565m<sup>2</sup>, cena: 300.000,-Kč
2. P – Česká Kamenice p.č. 614/3 k.ú. Česká Kamenice  
výměra 1 372m<sup>2</sup>, cena: 274.400,-Kč
3. P – Česká Kamenice p.č. 1260 k.ú. Česká Kamenice  
výměra 1 103m<sup>2</sup>, cena: 220.600,-Kč



4. P – Česká Kamenice p.č. 716/44 a p.č. 716/50 k.ú. Česká Kamenice  
výměra 1 227m<sup>2</sup>, cena:

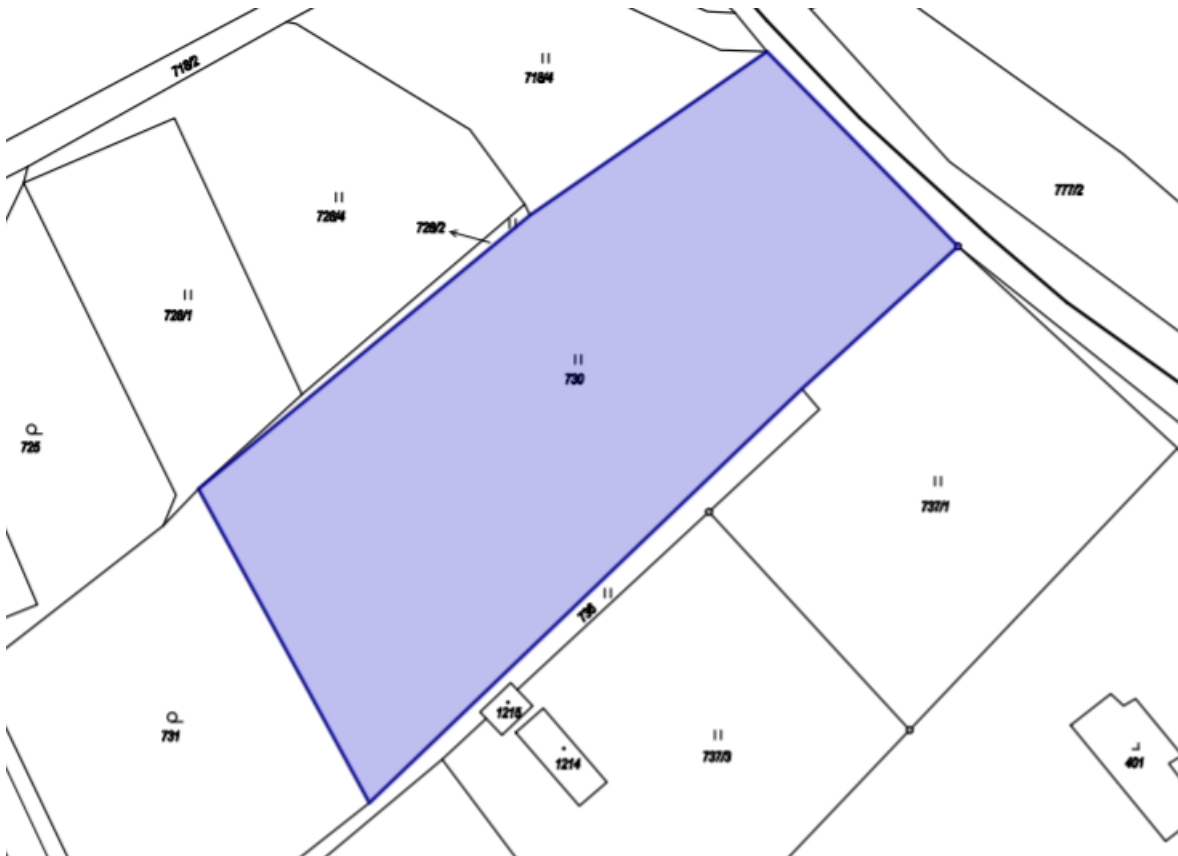
296.934,-Kč

Výše uvedené ceny, jsou ceny realizované, z toho důvodu nebude docházet k redukci cen z důvodu možného smlouvání o ceně nemovité věci, jako je tomu u nabídkových cen. Vzhledem k nedostatečnému množství již realizovaných prodejů stejných pozemků se stejným účelem využití v poslední době, bylo k ocenění použito i pozemků určených k výstavbě a jejich využití by redukováno koeficientem K2.

### 2.2.3 Vybrané nemovité věci – RD

1. P – Česká Kamenice, p.č. 730 k.ú. Česká Kamenice  
výměra 6 565m<sup>2</sup>, cena:

300.000,-Kč



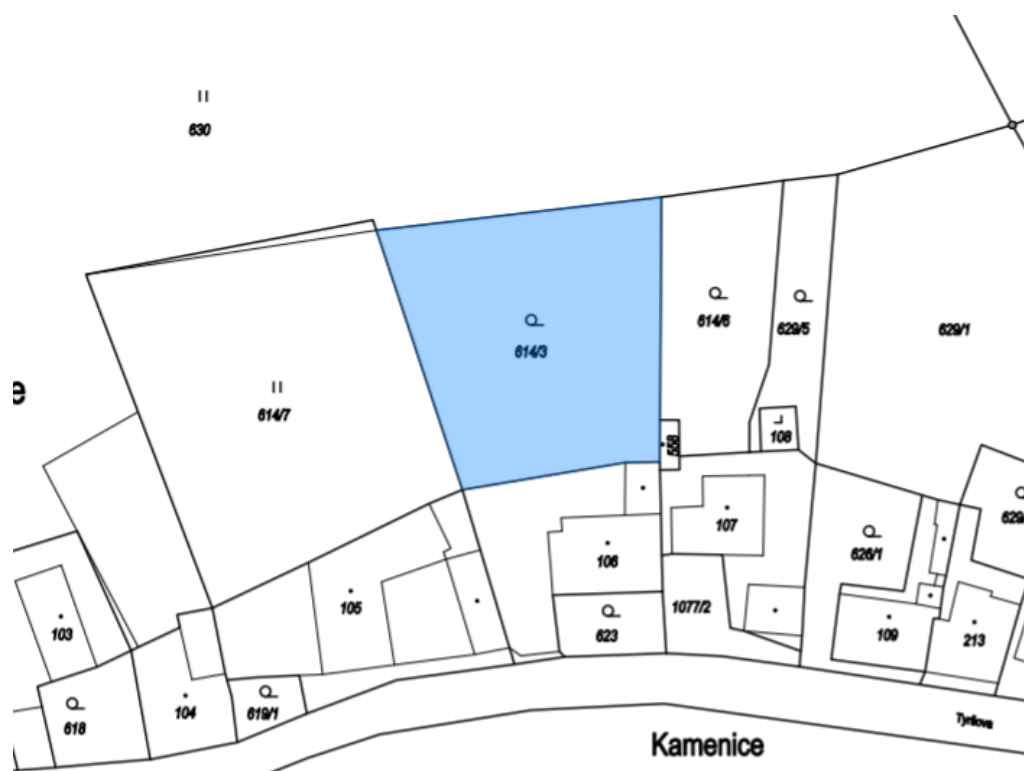
Pozemek zapsaný na LV 808 o rozloze 6565m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku jako trvalý travní porost. Pozemku je přidělena bonitována půdně ekologická jednotka. V územním plánu se jedná o oblast označenou jako Nt – plochy zemědělské – trvalé travní porosty. Na pozemku neváznou žádná věcná břemena, služebnosti ani zástavní práva. Pozemek není zpřístupněn z veřejné komunikace. Nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě. V těsné blízkosti pozemku vede železniční trat. Jedná se o klidnější oblast obce vzhledem k dopravnímu ruchu, mimo záplavovou oblast obce.

Plocha pozemku 6 565 m<sup>2</sup>  
 Zavedené inženýrské sítě: nejsou  
 Prodej uskutečněn: 15.05.2020  
 Cena/m<sup>2</sup> 45,70 Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient	hodnota	Popis
K1	1,00	Obdobná lokalita.
K2	1,00	Obdobná využitelnost.
K3	0,90	Více zarostlý, značná část pozemku podmáčená.
K4	1,00	Srovnatelné.
K5	1,00	Srovnatelné.

**2. P – Česká Kamenice p.č. 614/3 k.ú. Dolní Kamenice  
 výměra 1 372 m<sup>2</sup>, cena:**

**274.400,-Kč**



Pozemek zapsaný na LV 1445 o rozloze 1 372m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku jako zahrada. Pozemku je přidělena bonitována půdně ekologická jednotka. V územním plánu se jedná o oblast označenou jako Bi – plochy bydlení – individuální. Na pozemku neváznou žádná věcná břemena, služebnosti ani zástavní práva. Pozemek není zpřístupněn z veřejné komunikace. Nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě. Pozemek je v blízkosti záplavové oblasti obce.

Plocha pozemku 1 372 m<sup>2</sup>  
 Zavedené inženýrské sítě: nejsou  
 Prodej uskutečněn: 12.12.2019  
 Cena/m<sup>2</sup> 200,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient	hodnota	Popis
K1	0,90	Horší lokalita
K2	0,70	Nelze zde stavět.
K3	0,90	Více zarostlý, značná část pozemku podmáčená.
K4	1,00	Srovnatelné.
K5	1,00	Srovnatelné.

**3. P – Česká Kamenice p.č. 1260 k.ú. Česká Kamenice  
výměra 1 103, cena:**

**220.600,-Kč**



Pozemek zapsaný na LV 1898 o rozloze 1 103m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku jako orná půda. Pozemku je přidělena bonitována půdně ekologická jednotka. V územním plánu se jedná o oblast označenou jako B1 – plochy k individuálnímu bydlení. Na pozemku vázne překupní právo, výhrada práva zpětné koupě, věcné břemeno, věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Pozemek je zpřístupněn z veřejné přístupové cesty. Skrz pozemek vede trasa vodovodního řádu, není na ni však v současné době připojen. Jedná se o klidnější oblast obce vzhledem k dopravnímu ruchu, mimo záplavovou oblast obce.

Plocha pozemku 1 103m<sup>2</sup>  
Zavedené inženýrské sítě: nejsou  
Prodej uskutečněn: 03.02.2020  
Cena/m<sup>2</sup> 200,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient	hodnota	Popis
K1	1,00	Obdobná lokalita.
K2	0,70	Nelze zde stavět.
K3	0,90	Z části zalesněná a podmáčená parcela s vysokým vedením.
K4	1,00	Srovnatelné.
K5	1,10	Pozemek není zatížen zástavním právem ani věcným břemenem.

4. P – Česká Kamenice p.č. 716/44 a p.č. 716/50 k.ú. Česká Kamenice  
 výměra 1227m<sup>2</sup>, cena:

296.934,-Kč



Pozemky zapsané na LV 1546 o celkové rozloze 1227m<sup>2</sup> jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu pozemku jako trvalý travní porost. Pozemkům je přidělena bonitována půdně ekologická jednotka. V územním plánu se jedná o BI – plochy k individuálnímu bydlení. Na pozemcích vážnou věcná břemena a to předkupní právo a výhrada práva zpětné koupě. Pozemek je zpřístupněn z veřejné přístupové cesty. Nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě. Jedná se o klidnější oblast obce vzhledem k dopravnímu ruchu, část pozemku je v záplavové oblasti obce.

Plocha pozemku 1 227m<sup>2</sup>  
 Zavedené inženýrské sítě: nejsou  
 Prodej uskutečněn: 06.01.2021  
 Cena/m<sup>2</sup> 242,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient	hodnota	Popis
K1	0,90	Horší Lokalita
K2	0,70	Nelze zde stavět.
K3	0,90	Z části zalesněná a podmáčená parcela s vysokým vedením.
K4	1,00	Srovnatelné
K5	1,00	Mírně lepší pozemek - je mimo záplavovou oblast obce, naopak neváznou na něm žádná věcná břemena proto koeficient 1,00.

## 2.2.4 Srovnání a vyhodnocení

Srovnání nemovitostí

Č. P.	K1	K2	K3	K4	K5	I	Cena celkem Kč	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Cena Kč/m <sup>2</sup>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
1	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	300 000,00	6 565,00	45,70	41,13
2	0,90	0,70	0,90	1,00	1,00	0,57	274 400,00	1 372,00	200,00	113,40
3	1,00	0,70	0,90	1,00	1,10	0,69	220 600,00	1 103,00	200,00	138,60
4	0,90	0,70	0,90	1,00	1,00	0,57	296 934,00	1 227,00	242,00	137,21

Statistické veličiny

Minimální hodnota -Min.	41,13 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální hodnota - Max.	138,60 Kč/m <sup>2</sup>
Aritmetický průměr	107,59 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná odchylka	33,23
Směrodatná odchylka	39,66
Medián	125,31
Interval výsledné hodnoty	< 19,80;381,04 >

Za výslednou cenu volím průměrnou hodnotu: 107,59 Kč  
Cena po zaokrouhlení: 108,- Kč  
Plocha: 2 418 m<sup>2</sup>  
Obvyklá cena po zaokrouhlení: 261 144,- Kč

Porovnáním a výsledným vyhodnocením bylo dosaženo obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí a to na základě přímého porovnání. Obvyklá cena byla stanovena za pomoci mediánu stanoveného z cen již prodaných obdobných nemovitých věcí a vynásobeného počtem měrných jednotek což v tomto případě je m<sup>2</sup>.

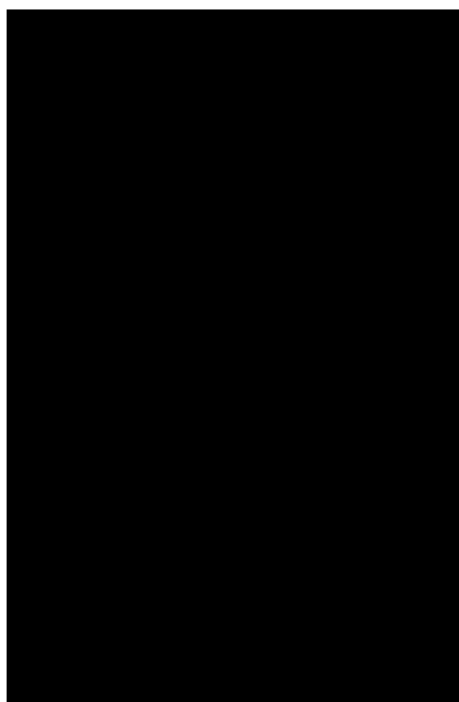
### **3 Závěr**

Obvyklá cena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v tomto případě konkrétně pozemku p.č. 2314/3 o rozloze 2418m<sup>2</sup> v druhu pozemku trvalý travní porost zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice je určena ve výši 108,-Kč/m<sup>2</sup> což činí 261.144,-Kč ke dni 22.7.2021.

**Obvyklá cena je 261.144,- Kč**

Slovy: dvěšestědesátjednatísícstočtyřicetčtyři korun českých

Dne 05.08.2021  
Kde: V Rychnově



## 4. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

p.č.	parcelní číslo
p.č.st.	parcelní číslo stavební
k.ú	katastrální území
odst.	odstavec
č.j.	číslo jednací
č.	číslo
x	součin
m <sup>2</sup>	metry čtvereční
m <sup>3</sup>	metry krychlové
tl.	tloušťka
$\Sigma$	suma
PZP	průměrná zastavěná plocha
OP	obestavěný prostor
K	koeficienty porovnání
I	Index odlišnosti
Č.P	číslo porovnání

# 5. PŘÍLOHY

## 5.1 Výpis z katastru nemovitostí:

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2021 14:35:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562394 Česká Kamenice  
Kat.území: 621285 Česká Kamenice List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	00261220	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2314/3	2418	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

### Listina

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

POLVZ:51/1992

Z-1300051/1992-502

Pro: Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice

RČ/IČO: 00261220

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2314/3	74189	6
	76811	2412

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.07.2021 14:46:30



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 403104\_006612 , že tato listina, která vznikla převedením částečného výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listu, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

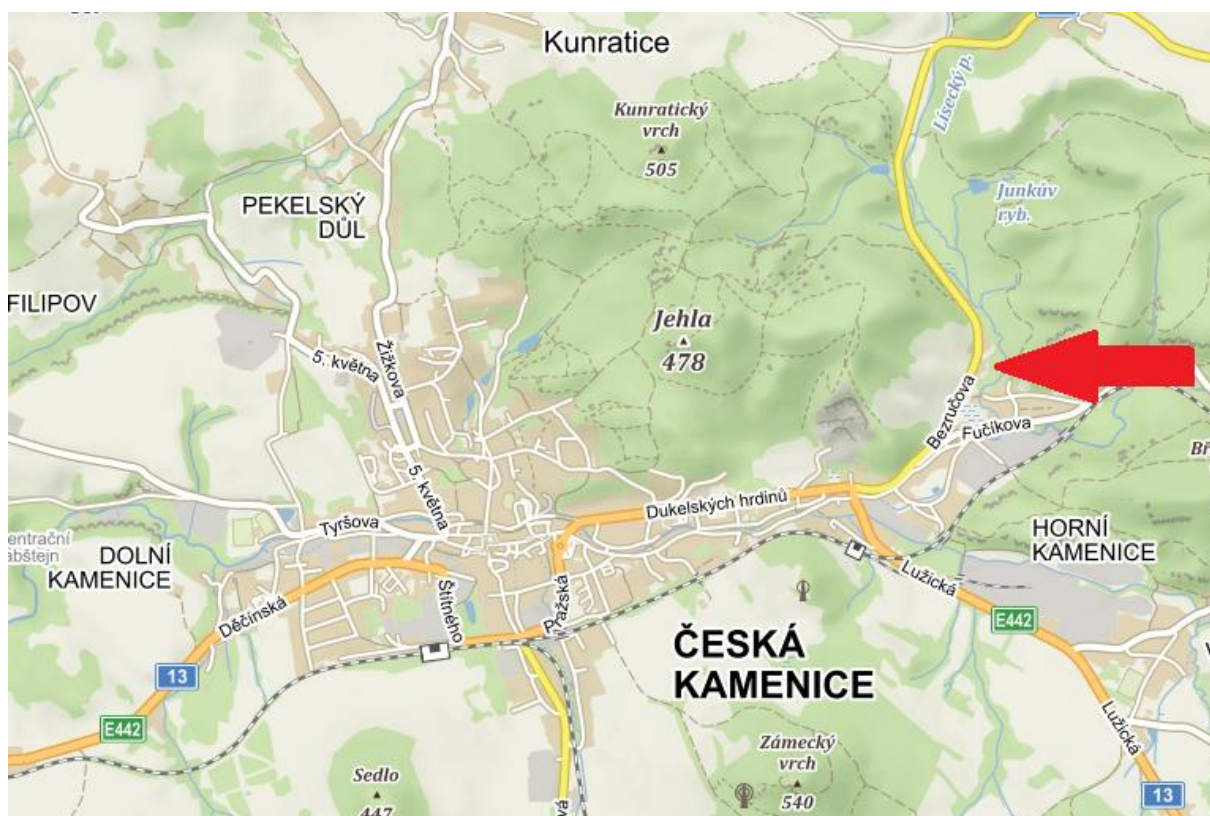
Česká Kamenice

dne 23.07.2021 v 14:47

## 5.2 Snímek z náhledu do katastrální mapy



### 5.3 Polohopis:



## 5.4 Fotodokumentace



## 5.5 Vyjádření agentury ochrany přírody a krajiny české republiky

Od: Petra Rydygrova <[petra\\_rydygrova@nature.cz](mailto:petra_rydygrova@nature.cz)>

Komu: [milli.karduci@seznam.cz](mailto:milli.karduci@seznam.cz)

Datum: 22. 7. 2021 17:11:43

Předmět: Odpověď: možnost stavby na pozemku

Dobrý den,

územním plánu České Kamenice je pozemek součástí **zastavitelné plochy Z96a**. V textové části územního plánu (str. 16) je ovšem uvedeno, že na dané ploše **lze umístit maximálně 1 hlavní stavbu**.

Na ploše Z96a je již 1 RD postaven (st.p.č. 1345), jedná se o zmiňovanou hlavní stavbu. Na území CHKO Lužické hory chráníme dochovanou urbanistickou strukturu, v tomto případě je dána jednořadou zástavbou podél komunikace, domy tzv. do druhé řady nepouštíme. Mimo chatové osady a zahrádkářské kolonie nepovolujeme ani rekreační objekty.

Z výše uvedeného vyplývá, že na p.p.č. 2314/3 v k.ú. Česká Kamenice nelze umístit stavbu RD.

S pozdravem a přáním pěkného dne,

Ing. Petra Rydygrová, stavební činnost, krajinný ráz

tel.: 951 424 708, 725 776 513, e-mail: [petra\\_rydygrova \[at\] nature.cz](mailto:petra_rydygrova@nature.cz)

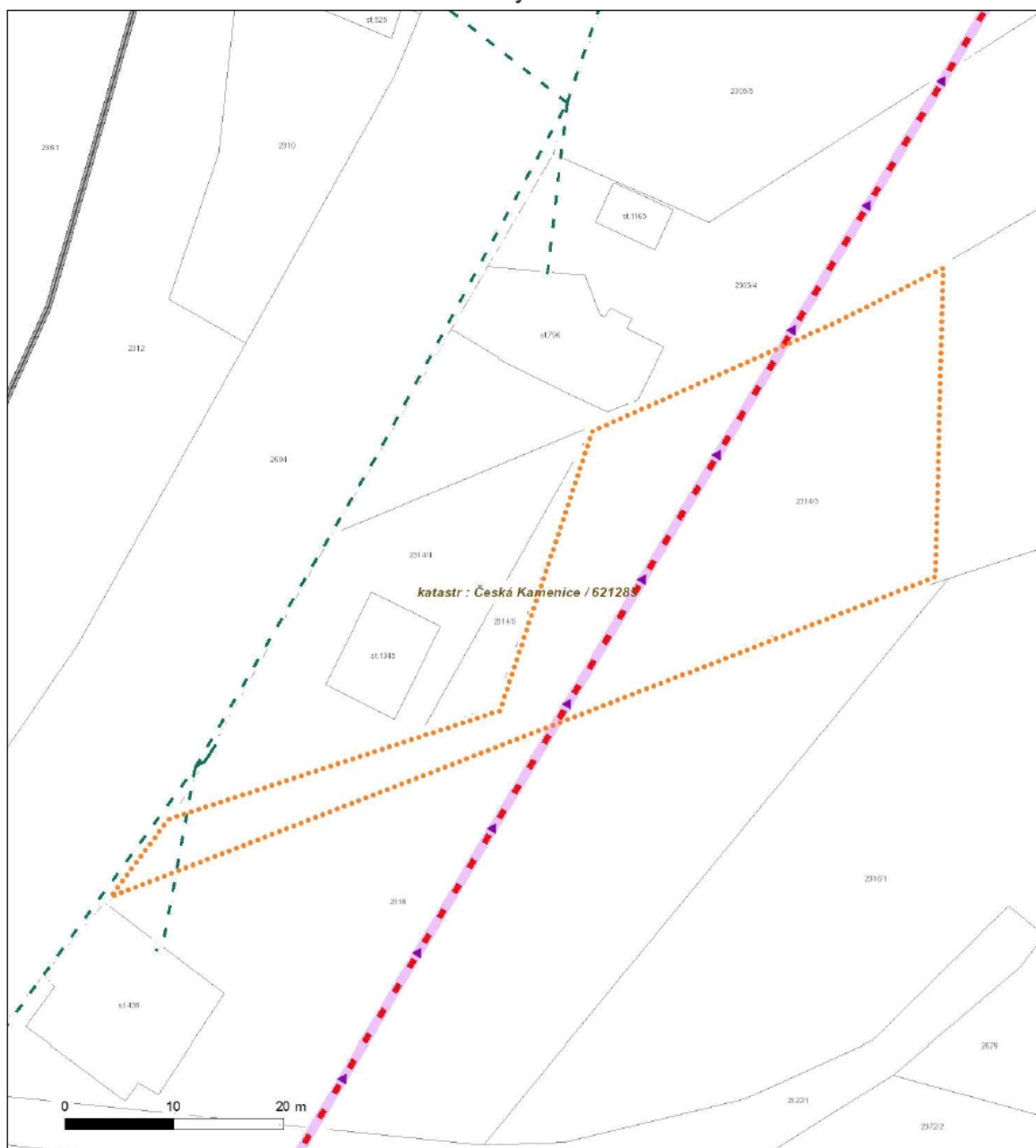
## 5.6 Zakreslení vysokého vedení elektrické energie od ČEZ Distribuce, a.s. skrz oceňovaný pozemek.



Platí pouze se sdělením číslo 0101568971.

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.

[www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz)