Znalecký posudek
10963 - 123 - 2020

o stanovení obvyklé ceny v místě a čase a o zjištění ceny dle vyhlášky platné ke dni prohlídky pozemku pč. 529 v okrese Teplice, obci Dubí a katastrálním území Dubí - Pozorka. Pozemek je zapsán na LV 253. Ocenění je provedeno podle stavu ke dni 13.4.2020.



Objednatel posudku: Státní statek Jeneč
SP v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 PRAHA
IČO: 00016918

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase podle stavu ke dni 13.4.2020.
Zjištění ceny podle cenového předpisu (současně platné vyhlášky č. 188/2019 Sb.) ke dni 13.4.2020.

Oceňovací předpis: Zákon 151/1992 Sb. v platném znění v souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1, porovnávací metodou. Vyhl. 188/2019 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 13 stran(y) textu a 12 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních

Přílohy:	Výpis z KN	2 str.
	Kopie katastrální mapy	2 str.
	Mapa širších vztahů	1 str.
	Mapa ÚPD s legendou a text. částí	4 str.
	Úprava cen porostů	2 str.
	Objednávka č. 202000049	1 str.

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 13.4.2020.

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1.Zákon 151/1997 Sb. v platném znění.
2.Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, s přihlédnutím ke standardu IVS 1
3.Vyhláška 188/2018 Sb. v platném znění
4.Informace k pozemku z ÚPD
5.Prohlídka nemovitosti provedena dne 13.4.2020
6.Informace o pozemku z katastru nemovitostí
7.Stavební zákon v platném znění
8.Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
9.Cenové informace k realizovaným prodejům
10.Objednávka č. 202000049

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	253
Okres:	Teplice
Obec:	Dubí
Katastrální území:	Dubí - Pozorka
Vlastník:	ČR
Právo hospodařit:	Státní statek Jeneč, SP v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 PRAHA

Nález:

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Teplice, v obci Dubí a katastrálním území Dubí-Pozorka. Přístup na pozemek je z ulice Žižkovy. Přesné umístění pozemku je zřejmé z přiložené dokumentace.

Pozemek je dle informace o parcele charakteru ostatní plocha, ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o pěšinu mezi zemědělskými pozemky. Dle ÚPD se pozemek nachází v plochách NS - plochy smíšené nezastavitelného území. Na těchto plochách se stavby neuvažují. Na pozemku je vymezeno lokální biocentrum LBK 21/22 - viz příloha posudku.

Dubí je město v severních Čechách, v okrese Teplice, v Ústeckém kraji. Město leží v nadmořské výšce 389 m. Dubí je lázeňské město, které proslulo výrobou skla a porcelánu. Žije zde podle posledních statistických údajů 7 914 obyvatel. V obci je dostatečná občanská vybavenost.

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech:

A. Ocenění obvyklé ceny je provedeno porovnáním s realizovanými prodeji pozemků nezastavitelných v obci Dubí. Byly prověřeny všechny realizované prodeje pozemků tohoto charakteru od roku 2016. Vzorky jsou porovnány s oceňovaným pozemkem cenotvornými faktory, které jsou uvedeny v části ocenění. Byly vybrány vzorky z roku 2020.

Kupní smlouvy k realizovaným prodejům jsou archivovány v databázi znalce. Znalec prohlašuje, že realizované ceny byly ověřeny z listin kupních smluv evidovaných ČÚZK.

B. Cena zjištěná je provedena dle současně platné vyhlášky, kterou je vyhláška č. 188/2019 Sb. a pozemek je oceněn jako komunikace podle § 4, odstavec 3.

Oddíl "A. Cena obvyklá"

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývajících z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodejích podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Předmětem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase je pozemek nezastavitelný na okraji města Dubí.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání pozemků nezastavitelných v katastrálních územích města Dubí.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí
- nebyla zjištěna

Negativa:
- nevhodný tvar
- věcná břemena na pozemku

Seznam oceněných položek

A.01. Pozemek pč. 529





A.01. Pozemek pč. 529

Popis pozemku je proveden v nálezu tohoto posudku.

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky". Obvyklá cena pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v obvyklá cena dle vzorku,
C_{vz} cena vzorku,
K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz} výměra vzorku,
V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek	**jiný**
Vlastnictví	**právnická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	pč. 529	2 174
Celková výměra		2 174

Vzorek V-386/2020

Jedná se o realizovaný prodej pozemku, který je součástí komunikace v katastrálním území Cínovec. Prodej se uskutečnil v únoru 2020.

Realizovaná cena **1 980.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **jiné**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	pč. 435/4	33
Celková výměra		33

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha	-8	**-8**	
2	Velikost a tvar pozemku	0	**0**	
3	Vztah k ÚPD	0	**0**	
4	Zátěže a jiná omezení na pozemku	+3	**+3**	

Oceňovaný pozemek je zahrnutý do biokoridoru a na pozemku vázne věcné břemeno.

K_f = 0.92 x 1.00 x 1.00 x 1.03 = **0.9476**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 980.00 Kč x 1.00 / 33.00 m^2 x 2 174.00 m^2 / 0.9476 = **137 653.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-526/2020

Jedná se o realizovaný prodej pozemků, které jsou součástí zahrádek v katastrálním území Dubí-Pozorka. Prodej se uskutečnil v únoru 2020.

Realizovaná cena **190 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	soubor pozemků (výměra přepočtená na podíl)	407
Celková výměra		407

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha	+18	**+18**	
2	Velikost a tvar pozemku	+18	**+18**	
3	Vztah k ÚPD	+18	**+18**	
4	Zátěže a jiná omezení na pozemku	+3	**+3**	

Oceňovaný pozemek je zahrnutý do biokoridoru a na pozemku vázne věcné břemeno.

K_f = 1.18 x 1.18 x 1.18 x 1.03 = **1.69232**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 190 000.00 Kč x 1.00 / 407.00 m^2 x 2 174.00 m^2 / 1.69232 = **599 703.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-7542/2019

Jedná se o realizovaný prodej pozemků v katastrálním území Mstišov. Prodej se uskutečnil v lednu 2020.

Realizovaná cena **3 700.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	soubor pozemků	37
Celková výměra		37

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha	0	**0**	
2	Velikost a tvar pozemku	-5	**-5**	
3	Vztah k ÚPD	+18	**+18**	
4	Zátěže a jiná omezení na pozemku	+3	**+3**	

Oceňovaný pozemek je zahrnutý do biokoridoru a na pozemku vázne věcné břemeno.

K_f = 1.00 x 0.95 x 1.18 x 1.03 = **1.15463**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 3 700.00 Kč x 1.00 / 37.00 m^2 x 2 174.00 m^2 / 1.15463 = **188 285.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-7572/2019

Jedná se o realizovaný prodej pozemků v katastrálním území Mstišov. Prodej se uskutečnil v lednu 2020.

Realizovaná cena **100 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	soubor pozemků	1 215
Celková výměra		1 215

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha	0	**0**	
2	Velikost a tvar pozemku	+10	**+10**	
3	Vztah k ÚPD	+18	**+18**	
4	Zátěže a jiná omezení na pozemku	+3	**+3**	

Oceňovaný pozemek je zahrnutý do biokoridoru a na pozemku váznе věcné břemeno.

K_f = 1.00 x 1.10 x 1.18 x 1.03 = **1.33694**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 100 000.00 Kč x 1.00 / 1 215.00 m^2 x 2 174.00 m^2 / 1.33694 = **133 836.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Závěr stanovení obvyklé ceny:

Vzorek V-386/2020	137 653.00 Kč
Vzorek V-526/2020	599 702.00 Kč
Vzorek V-7542/2019	188 285.00 Kč
Vzorek V-7572/2019	133 836.00 Kč
Vážený průměr hodnot	264 869.00 Kč

Na základě výše uvedených porovnání se skutečně realizovanými prodeji nezastavitelných pozemků v Dubí pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemku pč. 529 v katastrálním území Dubí -Pozorka vychází obvyklá cena 1 m2 po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 62,00 Kč do 276,00 Kč/m2. Znalcem je doporučena obvyklá cena pozemku ve výši 90,00 Kč/m2.

Celková cena pozemku pč. 529 je po zaokrouhlení **196 000,00 Kč**

Rekapitulace za oddíl "A. Cena obvyklá"

A.01. Pozemek pč. 529	196 000.00 Kč
Celkem	**196 000.00 Kč**

Obvyklá cena se stanovuje ve výši

196 000.00 Kč

slovy:

stodevadesátšesttisíc Kč

Oddíl "B. Cena zjištěná"

Seznam oceněných položek

Obec **Dubí** , základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Teplice: **ZCv = 923 Kč/m²** .

O1	**Velikost obce**	
I.	Nad 5000 obyvatel	0.85
O2	**Hospodářsko-správní význam obce**	
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu Da)	0.85
O3	**Poloha obce**	
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1.00
O4	**Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)**	
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
O5	**Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)**	
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
O6	**Občanská vybavenost v obci**	
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0.98

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Dubí je **654 Kč/m²** .

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

Skupina A.01. Pozemek pč. 529

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
529	Dubí-Pozorka		ostat.pl.	2 174 m²
Celkem:				**2 174 m²**

Pozemek číslo 529 o výměře 2 174 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	529
Způsoby využití:	ostatní komunikace
Katastr:	Dubí-Pozorka
List vlastnictví:	
Obec:	Dubí
Okres:	Teplice
Skupina:	A.01. Pozemek pč. 529
Výměra:	2 174 m²
GPS:	50°39'51.178"N, 13°48'30.297"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne



Pozemek je oceněný jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§4 odst. 3) a 4) - bez omezení:**
Základní cena se násobí indexem kvalitativního pásma podle vzorce
ZCU = ZC × IKP
kde
ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
IKP index kvalitativního pásma *(viz tabulka níže)*
Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Teplice: 923 Kč/m², upravená cena: 654 Kč/m²
ZC = 654.00 Kč/m²
ZCU = ZC × IKP = 654.00 × 0.126 = **82.40 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (82.40 Kč/m² × 2174 m²) 179 146.30 Kč

Kvalitativní pásmo

1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0.25
2	Charakter a zastavěnost území	
III.	V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0.30
3	Povrchy	
II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0.03
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0.126}$$

§46 Okrasné rostliny

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39.
Tyto ceny se dále upravují koeficientem K5 a Kz. **Polohový koeficient K5 = 1**

Skupina	Věk	ZC jedn.		Množství		Úpravy	Kz	Cena rostlin
listnaté stromy I	11-20 let	10 080.00	Kč/ks	10	ks	-80 % viz příloha: úpravy cen porostů č.1.	0.25	5 040.00 Kč
listnaté keře opadavé a stálezelené I	11-20 let	1 090.00	Kč/ks	10	ks	-80 % viz příloha: úpravy cen porostů č.2.	0.25	545.00 Kč
Celkem:								**5 585.00 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 529:	179 146.30 Kč
§46 Okrasné rostliny	5 585.00 Kč
Celková cena pozemku číslo 529 včetně součástí:	**184 731.30 Kč**

Cena zjištěná za celý pozemek: 184 731.30 Kč .

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
A.01. Pozemek pč. 529	184 731.30 Kč
Celkem	**184 731.30 Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

184 730 Kč

Slovy: jednostoosmdesátčtyřitisícesedmsettřicet Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A. Cena obvyklá"	**196 000.00 Kč**
slovy: **stodevadesátšesttisíc Kč**	
Celkem za oddíl "B. Cena zjištěná"	**184 730.00 Kč**
slovy: **stoosmdesátčtyřitisícesedmsettřicet Kč**	

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10963 - 123 - 2020 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 27.04.2020

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.04.2020 11:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR sekce informační

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567507 Dubí**

Kat.území: **633461 Dubí-Pozorka** List vlastnictví: **253**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	**00016918**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
529	**2174**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění elektrického kabelu (GP 591-360/2010 pro vyznačení věcného břemene)

Oprávnění pro

Jenica Corporation, a.s., Nad přehradou 619, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10, RČ/IČO: 27429229

Povinnost k

Parcela: 529

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2010.**

V-4703/2010-509

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Rozhodnutí o sloučení organizace č.j.-28918/2005 -13020 Ministerstva zemědělství ze dne 17.08.2005.**

Z-11171/2005-509

Pro: **Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6** *RČ/IČO:* **00016918**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.04.2020 11:35:02*

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567507 Dubí**

Kat.území: **633461 Dubí-Pozorka** List vlastnictví: **253**

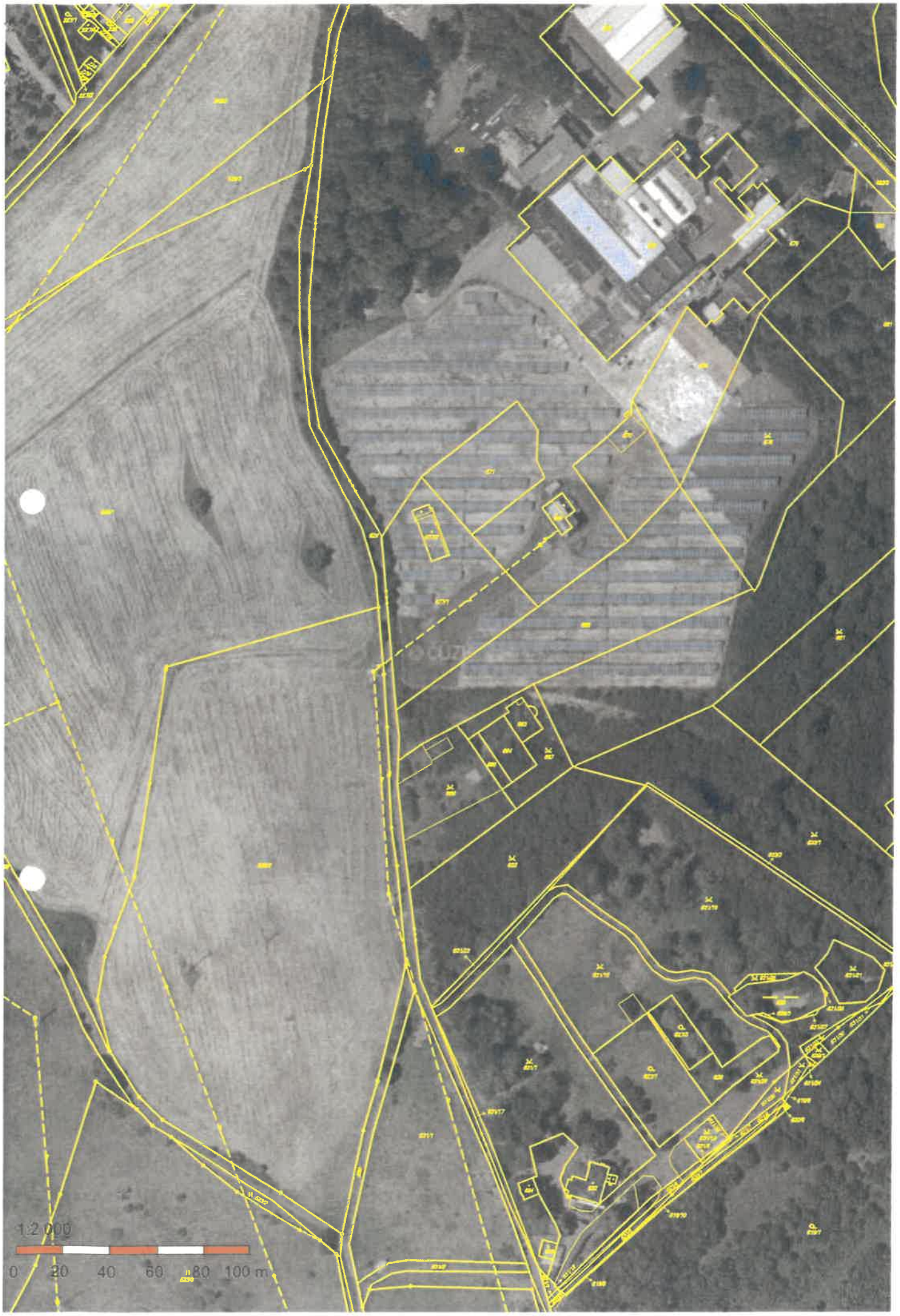
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

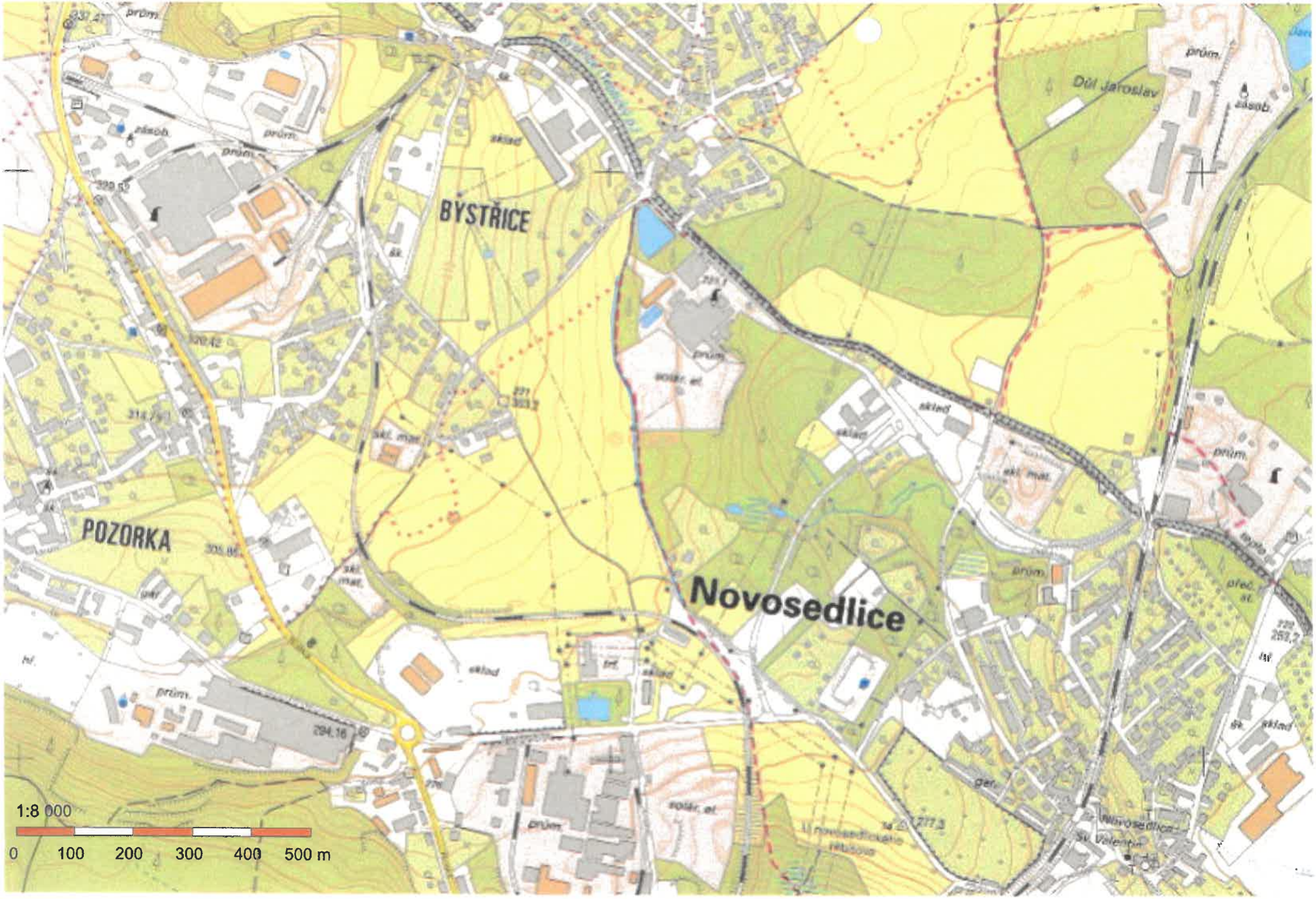
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

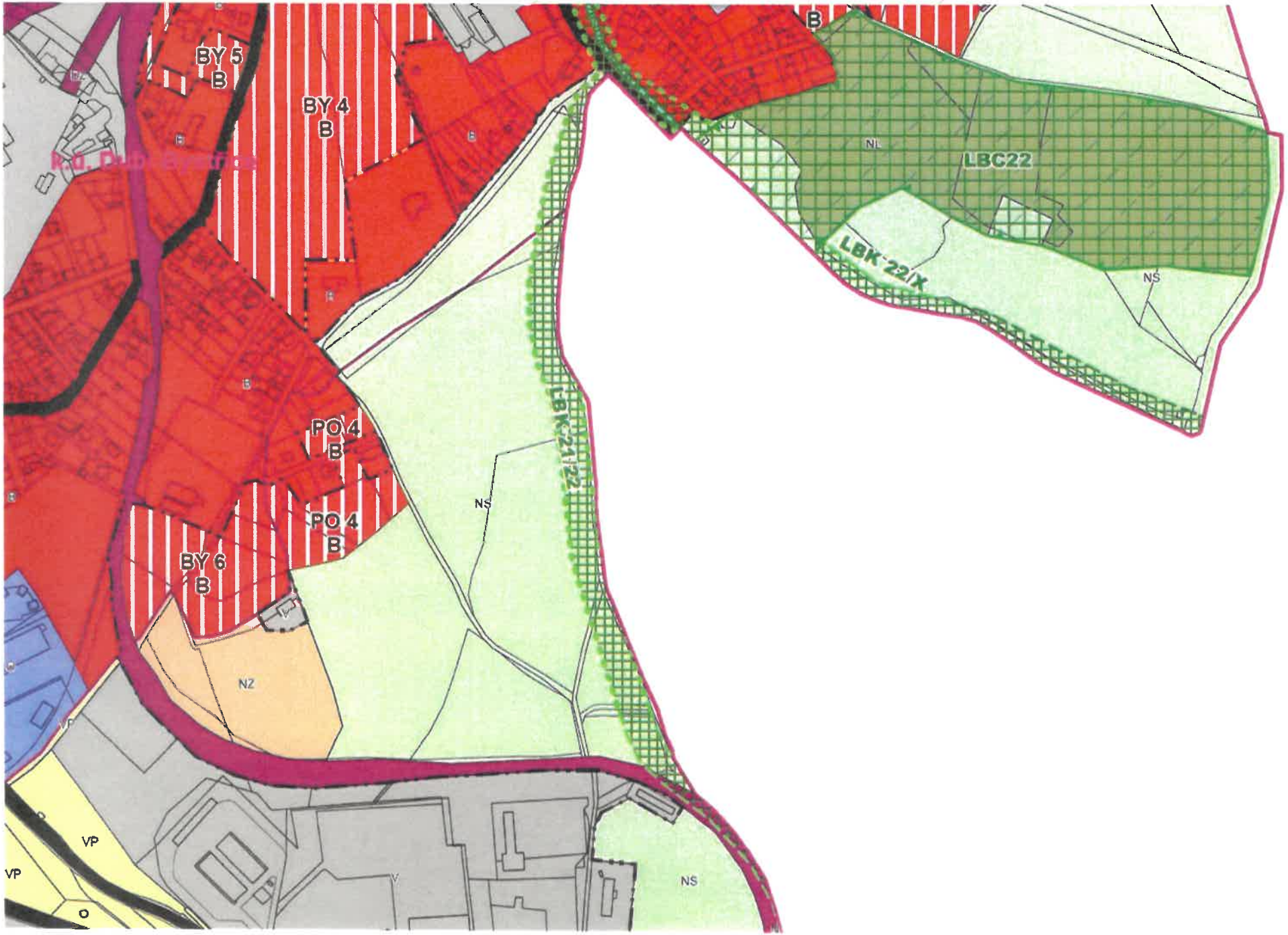
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.04.2020 11:44:16


1:4 000
0
50
100
150
200
250 m


1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

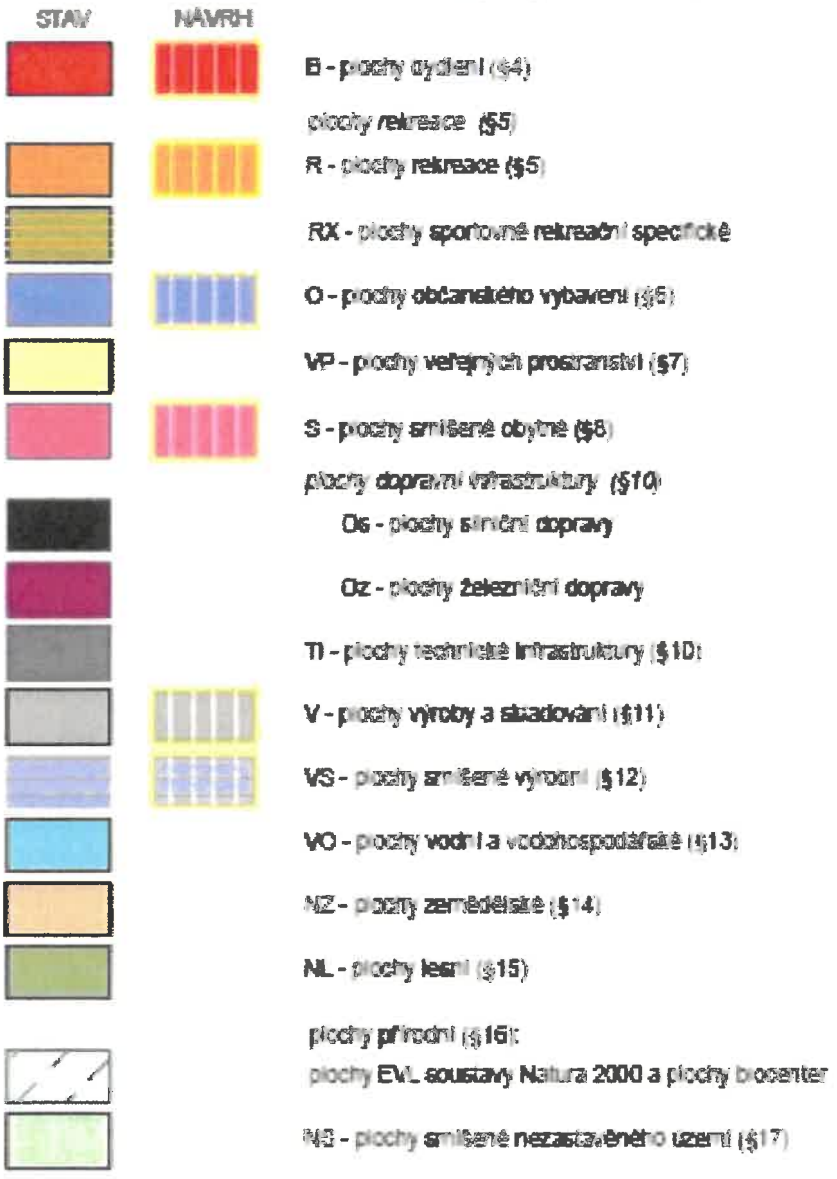

BYSTŘICE
POZORKA
Novosedlice
Důl Jaroslav
1:8 000
0 100 200 300 400 500 m


BY 5
B
BY 4
B
B
NL
LBC22
LBK 22/X
NS
PO 4
B
PO 4
B
LBK 21/22
NS
BY 6
B
NZ
VP
VP
O
NS



URBANISTICKÁ KONCEPCE :

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (dle vyhl.501/2006 Sb.)



poř. č.	k.ú.	ekosystém	LS	LHC	dílec	převažující LT	ostatní LT	výměra (ha)	poznámka
9	Mstišov	les	Litvínov	Litvínov	539F (č.), G (č.)	3S8, 3K1, 3O6, 3L1	3N2	9,1 ha	-
10	Mstišov	les	Litvínov	Litvínov	541G (č.)	3K1	-	11,1 ha	-
11	Mstišov, Dubí	les	Litvínov	Litvínov	542D (č.), E (č.)	3K1, 5K1	5O1	5,7 ha	-
12	Dubí	les	Děčín	Telnice	624E (č.)	3K1	5K1, 5O1, 3K6, 3S8	19,6 ha	-
13	Běhánky, Dubí	les	Děčín	Telnice	626E	3S8	5S6, 3K1, 3Z3, 3A5	9,4 ha	-
14	Dubí, Běhánky	les	Děčín	Telnice	644B (č.)	2C2	3K1, 3A5	4,7 ha	-
15	Běhánky	les	Děčín	Telnice	644E (č.)	2K3, 3S8	3K1, 3Z3, 3S1	10,5 ha	-
16	Cínovec	les	Děčín	Telnice	622A (č.)	6S1, 6V1	6K1, 6Z0	3,4 ha	(+ Košťany)
17	Cínovec	les	Děčín	Telnice	618D	6N1	6Z9	13,5 ha	-
18	Cínovec	les	Děčín	Telnice	616C	6S1, 6V5	6S4, 6K4, 7K3	12,5 ha	-
19	Mstišov	les, voda	Litvínov	Litvínov	544D (č.)	2S0, 2I0	3S1	7,5 ha	lesní rek.
20	Mstišov, Pozorka	les, voda	Litvínov	Litvínov	554B (č.), C (č.)	2K0, 2C0	1T0	38,3 ha	les. a vod. rek. + Újezdeček
21	Pozorka	travnatá lada s dřevinami	-	-	-	-	-	3,1 ha	(+Novosedlice)

poř. č.	k.ú.	ekosystém	LS	LHC	dílec	převažující LT	ostatní LT	výměra (ha)	poznámka
22	Bystřice	les	Děčín	Telnice	645G (č.)	2H7	-	8,7 ha	-

Prostupnost krajiny a rekreace

Rozvoj aktivit spojených s cestovním ruchem a rekreací má těžiště v náhorní poloze Krušných hor, kde významný limit představuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Novým prvkem se může stát rozvoj oddychových, rekreačně-sportovních i léčebných aktivit vázaných na území u nových vodních ploch. Koncepce uspořádání krajiny zachovává a podporuje tradiční lázeňskou funkci sídla, rozvíjenou při úpatí Krušných hor. Navržené uspořádání krajiny zachovává stávající dobrou prostupnost krajiny. Koncepce počítá s dalším rozvojem turistických tras a cyklotras. Přímé přeshraniční napojení severní části území na dálkové evropské a celostátní pěší a cyklistické magistrály (pěší cesta E3, cyklotrasa 23, dálková cyklistická trasa Bayreuth – Zittau,) a navazující sítě turistických letních i zimních tras a atraktivit je v návrhu plně respektováno a doporučeno k doplnění o další lokální a nadmístní trasy a stezky s návaznostmi na trasy a stezky centrální části Dubí a železniční stanici Dubí.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy. Pokračování lesnických rekultivací na plochách devastovaných těžbou a budoucí realizace výsadeb dřevin v plochách ÚSES znamenají významná protierozní opatření.

Upravený profil koryta Bystřice má dostatečnou kapacitu pro převedení povodňových průtoků, problémem při povodních je obvykle ucpání průtočného profilu v kritických místech (mosty, propustky) nesenými plaveninami (stromy, větve apod.), čemuž nelze do budoucna žádnými technickými opatřeními na úrovni územního plánu zabránit.

Dobývání nerostů a ložisková ochrana

Z hlediska ložiskové ochrany a geologických podmínek je třeba v území respektovat omezení a limity vyplývající z níže uvedených jevů:

Úpravy cen porostů č.1

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

a) přirážkou do 200 % u listnatých stromů v tabulce č. 1 položky č. 1-3, avšak výhradně u věkových kategorií 5-10 let a 11-20 let a za předpokladu, že jsou záměrně vysázeny do zpevněných ploch (např. na ulicích a náměstích, s podzemním kotvícím systémem, provzdušňovacím systémem, ochranou kořenové mísy mřížemi, ochranou kmene kovovým chráničem apod. a kmenu kovovými chráničkami) nebo v nádobách, na střechách a jiných konstrukcích
Přirážka: 0 %
b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů solitérních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných
Srážka: 0 %
c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů solitérních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných,
Srážka: -80 %
d) srážkou do 50 % u keřů (tabulka č. 3) a vřesovištních rostlin (tabulka č. 4) v zapojených, dobře udržovaných skupinových výsadbách a volně rostoucích živých plotech či mírně až středně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, stříhaných živých plotů, u slabě až středně zaplevelených trvalek a trávníků
Srážka: 0 %
e) srážkou do 99 % u keřů v zapojených, neudržovaných výsadbách či silně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, pnoucích rostlin, u živých plotů neudržovaných či silně poškozených, řídkých nebo nezapojených, u neudržovaných, silně zaplevelených trvalkových záhonů a trávníků
Srážka: 0 %
f) srážkou do 50 % u solitérních dřevin všech skupin vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků apod.), avšak udržovaných, popř. s malými vzhledovými vadami a zdravotním poškozením, stanovištně perspektivních
Srážka: 0 %
g) srážkou do 80 % u solitérních dřevin nebo dřevin (všechny skupiny) v zápoji vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.), středně zdravotně a esteticky narušených, ale na svém stanovišti funkčně i biologicky perspektivních,
Srážka: 0 %
h) srážkou do 99 % u dřevin všech skupin vzniklých v plochách zeleně spontánně (nálet nebo opad semen, kořenové, pařezové výmladky, aj.), rostoucích solitérně i v zápoji, vzhledově a zdravotně silně narušené, pěstebně nedotčené a na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní
Srážka: 0 %

Úpravy cen porostů č.2

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

a) přirážkou do 200 % u listnatých stromů v tabulce č. 1 položky č. 1-3, avšak výhradně u věkových kategorií 5-10 let a 11-20 let a za předpokladu, že jsou záměrně vysázeny do zpevněných ploch (např. na ulicích a náměstích, s podzemním kotvícím systémem, provzdušňovacím systémem, ochranou kořenové mísy mřížemi, ochranou kmene kovovým chráničem apod. a kmenu kovovými chráničkami) nebo v nádobách, na střechách a jiných konstrukcích
Přirážka: 0 %
b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů solitérních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných
Srážka: 0 %
c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů solitérních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných,
Srážka: 0 %

d) srážkou do 50 % u keřů (tabulka č. 3) a vřesovištních rostlin (tabulka č. 4) v zapojených, dobře udržovaných skupinových výsadbách a volně rostoucích živých plotech či mírně až středně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, stříhaných živých plotů, u slabě až středně zaplevelených trvalek a trávníků
Srážka: 0 %
e) srážkou do 99 % u keřů v zapojených, neudržovaných výsadbách či silně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, pnoucích rostlin, u živých plotů neudržovaných či silně poškozených, řídkých nebo nezapojených, u neudržovaných, silně zaplevelených trvalkových záhonů a trávníků
Srážka: -80 %
f) srážkou do 50 % u solitérních dřevin všech skupin vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků apod.), avšak udržovaných, popř. s malými vzhledovými vadami a zdravotním poškozením, stanovištně perspektivních
Srážka: 0 %
g) srážkou do 80 % u solitérních dřevin nebo dřevin (všechny skupiny) v zápoji vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.), středně zdravotně a esteticky narušených, ale na svém stanovišti funkčně i biologicky perspektivních,
Srážka: 0 %
h) srážkou do 99 % u dřevin všech skupin vzniklých v plochách zeleně spontánně (nálet nebo opad semen, kořenové, pařezové výmladky, aj.), rostoucích solitérně i v zápoji, vzhledově a zdravotně silně narušené, pěstebně nedotčené a na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní
Srážka: 0 %

Státní statek Jeneč , státní podnik v likvidaci

OBJEDNÁVKA č. 202000049

Odběratel:

Státní statek Jeneč , státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6

IČ: 00016918
DIČ: CZ00016918
Telefon: 702238076
E-mail: uctarna@statekjenec.cz

Tel.:

Dodavatel:

Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec 14

Objednávka č.: 202000049
Forma úhrady: Příkazem
Datum objednávky: 08.04.2020

IČ:
DIČ:

Označení dodávky	Množství	J.cena	Sleva	Cena	%DPH	DPH	Kč Celkem

Objednáváme tímto u Vás vyhotovení znaleckého posudku s oceněním dle platné cenové vyhlášky a cenou v místě a čase obvyklou (3x v písemné formě, 1x elektronicky) - termín dodání do 15 dnů, cena do 5.000CZK +DPH.

Kú Dubí-Pozorka - p.č. 529

Součet položek	0,00	0,00	0,00
CELKEM K ÚHRADĚ			0,00

Vystavil: likvidátor

Organizace je zapsána u Městského soudu v Praze oddíl ALX, vložka 851

Převzal:

Razítko:

STÁTNÍ STATEK JENEČ
státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6