

Kraj : Ústecký
Okres : Děčín
Obec : Česká Kamenice

Znalecký posudek č. 2684/088154/2025.

Věc : pozemek p.p.č. 1213
k.ú. Dolní Kamenice 621293

Objednatel : Městský úřad Česká Kamenice
Odbor rozvoje, investic a životního prostředí
Náměstí Míru 219, 407 21 Česká Kamenice

Účel : převod nemovitosti mezi právními subjekty

Obor - Ekonomika, odvětví - Ceny a odhady, specializace – Nemovitosti

Znalec : Jiří Břečka, [REDACTED]

Datum zaměření : 26. října 2025

Datum provedení : 07. listopadu 2025

Vlastník pozemku : Oblastní stavební bytové družstvo Děčín
Jeronýmova 425/15, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

Příloha: Informace o pozemku.
Kopie katastrální mapy.
Předává se ve dvojím vyhotovení.



Výpis z katastru nemovitostí :

List vlastnictví č. : [REDAKCE]

Katastrální území : Dolní Kamenice 621293

Pozemky : p.p.č. 1213..... ostatní plocha, jiná plocha..... 59 m²

Vlastník pozemku : Oblastní stavební bytové družstvo Děčín
Jeronýmova 425/15, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

Použité předpisy :

Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění z. č. 237/2020 Sb. a vyhl.č. 441/2013 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Znalecký úkol :

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění výše zmíněného pozemku p.p.č. 1213 v k.ú. Dolní Kamenice ke stavu ke květnu r. 2023, tedy určit cenu pozemku metodikou roku 2025 bez technického zhodnocení – stavby parkoviště. Předmětem ocenění je pouze pozemek, dle platné prováděcí vyhlášky.

Podklady zajištěné objednatelem a znalcem :

- 1/ Informace o pozemku.
 - 2/ Kopie katastrální mapy.
 - 3/ Objednávka ze dne 23.10.2025
 - 4/ Nahlédnutí do územního plánu města Česká Kamenice.
- Jiné podklady nebyly dodány.

Technický a dispoziční popis :

Předmětný pozemek se nachází v obci Česká Kamenice, v části Dolní Kamenice. Je v přímém sousedství místní komunikace propojující bytové domy. Je vložen do pozemku p.p.č. 702/1, k.ú. Dolní Kamenice jiného vlastníka (Město Česká Kamenice) a spojen s ním obslužnou komunikací, též ve vlastnictví města. Jedná se o pozemek rovinatý, bez staveb, venkovních úprav i porostů.

Dle územního plánu města Česká Kamenice, k.ú. Dolní Kamenice se jedná o pozemek „staveb pro bydlení v bytových domech“ s respektováním podmínek prostorového uspořádání atd. (viz příloha).

Poloha pozemku z hlediska výhodnosti jeho užívání:

Stav evidovaný v katastru nemovitostí určuje kulturu „ostatní plocha, jiná plocha“. Dle platného územního plánu je hlavní využití pro stavby bydlení v bytových

domech, přípustné možné pozemek využít pro místní komunikace, parkovací plochy či veřejná prostranství. Pozemek je možné napojit na všechny sítě v obci. Využití pozemku současným vlastníkem je velmi omezeno, vzhledem celkovou výměrou – 59 m² a dílčími podmínkami dle územního plánu, proto je tento pozemek pro něho zcela zbytným.

Nález a ocenění :

1/ Pozemek :

p.p.č. 1213..... ostatní plocha, jiná plocha..... 59 m²

Pozemek bude oceněn dle zákona č. 151/97 Sb. ve znění z. č. 237/2020 Sb. § 9 odst.5 a § 4a jako pozemek určený k zastavění dle vyhlášky č. 441/2013Sb. ve znění vyhl.č. 370/2024 Sb. § 3 a následně.

Základní cena dle tab.č. 1, přílohy č. 2 prováděcí vyhlášky : 1.748,-Kč/m².

Upravená základní cena dle přílohy č. 2 tab.č. 2 :

$$ZC_U = ZC \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_U = 1748 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00$$

$$ZC_U = 1.199,783 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_O \times I_P$$

$$ZCU = 1.199,783 \times 1,06 \times 0,99 \times 1,08$$

$$ZCU = 1.359,77 \text{ Kč}$$

$$\text{Ocenění: } C_P = ZCU \times m^2 \times 0,30$$

$$C_P = 1.359,77 \times 59 \times 0,30 = 24.067,92 \text{ Kč}$$

Pozemek celkem – časová hodnota = 24.068,-Kč

Jiných doplňků zde není.

Rekapitulace ceny nemovitosti :

1/ Pozemek p.p.č. 1213 24.068,-Kč

Celkem cena zjištěná..... 24.068,-Kč

Zaokrouhleno 24.070,-Kč
=====

Slovy: dvacetčtyřtisíc sedmdesát korunč.

Cena dle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb. a vyhl. č. 441/2013 a vyhl.č. 370/2024 Sb. a je cenou zjištěnou.

Cena obvyklá : zák.č. 237/2020 Sb.

S využitím „Pravidel pro prodej pozemků z majetku města“ str. 7
č.3 Ceníku nestavebních pozemků dle územního plánu : cena 400,-Kč/m²
(konzultace s pracovníky města).

Ocenění : $C_p = ZC \times m^2$

$C_p = 59 \text{ m}^2 \times 400,-\text{Kč} = 23.600,-\text{Kč}$

Cena obvyklá pozemku p.p.č. 1213, k.ú. Dolní Kamenice = 23.600,-Kč
=====



Rekapitulace ceny obvyklé:

1/ Pozemek p.p.č. 1213.....	23.600,-Kč
Celkem cena obvyklá	23.600,-Kč
Zaokrouhleno	23.600,-Kč

Slovy: dvacetřitisícešestsetkorunč.

Cena obvyklá je cenou dle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění z.č. 237/2020 Sb., vyhl. č. 441/2013 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. a je cenou obvyklou.

Cena zjištěná je vyšší než cena obvyklá.

V České Kamenici 07.11.2025



Znalecká doložka:

Jsem znalec vedený v seznamu Ministerstva spravedlnosti České republiky
IČ:13904965.

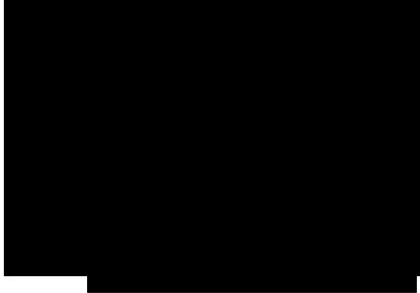
Obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod číslem
2684/088154/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě dokladu č. 2684/2025.

Posudek obsahuje pět listů.

J. Jiří BREČKA



Základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti

Tabulka č. 1 NOVÉ 2025

Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		PLZEŇSKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ	
m - oblast 1	132 316	Plzeň - oblast 1	7 812	Česká Lípa	2 107	Blansko	3 025
m - oblast 2, 3, 6 a 21	31 002	Plzeň - oblast 2	6 890	Jablonec nad Nisou	2 774	Břeclav	3 421
m - oblast 4, 5, 9, 10, 18	16 949	Plzeň - oblast 3	6 178	Liberec - oblast 1	5 231	Hodonín	2 334
m - oblast 7, 11 a 20	16 126	Plzeň - jih	2 735	Liberec - oblast 2, 3, 4 a 5	4 695	Vyškov	3 486
m - oblast 8, 13, 14, 17 a 19	14 252	Plzeň - sever	3 482	Semily	2 607	Znojmo	2 534
STŘEDOČESKÝ KRAJ		KRAJ VYSOČINA		KRAJ VYSOČINA		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Nová Paka	3 788	Domažlice	2 574	Hradec Králové - oblast 1	7 921	Jeseník	1 695
m - oblast 1	5 209	Klatovy	2 491	Hradec Králové - oblast 2, 3, 4 a 5	6 877	Olomouc - oblast 1	10 951
m - oblast 2 a 3	7 001	Rokycany	3 328	Jičín	2 254	Olomouc - oblast 2, 3 a 4	3 217
	5 586	Tachov	1 869	Náchod	1 893	Prostějov	2 517
	4 115	KARLOVARSKÝ KRAJ		Rychnov nad Kněžnou	2 494	Přerov - oblast 1 a 2	2 317
Horažďovice	3 698	Karlovy Vary - oblast 1	12 894	Trutnov	2 233	Přerov - oblast 3, 4 a 5	2 448
	2 561	Karlovy Vary - oblast 2, 3 a 4	3 786	PARDUBICKÝ KRAJ		Šumperk	2 121
Bolešlav	3 896	Cheb	2 129	Chrudim	2 805	ZLÍNSKÝ KRAJ	
Čáslav	4 073	Františkovy Lázně - oblast 1	2 335	Pardubice - oblast 1	6 528	Kroměříž	2 130
Radostná - oblast 1	5 714	Františkovy Lázně - oblast 2	2 191	Pardubice - oblast 2, 3, 4, 5 a 6	5 577	Luhačovice	2 256
Radostná - oblast 2	5 278	Mariánské Lázně - oblast 1	2 735	Svitavy	1 471	Uherské Hradiště	2 393
Ústí nad Orlicí	7 300	Mariánské Lázně - oblast 2 a 3	2 917	Ústí nad Orlicí	1 929	Vsetín	2 162
Ústí nad Orlicí	8 283	Sokolov	1 628	KRAJ VYSOČINA		Zlín - oblast 1	5 715
Ústí nad Orlicí	3 489	ÚSTECKÝ KRAJ		Havlíčkův Brod	2 083	Zlín - oblast 2 a 3	4 872
Ústí nad Orlicí	3 208	Děčín	1 748	Jihlava - oblast 1	5 257	MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Chomutov	2 654	Jihlava - oblast 2 a 3	4 865	Ostrava - oblast 2, 5, 6 a 9	3 238
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Litoměřice	2 442	Pelhřimov	1 965	Ostrava - oblast 1, 3 a 10	2 609
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Louny	2 258	Třebíč	2 301	Ostrava - oblast 4, 7, 8, 11 a 12	3 844
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Most	2 424	Žďár nad Sázavou	2 669	Bruntál	1 866
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Teplice	2 698	JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Frydek-Místek	2 475
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Ústí nad Labem - oblast 1 a 2	2 822	Brno - oblast 1 a 2	32 251	Karviná	1 905
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA		Ústí nad Labem - oblast 3, 4, 5 a 6	2 790	Brno - oblast 3, 4 a 5	11 264	Nový Jičín	2 386
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA				Brno - oblast 6, 7, 8 a 9	9 058	Opava - oblast 1	4 864
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA				Brno - venkov	5 216	Opava - oblast 2, 3 a 4	3 779

lení obcí na oblasti je uvedeno v tabulce č. 3 této přílohy.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1*

Tabulka č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	
II.	2001 – 5000	0,85
III.	1001 – 2000	0,80
IV.	501 – 1000	0,70
V.	Do 500 obyvatel	0,65
		0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)} a C ^{a)} obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D ^{a)}	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	0,85 - 1,00*
VI.	V ostatních případech	0,60 - 0,80*
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	1,00
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,85
IV.	Elektřina	0,70
		0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava	
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,95
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,90
		0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola ^{b)} , pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola ^{b)} a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola ^{b)})	0,95
IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola ^{b)})	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

V případě, že lze obec začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

* Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.

* Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

30D 3.V. POČET OBYVATEL NAD 5000; OBEC S PLOVOU OBYVATEL
VYBAVENOSTI. 52/16

Příloha č. 3

Index trhu s nemovitými věcmi*

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

Znak	Kvalitativní pásma		
	Název znaku	Číslo	Hodnota
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
	II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I.**	Negativní	-0,01 až -0,08
	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
	III.**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,01 až 0,08
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.**	Negativní	-0,01 až -0,04
	II.	Bez vlivu	0,00
	III.**	Pozitivní	0,01 až 0,04
Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	III.**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
	II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Význam obce	I.	Katastrální území lázeňských míst typu A ³⁾ a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
	II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ³⁾ a C ³⁾ a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	1,10
	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D ³⁾ nebo oblíbené turistické lokality	1,00
	IV.	Ostatní obce	0,90
Příloha obce	I.	Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
	II.	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)	1,10
	III.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	1,03
	IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,06
	V.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
	VI.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
	VII.	V ostatních případech	0,80
Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
	II.	Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00
	III.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

Index trhu I_T pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5 a 6 a § 9 odst. 2 a 3 je roven 1.

1,06

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

** Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se

- stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo
- stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky.

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Index omezujících vlivů pozemku

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svazitost pozemku a expozice	I.	Svazitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svazitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svazitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svazitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snižená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,03
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 až -0,05
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0

Index omezujících vlivů na pozemek: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

0,99

Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

1. Ochrannými pásmy stanovenými právními předpisy nebo správními rozhodnutími, se rozumí například:
 - a) ochranná pásma zvláště chráněných území,
 - b) ochranná pásma vodních zdrojů nebo přírodních léčivých zdrojů,
 - c) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení,
 - d) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů,
 - e) ochranná pásma drážní a silniční,
 - f) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, ploch letišť a chráněná ložisková území.
2. Vyhlášené chráněné krajinné oblasti podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
3. Vyhlášené národní parky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

**Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené
pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod
a administrativu**

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 3 – NOVÁ 2025

Znak		Kvalitativní pásma					
Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
			Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
e	c	d	e	f	g	h	i
Účel užívání stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
	II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
	III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
	IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
	V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
	VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
	VII.	Stavby pro zemědělství	0 až - 0,10	0 až - 0,10	0 až - 0,05	-0,10	-0,05
Vliv na okolní prostředí	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
	III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
	IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
	V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
	VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
Možnost napojení na stávající síť v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítě	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
	III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
Možnost včetně stavby na pozemku	I.	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	II.	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
	III.	V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
Možnost přijezdu na pozemek	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	-0,10
	II.	Příjezd pouze jednodopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
	III.	Příjezd po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
	IV.	Příjezd po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nepevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
Možnost přijezdu na pozemek	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10
	II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	-0,01 až -0,06
	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
	IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03
Možnost stavby na pozemku	I.	Nevhodná pro účel užívání realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,15	0,05
	IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10

pozemku

1213

[Česká Kamenice \[562394\]](#)

[Dolní Kamenice \[621293\]](#)

1273

59

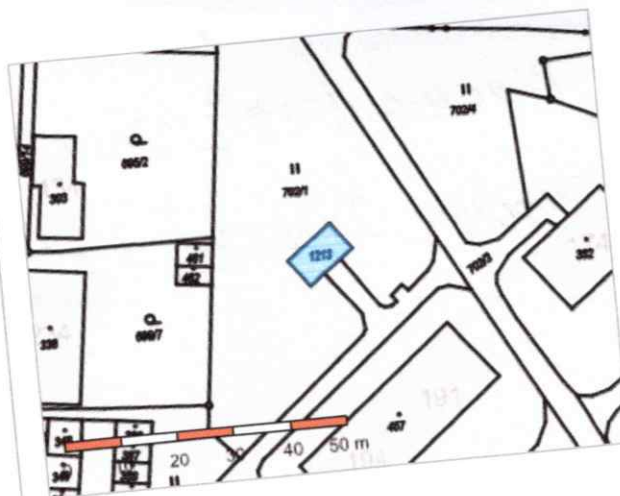
Parcela katastru nemovitostí

[DKM](#)

Ze souřadnic v S-JTSK

jiná plocha

ostatní plocha



jiní oprávnění

Podíl

právo

stavební bytové družstvo Děčín, Jeronýmova 425/15, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

ochrany nemovitosti

á krajinná oblast - IV. zóna

á krajinná oblast

é chráněné území

m BPEJ

nemá evidované BPEJ.

ení vlastnického práva

evidována žádná omezení.

ápisy

evidovány žádné jiné zápisy.

zení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

itost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#).

ální pracoviště Děčín

ené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.10.2025 19:00.

m) Plochy lesní / §15	L
n) Plochy krajinné zeleně / §17	Nk
o) Plochy těžby nerostů / §18,	Vt
p) Plochy specifické / §19	Ps
q) Koridory pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury	Pv.k
- koridor pro umístění cyklostezky	Dz.k
- koridor pro optimalizaci a zkapacitnění železnice	Px.k
- koridor pro rozšíření pozemní komunikace	

Podmínky pro využití ploch a koridorů

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch a koridorů:

Plochy bydlení – kolektivní / Bd

Účelové využití:

zemky staveb pro bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

pozemky staveb nezbytné dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, parkovací plochy;
pozemky staveb garáží souvisejících s bydlením;
pozemky staveb nezbytné technické infrastruktury;
veřejná prostranství, zeleň; vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

BEČNÉ PODMÍNKY

pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech ve stabilizovaných (stávajících) plochách Bd;
pozemky staveb občanské vybavenosti (např. pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby, administrativu apod.), za předpokladu převažující funkce bydlení,
pozemky staveb a zařízení drobných řemeslných provozů nerušící hlukem, vibracemi, zplodinami a zápachem, za předpokladu převažující funkce bydlení;

Nepřípustné využití:

umísťování mobilních domů;
pozemky staveb a zařízení průmyslové výroby, skladování, pozemky staveb pro těžbu nerostů, hutnictví, pozemky staveb a zařízení zemědělské výroby (které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu bydlení a souvisejícího území);
pozemky staveb a zařízení čerpacích stanic pohonných hmot;
pozemky staveb autobazarů;
vše ostatní neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

zástavba v plochách změn bude respektovat podmínky prostorového uspořádání stanovené v kap. 3.2. ÚP;
u nové výstavby maximálně 4 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov;
min. 50% potřeby parkovacích a odstavných ploch bude umístěno v objektech (bytových domů);
u ploch větších než 2ha bude vymezeno veřejné prostranství o výměře min. 1.000m² na každé 2ha, přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace;
nové stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymežovány pouze v návaznosti na stávající komunikace.

Další podmínky:

