

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 22. 2. 2017

ZM 17 02 04 12

Název:

Prodej pozemků a zřízení věcného břemene k.ú. Krásný Studenec

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemků a zřízení věcného břemene v k.ú. Krásný Studenec a

schvaluje

prodej pozemků p.č. 121/3 o vým. 829 m² a p.č. 121/4 o vým. 640 m² v k.ú. Krásný Studenec, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ***** , za cenu 325 000,- Kč + ostatní náklady s podmínkou zatížení pozemku p.č. 121/1 o vým. 449 m² k.ú. Krásný Studenec věcným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) pro vlastníka pozemků p.č. 121/3 a p.č. 121/4 k.ú. Krásný Studenec, bezúplatně. Cena je stanovena znaleckým posudkem o stanovení ceny obvyklé nemovité věci, který doložil žadatel.

Stanovisko RM:

Rada města projednala na svém zasedání dne 24. 1. 2017 návrh na prodej pozemků a zřízení věcného břemene v k.ú. Krásný Studenec a doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemků p.č. 121/3 o vým. 829 m² a p.č. 121/4 o vým. 640 m² v k.ú. Krásný Studenec, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ***** , za cenu 325 000,- Kč + ostatní náklady s podmínkou zatížení pozemku p.č. 121/1 o vým. 449 m² k.ú. Krásný Studenec věcným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) pro vlastníka pozemků p.č. 121/3 a p.č. 121/4 k.ú. Krásný Studenec, bezúplatně. Cena je stanovena znaleckým posudkem o stanovení ceny obvyklé nemovité věci, který doložil žadatel.(varianta č.1)

Rada města dále projednala variantu č. 2, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej pozemků p.č. 121/3 o vým. 829 m² a p.č. 121/4 o vým. 640 m² v k.ú. Krásný Studenec, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ***** , za cenu 440 700,- Kč + ostatní náklady s podmínkou zatížení pozemku p.č. 121/1 o vým. 449 m² k.ú. Krásný Studenec věcným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) pro vlastníka pozemků p.č. 121/3 a p.č. 121/4 k.ú. Krásný Studenec, bezúplatně.

Cena:	325 000,00
Návrh postupu:	Rada města doporučila schválit prodej.

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- žádost o prodej pozemku p.č. 121/3 a p.č. 121/4 v k.ú. Krásný Studenec na zahradu a zřízení včelína;
- pozemky 121/3 a 121/4 k.ú. Krásný Studenec jsou bez možnosti přístupu z místní komunikace, z tohoto důvodu je současně zřizováno věcného břemene práva chůze a jízdy, bezúplatně, neboť se jedná o jediný možný přístup k pozemkům;
- pozemky p.č. 121/3 a 121/4 jsou dle stávajícího platného územního plánu určeny na stavbu pro bydlení;
- po zveřejnění záměru města pozemky prodat bylo dle „Zásad“ svoláno dohodovacího řízení, výchozí cena pro DŘ byla stanovena pro prodej pozemků za účelem bydlení;
- oznámení o konání dohodovacího řízení bylo zveřejněno na úřední desce a současně způsobem umožňující dálkový přístup – na DŘ se nikdo nedostavil;
- žadatel o prodej následně sdělil, že cena pro prodej pozemků je s ohledem na jejich stav a konfiguraci vysoká, byl doložen znalecký posudek č. 680-054/2016 ze dne 6. 12. 2016, kterým byla stanovena cena obvyklá pro prodej těchto pozemků, tuto částku ve výši 325 000,- Kč žadatel nabízí za jejich prodej;
- dle stanoviska OSU rozpracovaný Územní plán Děčín již řadí pozemky p. č. 121/3 a 121/4 do zóny Z – plocha zeleně – ostatní zeleň v krajině a pozemek p. č. 121/1 do NZ.2 – plocha zemědělská/trvalý travní porost;
- dle ZP se jedná o neudržované pozemky v okrajové části města, se zbytky původních zaniklých staveb, četnými křovinami a náletem, nepůvodním terénem a navážkou, částečně podmáčené, bez možnosti přístupu z místní komunikace;
- vzhledem k marnému dohodovacímu řízení, stavu pozemků a budoucímu využití dle územního plánu, OMH doporučuje variantu č. 1;
- RM záměr – usn. č. RM 16 11 37 24 ze dne 7. 6. 2016
- ZM záměr – usn. č. ZM 16 06 06 09 ze dne 30. 6. 2016

Vyjádření:

OR – nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - odd. územního rozhodování a památkové péče nedoporučuje k prodeji pozemky p.č. 121/3, 121/4 v k. ú. Krásný Studenec za účelem zřízení zahrady a včelína, neboť pozemky jsou součástí návrhové plochy bydlení. V případě, že výše uvedené pozemky nebudou prodány je bezpředmětné zřizovat věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemek p.č. 121/1 v k. ú. Krásný Studenec.

OSU - odd. Úřad územního plánování sděluje, že předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v návrhové ploše bydlení a jsou součástí zóny – smíšená zóna s RD venkovského typu. S prodejem pozemků za účelem včelína nesouhlasíme z důvodu negativního ovlivnění stávajícího obytného území. S věcným břemenem souhlasíme.

BV – smíšená zóna s RD venkovského typu:

- přípustné: individuální trvalé bydlení v příměstské zóně ve spojení s užitkovými zahradami a samozásobitelským hospodářstvím, ojediněle i v bytových domech, individuální rekreace, lokální občanské vybavení (maloobchod, veřejné ubytování a stravování, sportovní zařízení), nerušící podnikatelské aktivity, odpovídající komunikace (přístupové a účelové), turistické trasy, odstavná parkoviště, garáže, MHD, všechny formy zeleně, nezbytná technická infrastruktura;

- výjimečně přípustné: objekty zemědělské výroby (pásma hygienické ochrany), rodinné farmy, nerušící výrobní aktivity a služby;

- nepřípustné: ostatní rušící výrobní aktivity a služby.

Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí pozemky p. č. 121/3 a 121/4 do zóny Z – plocha zeleně – ostatní zeleň v krajině a pozemek p. č. 121/1 do NZ.2 – plocha zemědělská/trvalý travní porost.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji pozemků p.č. 121/3 a p.č. 121/4 k.ú. Krásný Studenec za účelem zřízení zahrady a včelína a zároveň souhlasíme se zřízením věcného břemene práva chůze a jízdy na pozemku p.č. 121/1 k.ú. Krásný Studenec. Upozorňujeme, že pokud bude vlastník pozemku řešit kácení dřevin na výše uvedených pozemcích je třeba postupovat v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

OMH – pozemky p.č. 121/3 a p.č. 121/4 v k.ú. Krásný Studenec jsou bez možnosti přístupu z místní komunikace, v případě jejich prodeje musí být současně zřízeno věcné břemeno práva chůze a jízdy na pozemku p.č. 121/1 k.ú. Krásný Studenec. V souladu s usnesením ZM a se „Zásadami“ se dne 25. 10. 2016 uskutečnilo dohodovací řízení, jehož účelem bylo určení kupujícího těchto pozemků. Na dohodovací řízení se nikdo nedostavil. Žadatel o prodej následně sdělil, že cena pro prodej pozemků je s ohledem na jejich stav a konfiguraci vysoká, byl doložen znalecký posudek č. 680-054/2016 ze dne 6. 12. 2016, kterým byla stanovena cena obvyklá pro prodej těchto pozemků, tuto částku ve výši 325 000,- Kč žadatel nabízí za jejich prodej;

Pozemky se dle platného územního plánu nachází v návrhové ploše bydlení a jsou součástí zóny – smíšená zóna s RD venkovského typu. Nebylo zde vydáno územní rozhodnutí, ani stavební povolení. Dle stanoviska OSU nový rozpracovaný Územní plán Děčín již řadí pozemky p. č. 121/3 a 121/4 do zóny Z – plocha zeleně – ostatní zeleň v krajině a pozemek p. č. 121/1 do NZ.2 – plocha zemědělská/trvalý travní porost. Dle ZP se jedná o neudržované pozemky v okrajové části města, se zbytky původních zaniklých staveb, četnými křovinami a náletem, nepůvodním terénem a navážkou, částečně podmáčené, bez možnosti přístupu z místní komunikace.

Dle „Zásad“ pro prodej pozemků (čl. VII – Rozhodnutí o ceně pozemku), které byly schváleny usnesením č. ZM 16 08 04 32 ze dne 20.10.2016, v případě, že požadovaný pozemek je prokazatelně špatně využitelný pro užívání jako zahrada, zázemí k domu (těžce přístupný, svah, skála apod.), zajistí si žadatel vlastním nákladem znalecký posudek o stanovení ceny obvyklé, kterým tyto skutečnosti budou prokázány. Zastupitelstvo města si vyhrazuje právo o takové ceně rozhodnout.

Jedná se o prodej pozemků p.č. 121/3 - zahrada – o vým. 829 m² a p.č. 121/4 o vým. 640 m² – zahrada v k.ú. Krásný Studenec a zřízení věcného břemene (služebnost cesty) na p.p.č. 121/1 k.ú. Krásný Studenec.

Návrh ceny za prodej pozemku

1. dle „Zásad“ II. pásmo – bydlení – stavba RD - 1000,- Kč/m² koef. 0,5

p.p.č. 121/3 - 414 500,- Kč

p.p.č. 121/4 - 320 000,- Kč

II. pásmo – zahrada – 300,- Kč/m²

p.p.č. 121/3 – 248 700,- Kč

p.p.č. 121/4 – 192 000,- Kč – celkem 440 700,- Kč

2. dle návrhu žadatele – za cenu dle ZP - 325 000,- Kč

Nájemní smlouva: 0

Účel dle žádosti: zahrada, včelín

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatel není veden v evidenci dlužníků města

Vyjádření:

OR	OSU	OZP	OMH			
A	N	A	A			

Vysvětlivky:

Příloha: 121 krst zad anonym.pdf

Komentář: žádost - anonym

Příloha: 121 krst zp anonym.pdf

Komentář: znalecký posudek - anonym

Příloha: 121 krst km.pdf

Komentář: kat. mapa - anonym

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Ilona Šeneklová		13.2.2017 14:49 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl	PRIM	13.2.2017 15:39 podepsáno	

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	2898
Došlo: 19.12.2016 v 16:03:54 Č.j.: MDC/119706/2016 Č.dop.: Listů: 1 Příloh: 1 Druh: znal.posudek	Odbor



Statutární město Děčín
Magistrát města Děčína
Odbor místního hospodářství a majetku města
Mírové nám.1175/5
405 38 Děčín

V Děčíně 15.12.2016

č.j.: MDC/93954/2016

Věc: Žádost o odprodej pozemků.

Vážení

v dubnu letošního roku jsem podal žádost na odprodej pozemků 121/3 a 121/4 v k.ú. Krásný Studenec. Tato žádost byla řádně zaevidována a po vyjádření jednotlivých odborů magistrátu postoupena k projednání orgánům města. Na jednání zastupitelstva města bylo rozhodnuto, že uvedené pozemky budou prodány v souladu s Postupem a zásadami nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín, rovněž bylo rozhodnuto že pozemky budou prodány formou dohadovacího řízení. Toto dohadovací řízení proběhlo s nulovým výsledkem.

Cenu stanovenou pro toto dohadovací řízení s ohledem na současný stav a konfiguraci pozemků považuji za velmi vysokou. Nicméně pozemky jsou pro můj záměr – umístění chovu včel, kterému pozemek u mého bydliště již nevyhovuje, vhodné. Dovoluji si učinit nabídku na prodej těchto pozemků za odhadní cenu stanovenou dle znaleckého posudku č. 680-054/2016 zpracovaného Ing. Zdeňkem Ješetou. Rovněž předpokládám, že náklady spojené s prodejem a převodem pozemků půjdou k mé tíži. Znalecký posudek předkládám

S pozdravem

příloha: Znalecký posudek číslo: 680-054/2016

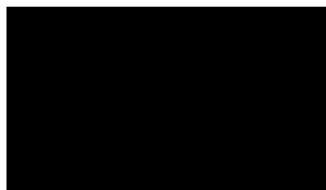


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 680-054/2016

o ceně nemovité věci pozemků p.č. 121/3 a 121/4 nezastavěné plochy, způsob využití zahrady, k.ú. a městské části Krásný Studenec, téměř na konci obce, výjezd z obce směrem na Jílové, obec a okres Děčín.

Objednavatel posudku:



Účel posudku:

Návrh obvyklé ceny nemovité věci pro prodej z majetku Statutárního města Děčín

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceněno ke dni:

6. prosince 2016

Posudek vypracoval:

Ing. Jeřeta Zdeněk
Thunská 1810/7b
405 02 Děčín 6



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 6. prosince 2016

1. NÁLEZ

1.1 Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, pozemky se nalézají v okrajové části města Krásný Studenec, téměř na konci obce za rodinným domem č.p. 44, který je při komunikaci. Pozemky přiléhají zahradě tohoto sousedního RD, přičemž je přes ně veden a užíván sjezd na tuto parcelu. Pozemky jsou v zastavěné části obce, v územním plánu část určená k zastavění objekty, zóny bydlení. Podle původních katastrálních map, vnitřní kresby pozemku, jsou na ploše zaniklé stavební parcely původních staveb st.p.č. 40 a 41 s částmi přesahujícími na pozemek souseda. Zbývající část pozemku je nyní ozn. p.č. 1661 a části zastavěných ploch přístavků sloučeny do zahrady u RD, p.č. 739/4, nyní drobné zahradní stavby a kolny. Přístup na pozemky je zatravněným, oproti komunikaci zvýšeným stavebně neupraveným sjezdem ostatní plochy, komunikace, krajnice užívané i ke sjezdu ke garáži vedlejší stavby. Dále zatravněný pás pozemku, s četnými nálety a křovinami, neudržovaný, jako na oceňovaných pozemcích, je obtížně vyhovující k občasnému průjezdu a přístupu na zadní pozemky souseda. Na pozemku p.č. 121/4 je navezena zemina a navážka, nepůvodní terén, je možné že se jedná o suť, základy původních staveb. Za zadní úrovní zdíva garáže je terénní val nad spodní pozemky. Nad horní hranicí pozemků je pozemek soukromého vlastníka se stavbou nezapsanou v KN, jedná se o nefunkční a neužívané, volně přístupné zařízení vodáren. Pod vodárnou je podmáčený pozemek, přepad zdroje, průsak nebo pramen se stálým přítokem, stružka vede přímo přes naše pozemky. Další občasná vodoteč vede v úrovni zadní hranice pozemku. V terénu nalezeny plastové mezníky vymezující hranice pozemků. Přes pozemek vede horní rozvod NN k původní kolně na pozemku s již téměř lesním porostem. Vedení je odpojené, neudržovaný porost listnatých stromů a pád stromu způsobil stržení izolovaného vodiče na původních dřevěných stávajících sloupech.

Dle vlastního šetření a sdělení na místě je poptávka a zájem o případnou výstavbu na pozemku nižší. Cenu pozemku snižuje jeho stav navážkou a zbytky po původní stavbě, rovinnost terénu a jeho spády, přepad vodního zdroje, stav náletů, údržby a odstup od místní živičné komunikace přes nezpevněnou zatravněnou plochu.

Z hlediska napojení na síť je v místě pouze elektro NN a vodovod. Plynofikace a kanalizace se v dané lokalitě nenachází. Vodovodní přípojka z řadu na druhé straně komunikace není možná z důvodu kapacitních možností řadu. Předchozí zájemce řešil možnost napojení posilovacím propojením z horní části nad lokalitou, přes pozemky jiného vlastníka. Zvýšené náklady a uvedený právní stav není reálné vyřešit. Elektro vedení není ve funkčním stavu, odpojeno, vyšší náklady na zprovoznění stávajícího rozvodu.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krásný Studenec, obec Děčín, list vlastnictví č. 10001, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dle přílohy uvedené pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru, dálkovým přístupem z informačního systému veřejné správy, Magistrátu města Děčín.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Krásný Studenec, mapový list Děčín bez čísla listu, vyhotovený dálkovým přístupem z podkladů Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín v měřítku 1:1000.

Kopie podkladů z územního plánu a ústního stanoviska Stú k možnosti zastavění, výškopis a technická mapa obce.

Místní šetření znalce s prohlídkou, prověřením současného stavu bylo provedeno dne 4.12.2016 bez žadatele za přítomnosti sousedních vlastníků pozemku.

Ocenění provedeno administrativní cenou a cenou zjištěnou porovnávacím způsobem. Dle vyhlášky s použitím indexů omezujících vlivu, trhu, polohy a dále obvyklá cena odvozena dle kvalitativních ukazatelů cenovým porovnáním s obvyklými realizovanými prodeji, nabídkami.

Na základě analýzy těchto cen proveden odhad obvyklé ceny nemovité věci, pozemku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník pozemků zahrady, nemovitých věcí parcel p.č. 121/3 a 121/4 na listu vlastnictví LV č. 10001 pro k.ú. Krásný Studenec, obec i okres Děčín, zapsáno:

- Statutární Město Děčín, Mírové náměstí 1175/5, Děčín IV - Podmokly, 405 38,
IČ 00261238

1.4 Přílohy posudku

LV č. 10001, částečný výpis pro k.ú. Krásný Studenec
Kopie katastrální mapy, mapový list bez č., Děčín
Mapa širších vztahů, umístění v obci
Výřez z územního plánu
Fotodokumentace oceňovaného pozemku a přístupu z veř. komunikace

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Jiné pozemky k zastavění p.č. 121/3 a 121/4 dle § 9/4 (územní plán, zóny bydlení)

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Jiný poz. dle § 9/4 (územní plán, zóny bydlení)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Nezastavěné pozemky p.č. 121/3 a 121/4 z omezeným přístupem z veřejného prostranství, místní komunikace Krásného Studence. Pozemky jsou nezastavěnou plochou zahrady v zastavitelném území navazující na zastavěnou část obce. Zvláště omezujícím faktory a stav pozemku s vlivem na jeho hodnotu popsány v nálezů a bližším popisu pozemku.

2.1.2 Výměra pozemku

p.č. 121/3	829 m ²	=	829.00 m ²
p.č. 121/4	640 m ²	=	640.00 m ²
celkem =			1469.00 m ²

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	1	-0.02
Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	3	-0.01
Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ		
3. Ztížené základové podmínky	1	-0.03
Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu		
4. Chráněná území a ochranná pásma	2	-0.02
Ochranné pásmo 1)		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	1	-0.03
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.11

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.11 = 0.890$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Celkem * -0.04

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	2	-0.07
Příjezd pouze jedinstopým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	1	-0.07
Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.02
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.29
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.29) \times 1 = 0.710$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	960,-
Index cenového porovnání		x 0.6070
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.890 \times 0.960 \times 0.710$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	174,82
Cena za celou výměru 1469.00 m ²	= Kč	256.804,70
Jiný poz. dle § 9/4 (územní plán, zóny bydlení)	Cena celkem Kč	256.805,-

3. REKAPITULACE

1) Jiný pozemky p.č. 121/3 a 121/4 dle § 9/4 (územní plán, zóny bydl.) Kč		256.805,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	256.805,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	256.810,-

Slovy: Dvěstěpadesátšesttisícsmsetdeset Kč

V Děčíně, dne 6. prosince 2016




vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Srovnávací pozemek č. 1, Letná-Oldřichov

4.1.1 Popis

Zatravněný pozemek za zahrádkami a zástavbou za ulicemi Děčína, části VI-Letná, Slovanská, Polská, Albánská ul, spodní část. Dlouhodobý záměr k zastavění, lepší lokalita, větší, ? sítě. Pozemek z insolvence. Lepší ve všech hodnocených kritériích.

4.1.2 Charakteristika pozemku

Lokalita: Horní Oldřichov
Výměra: 4 796 m²
Prodej: nabídka RK, redukována na dosažitelnou cenu

4.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha v obci	1.05
2.	K2 - velikost, poměr výměr	3.26
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a sítě	1.05
5.	K5 - jiné	1.04
6.	K6 - úvaha znalce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		3.85005

4.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.050.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	682.500,-

4.2 Srovnávací pozemek č. 2, Letná-Oldřichov

4.2.1 Popis

Dtto, střední část za zahrádkami směrem k Oldřichovu. Též dlouhodobý záměr k zastavění, lepší poloha, ? sítě. Lépe hodnocený.

4.2.2 Charakteristika pozemku

Lokalita: Téměř Horní Oldřichov
Výměra: 12 690 m²
Prodej: nabídka RK, redukována na dosažitelnou cenu

4.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 – poloha v obci	1.15
2.	K2 – velikost, poměr	8.64
3.	K3 - příslušenství	1.05
4.	K4 - technický stav a sítě	1.00
5.	K5 - jiné	1.06
6.	K6 - úvaha znalce	1.07
Index odlišnosti (součin hodnot)		11.83288

4.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	6.345.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	4.124.250,-

4.3 Srovnávací pozemek č. 3, Želenice

4.3.1 Popis

Pozemek ve vyšší části Želenic, neudržovaný, ? sítí. Výrazně lépe hodnocený.

4.3.2 Charakteristika pozemku

Lokalita: Podmokly, Želenice
Výměra: 1 739 m²
Prodej: nabídka RK, redukována na dosažitelnou cenu

4.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 – poloha v obci	1.25
2.	K2 – velikost, poměr	1.18
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.05
5.	K5 - jiné	1.02
6.	K6 - úvaha znalce	1.05

Index odlišnosti (součin hodnot)	1.65871
----------------------------------	---------

4.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.191.215,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	774.289,75

4.4 Srovnávací pozemek č. 4, Krásný Studenec

4.4.1 Popis

Pozemek v nižší části Krásného Studence, svah, vodoteč, sítě ?. Na pozemku též zbořeniště domu. Na hranici můstek. Lépe hodnocený.

4.4.2 Charakteristika pozemku

Lokalita: k.ú. Krásný Studenec
Výměra: 852 m²
Prodej: nabídka RK, redukována na dosažitelnou cenu

4.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha v obci	1.02
2.	K2 - velikost, poměr	0.58
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a sítě	1.07
5.	K5 - jiné	1.01
6.	K6 - úvaha znalce	1.03

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.65852

4.4.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	290.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	232.000,-

4.5 Srovnávací pozemek č. 5, Krásný Studenec

4.5.1 Popis

Lokalita pro RD, výhled, klidná část obce, sítě omezeně. Lepší pro výstavbu.

4.5.2 Charakteristika pozemku

Lokalita: Krásný Studenec
Výměra: 2 711 m²
Prodej: nabídka RK, redukována na dosažitelnou cenu

4.5.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha v obci	1.05
2.	K2 - velikost, poměr	1.85
3.	K3 - příslušenství	1.05
4.	K4 - technický stav a sítě	1.08
5.	K5 - jiné	1.05
6.	K6 - úvaha znalce	1.06
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.45171

4.5.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.247.060,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	997.648,-

4.6 Srovnávací pozemek č. 6, Krásný Studenec

4.6.1 Popis

Obdobný pozemek v k.ú. Krásný Studenec.

4.6.2 Charakteristika pozemku

Lokalita:	Krásný Studenec
Výměra:	2 252 m ²
Prodej:	nabídka RK, redukována na dosažitelnou cenu

4.6.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha v obci	1.05
2.	K2 - velikost, poměr	1.53
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a sítě	1.05
5.	K5 - jiné	1.03
6.	K6 - úvaha znalce	1.05
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.8243

4.6.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.115.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	892.000,-

4.7 Oceňované pozemky p.č. 121/3 a 121/4 k.ú. Kr. Studenec, využití zahrady

4.7.1 Popis

Neudržované neoplocené pozemky nepravidelného tvaru, trojúhelníkové, pouze zatravněné s porosty bez hodnoty, s omezeným přístupem a napojením na sítě. Pozemek není příliš vhodný na výstavbu objektu bydlení, např. rodinného domu. Prodej pozemku je reálný a má význam pouze pro vlastníky sousedních pozemků, kteří je mohou spojit se svými udržovanými pozemky zahrad a zároveň tím zlepšit, přístup, kvalitu tohoto pozemku a svých pozemků omezením šíření náletových dřevin běžnou údržbou a mýcením. V jiném případě je možné využít jako zahrádku nebo k ostatnímu zemědělskému využití, což je v zájmu žadatele a není v rozporu s územním plánem.

4.7.2 Charakteristika pozemku

Lokalita: Krásný Studenec

4.7.3 Plocha pozemků

p.č. 121/3	829 m ²	=	829.00 m ²
p.č. 121/4	640 m ²	=	640.00 m ²
celkem =			1469.00 m ²

4.7.4 Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího pozemku

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	682500	3.850	177268
2	4124250	11.833	348541
3	774290	1.659	466805
4	232000	0.658	352316
5	997648	2.452	406921
6	892000	1.824	488955
Celk.prům.			373468
Minimum			177268
Maximum			488955

4.7.5 Výpočet ceny pozemku porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	177.300,-
Průměrná cena objektu	= Kč	373.500,-
Maximální cena objektu	= Kč	489.000,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	326.700,-
Oceňované pozemky p.č. 121/3 a 121/4 zahrady	Cena celkem Kč	326.700,-

4.8 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný návrh

4.8.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti, pozemku odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	256.805,-
Výnosová hodnota	= Kč	nezjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	326.700,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	325.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný návrh	Cena celkem Kč	325.000,-

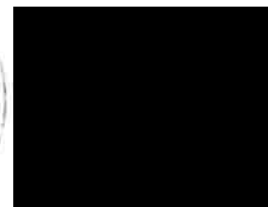
5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena dle vyhlášky	Kč	256.805,-
2) Výnosová hodnota není stanovena	Kč	nezjišťována
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	326.700,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	325.000,-

tj. cca 220,- Kč/m²

Slovy: Třistadvacetpěttisíc Kč

V Děčíně, dne 6. prosince 2016



vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

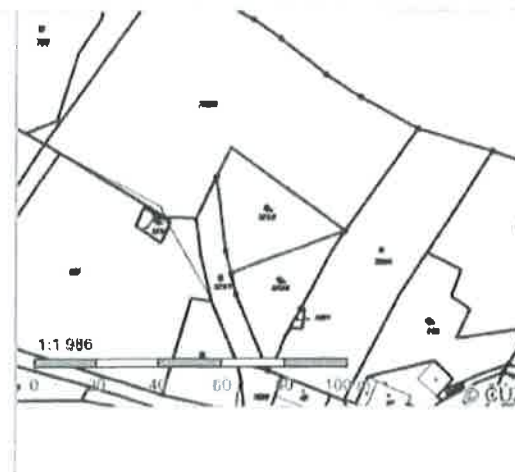
Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 680-054/2016.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jeřeta Zdeněk
Thunská 1810/7b
405 02 Děčín 6

údaje o pozemku

Katastrální číslo: **121/3**
 Katastrální území: **Děčín [562335]**
 LV: **10001**
 Obsah [m²]: **829**
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Typový list: DKM
 Systém výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Použití pozemku: **zahrada**

**Právní vztahy****Právní vztahy**

Podíl

Právní vztahy: **Městské město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín**

Právní vztahy

v

Právní vztahy: dělský půdní fond

Právní vztahy: hlé chráněné území

Právní vztahy**Výměra**

Výměra: **829**

Právní vztahy

Právní vztahy: ne evidována žádná omezení.

Právní vztahy

Právní vztahy: ne evidovány žádné jiné zápisy.

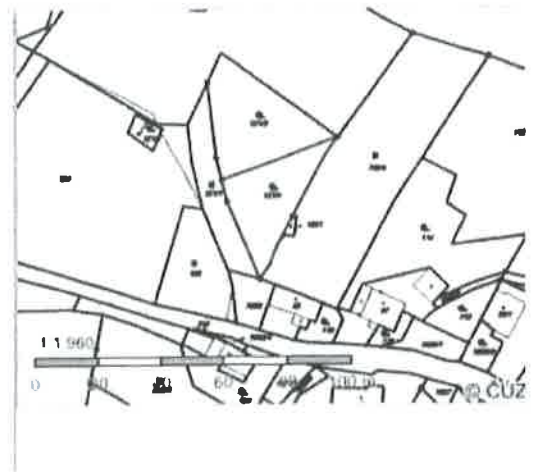
Právní vztahy, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální úřad Děčín**

Zapsané údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.12.2016 06:00:01.

Informace o pozemku

Katastrální číslo: 121/4
 Katastrální území: Děčín [562335]
 Okres: Krásný Studenec [674001]
 Kód: 10001
 Rozměr [m²]: 640
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Účetní list: DKM
 Úměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Použití pozemku: zahrada



Právní vztahy, jiná oprávnění

Právní vztah: Podíl
Adresa: Město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Informace o ochraně nemovitosti

Státní pozemkový fond
 Území chráněné území

Informace o BPEJ

Výměra

Účetní list: 5

Účetní list: 635

Informace o omezení vlastnického práva

U evidována žádná omezení.

Informace o zápisy

U evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

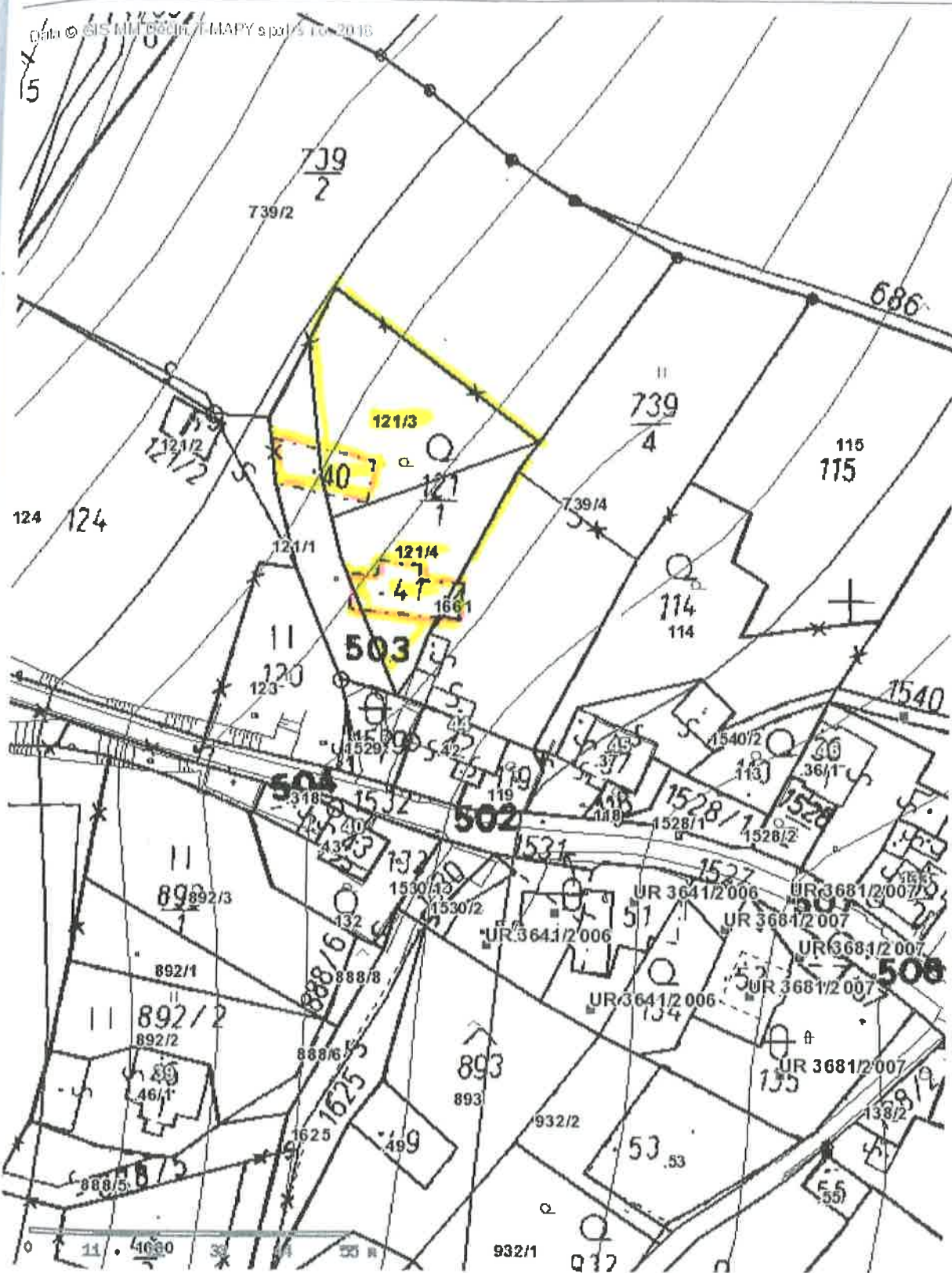
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální úřad Děčín.

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.12.2016 06:00:01.



■ Tisk Mapy

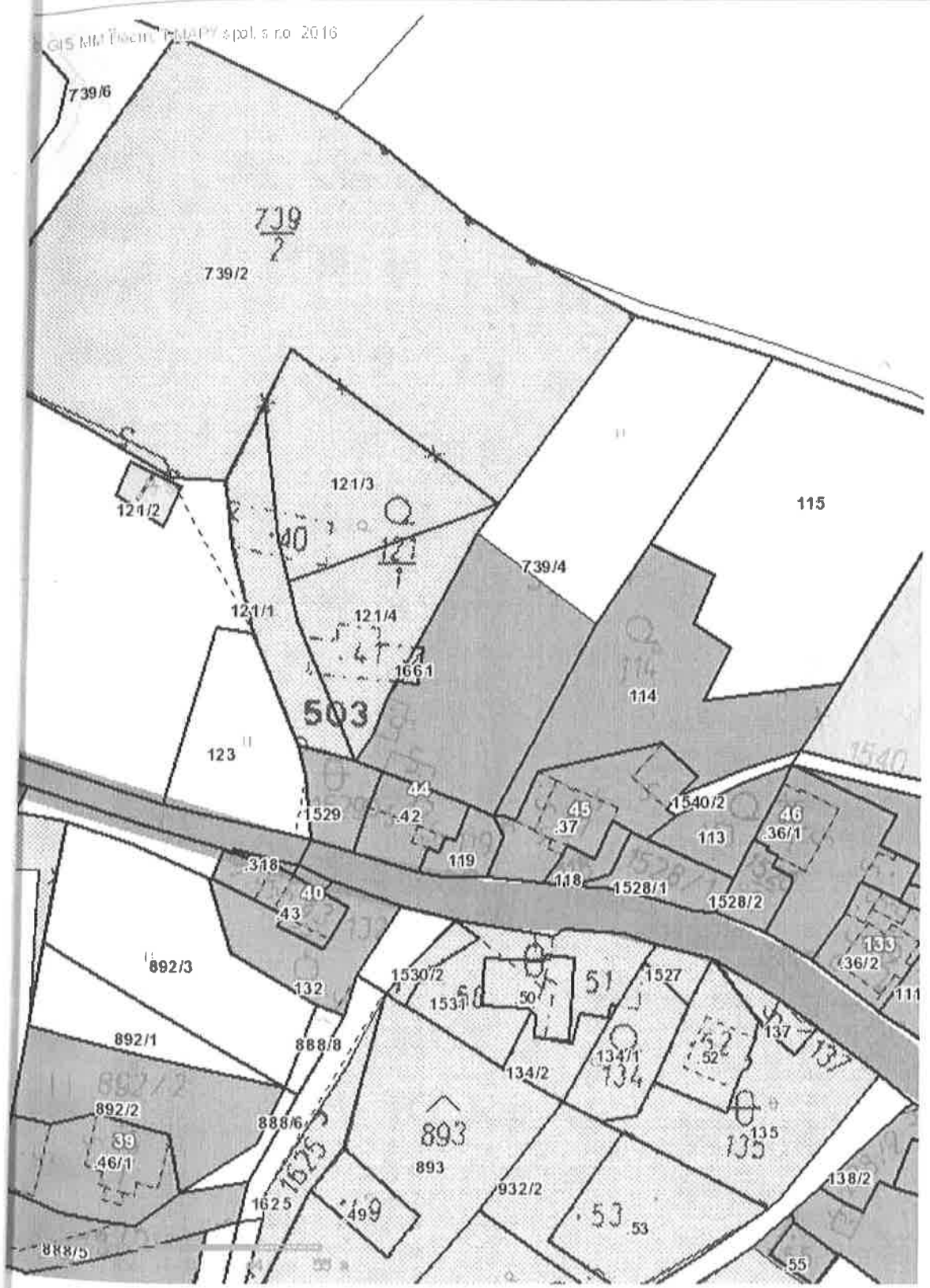
Data © GIS MM Řečín, TMAPY spol/s r.o. 2016



1:1000

sk Mapy

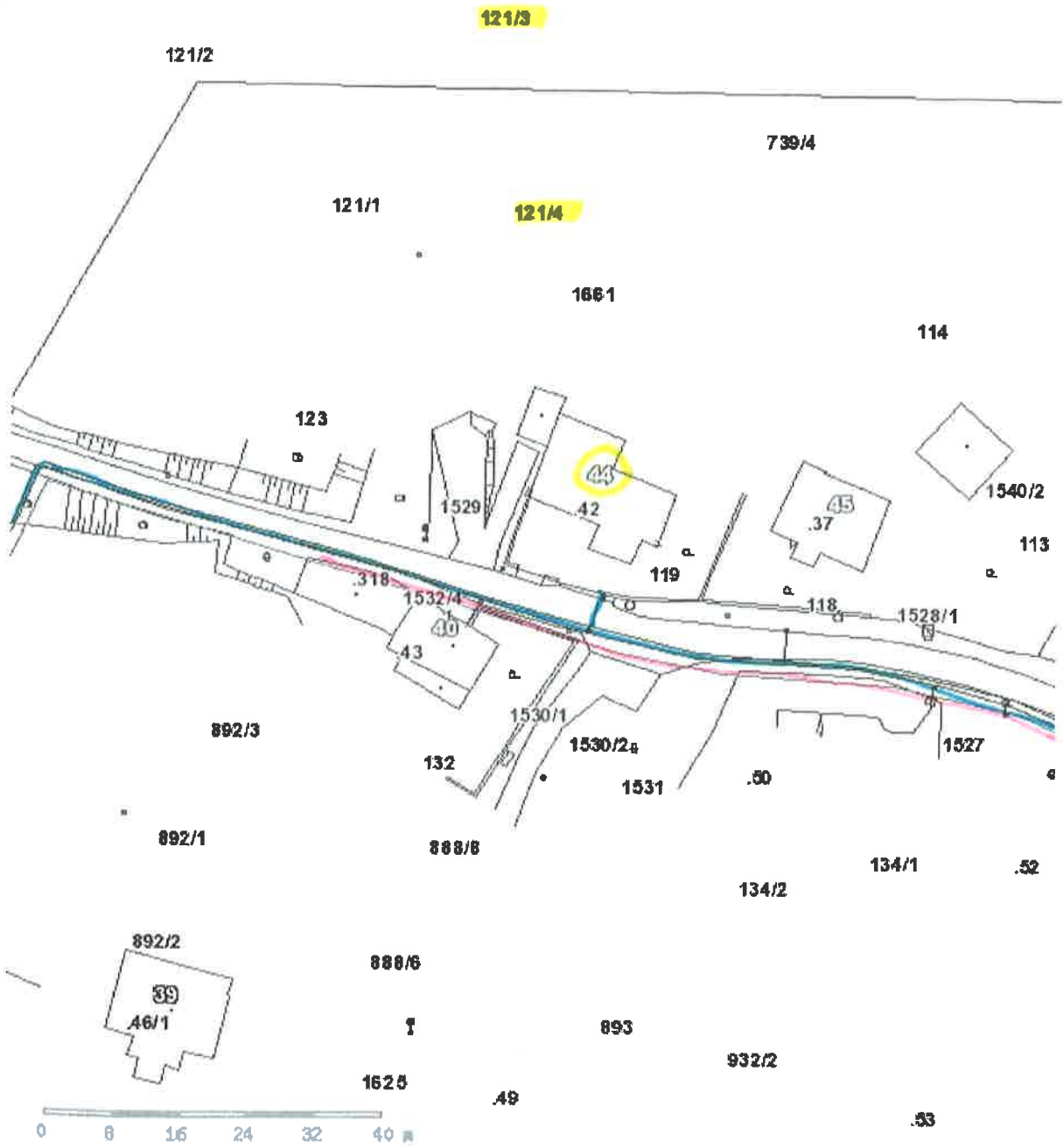
GIS MÚTISCHNÍ MAPY spol. s r.o. 2016



000

■ Tisk Mapy

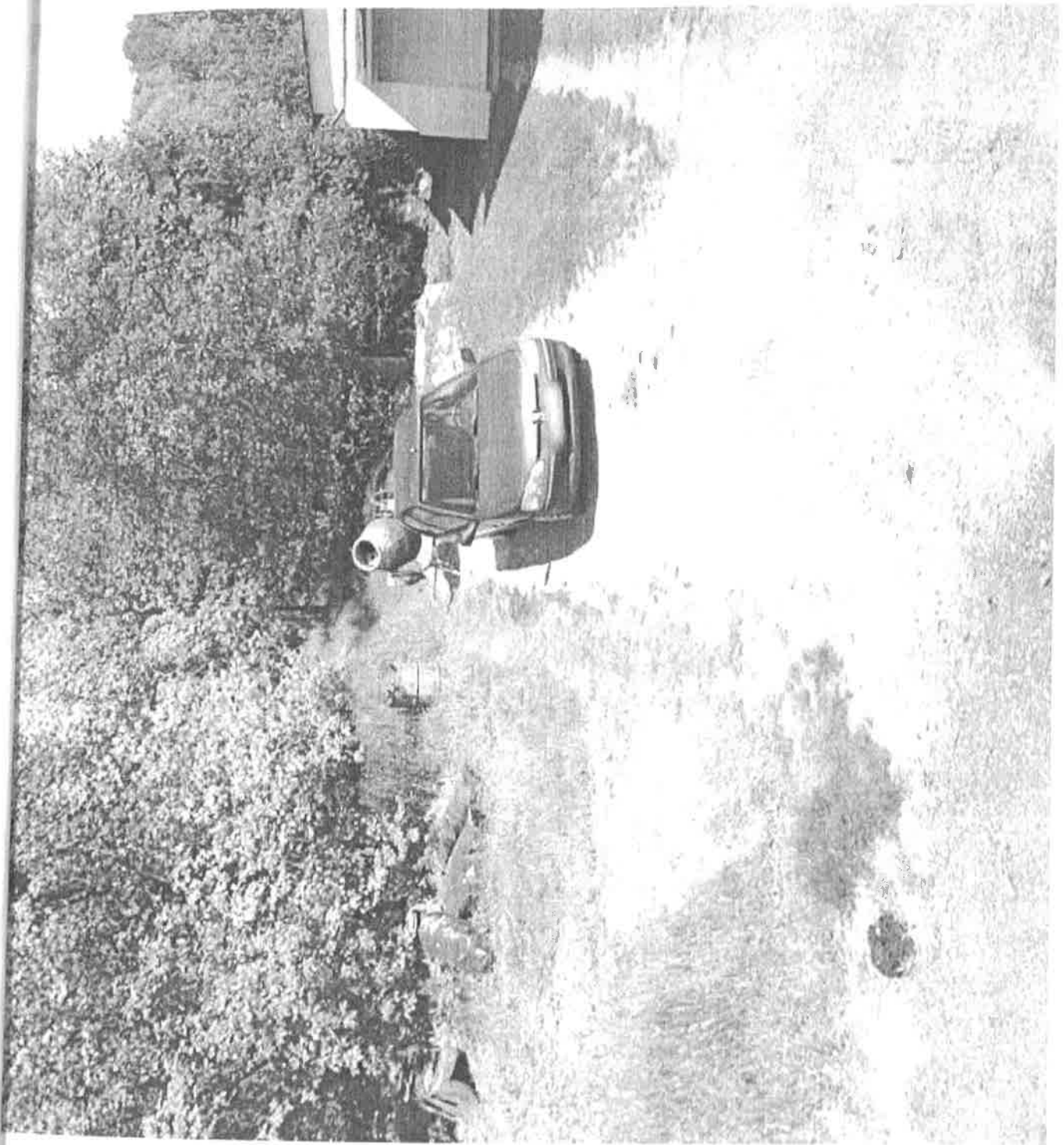
Data © GIS MM Dáčín, T-MAPY spol. s r.o. 2016

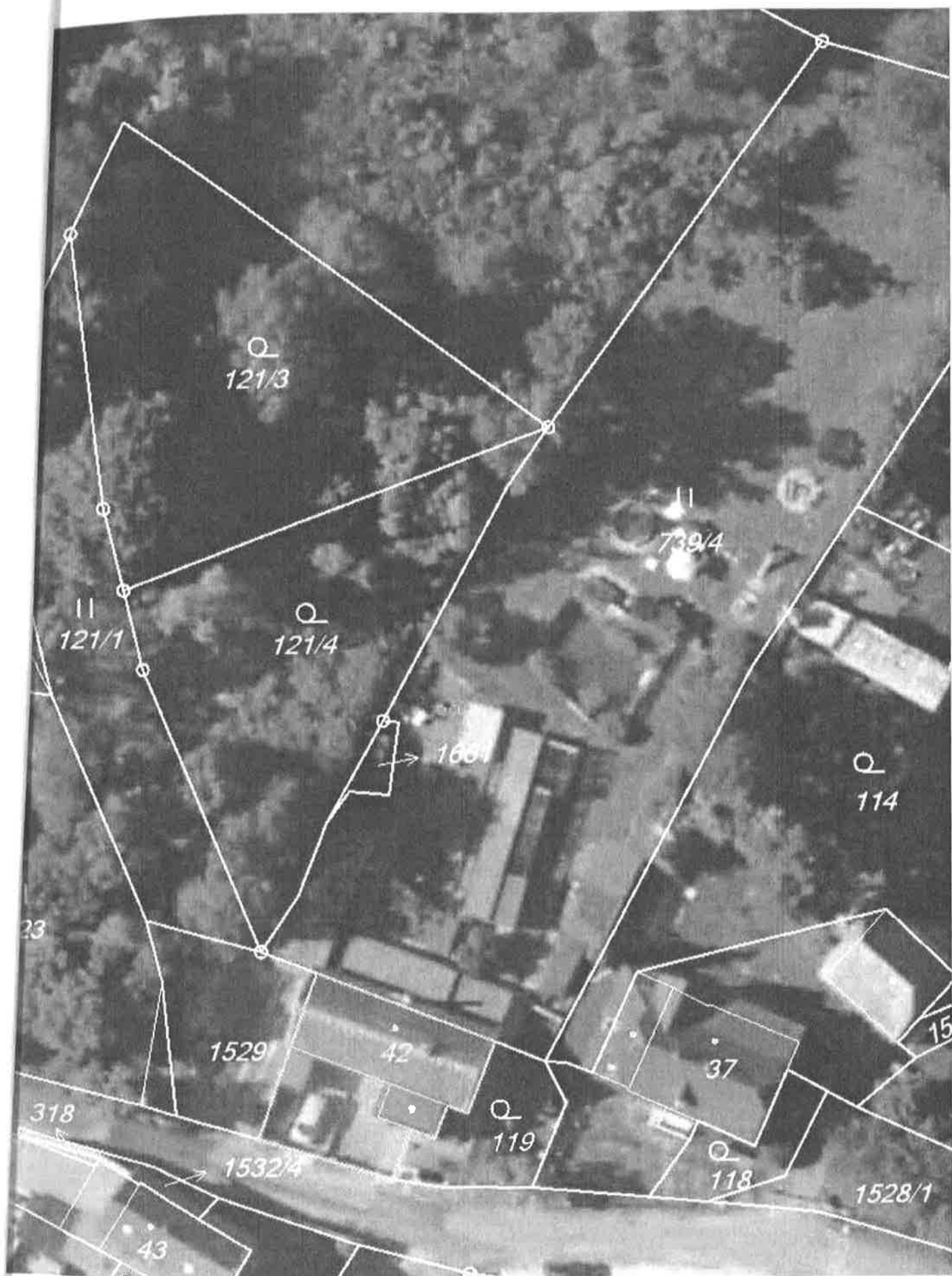


1:750









SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 4 796 m² Děčín - Děčín XXI-Horní Oldřichov, okres Děčín 1 050 000 Kč (219 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej ideální části (podíl 6/8) pozemku, určeného k zástavbě RD na krásném vyvýšeném místě v Děčíně – H. Oldřichově, Albánské ul. Celková výměra pozemku je 4796 m². V dosahu několika metrů je vodovod, na který je možné se napojit, v blízkosti je elektřina, telefon. Další inženýrské sítě v místě nejsou k dispozici. V blízkosti je řídká obytná zástavba. Upozornění: dokud nebude schválen nový územní plán, kde bude dořešen přivaděč k dálnici, není možné získat stavební povolení na stavbu RD. Nemovitosti jsou prodávány z insolvence (konkurz). Po prodeji budou z katastru vymazány veškeré dluhy, váznoucí na prodávaném podílu na nemovitosti. Žádné dluhy nepřecházejí na nového vlastníka. Podíl na pozemku bude po prodeji kompletně oddlužen. Ev. číslo: 8690.

Celková cena: 1 050 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 08.11.2016

Cena za m²: 219 Kč

Plocha pozemku: 4796 m²

ID zakázky: 8690

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Pavel Klouček

Mobil: 773 905 865

Email: kpreal@reality11.cz



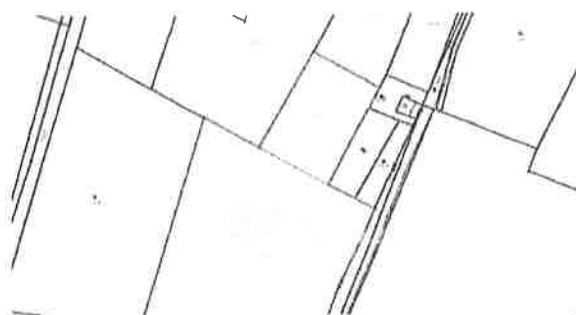
Reality 11 KPreal

Lidická 74/8, 41201 Litoměřice-Město

<http://www.reality11.cz/kpreal>

[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 12 690 m² Albánská, Děčín 6 345 000 Kč (500 Kč za m²)

Pozemky k zastavění. Stavební pozemky o celkové výměře 12.690 m², dle územního plánu vhodné k zastavění. Realitní kancelář má k dispozici vyjádření ČEZ a SČVaK se zákresem sítí.

Celková cena:	6 345 000 Kč za nemovitost	ID zakázky:	201
Cena za m ² :	500 Kč	Aktualizace:	24.10.2016
Poznámka k ceně:	+ provize	Plocha pozemku:	12690 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Petra Zelinková

Mobil: +420 603 231 305

Email: skzreal@skz.cz



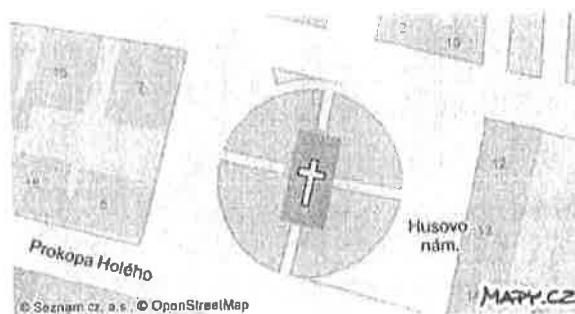
SKZ REAL s.r.o.

Tržní 110/17, 40502 Děčín IV-Podmokly

<http://www.skz.cz>

[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 1 739 m² Děčín - Děčín IV-Podmokly, okres Děčín 1 191 215 Kč (685 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební parcelu o rozloze 1739 m² v lokalitě Děčín - Želenice. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Více Informací u makléře. S financováním koupě pozemku Vám pomůže náš hypoteční specialista. Daň 4% hradí kupující (není součástí kupní ceny).

Celková cena:	1 191 215 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m ² :	685 Kč	Plocha pozemku:	1739 m ²
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a právních služeb.	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	539499	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Aktualizace:	31.10.2016	Doprava:	MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446

Mobil: 739 545 999

Email: info@mmreality.cz



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.mmreality.cz>

Více o společnosti »

REALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 852 m² Děčín - Děčín XXIV-Krásný Studenec, okres Děčín 290 000 Kč (340 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 852 m² v obci Krásný Studenec, která leží v okrajové části města Děčín. Na pozemku se nachází zbojeniště po domě. Vodovodní řád a elektřina jsou u hranice pozemku. Jedná se o klidnou lokalitu s nádhernou přírodou kolem. Daň 4% hradí kupující (není součástí kupní ceny). Více informací u makléře.

Celková cena:	290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	852 m ²
Hypotéka:	997,76 Kč měsíčně více»	Odpad:	Veřejná kanalizace
Cena za m ² :	340 Kč	Elektřina:	230V, 400V
ID zakázky:	555728	Doprava:	MHD
Aktualizace:	03.12.2016		
Umístění objektu:	Centrum obce		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 2 711 m² Děčín - Děčín XXIV-Krásný Studenec, okres Děčín 1 247 060 Kč (460 Kč za m²)

Prodej slunného pozemku v mírně svažitém terénu s krásným výhledem, v žádané okrajové a klidné části CHKO České Středohoří, katastrálního území Krásný Studenec o celkové rozloze 2711m². Dle platného územního plánu část pozemku v zastavitelném území rodinnými domy. Inženýrské sítě v dosahu. Bližší informace Vám rádi poskytneme v naší kanceláři.

Celková cena:	1 247 060 Kč za nemovitost, + provize RK	Aktualizace:	03.11.2016
Hypotéka:	4 290,58 Kč měsíčně více»	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	460 Kč	Plocha pozemku:	2711 m ²
ID zakázky:	482A		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zuzana Fillová

Mobil: +420 608 880 399

Email: zuzana.fillova@avanza.cz



AVANZA realitní kancelář

Husovo nám. 36/9, 40502 Děčín IV-Podmokly

<http://www.avanza.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



© GeoNames.cz, © OpenStreetMap

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 2 252 m² Děčín - Děčín XXIV-Krásný Studenec, okres Děčín Panorama 1 115 000 Kč (495 Kč za m²)

Pozemek v klidné části v lukrativní lokalitě Krásný Studenec s dobrou dostupností do centra města.

Nabízíme rozlehlý, cenově dostupný pozemek neobklopený hromadnou zástavbou, nedaleko centra města Děčína, v části obce Krásný Studenec.

Krásný Studenec, jak je známo v posledních 15 letech neuvěřitelně expanduje ve výstavbě nových rodinných domků, zatím s cenově dostupnými pozemky ve vztahu k bydlení.

Tato lokalita a poloha pozemku naplňuje představy o klidném rezidenčním bydlení za souvislou zástavbou, i když bezprostředně na ní navazující.

Pozemek je zahrnut změnou územního plánu města jako pozemek vhodný pro výstavbu jednoho rodinného domu. Pozemek je napojitelný na veřejný rozvod vody přípojkou z vodovodního řádu z hlavní ulice, přípojkou elektřiny ze sloupu u hlavní komunikace, plyn v místě není. Čištění odpadních vod je navrženo v územním plánu ČOV s travivodem, komunikační napojení na stávající asf. místní účelovou komunikaci ve vlastnictví Města Děčína. V horní části, za hranicí pozemku je i místní drobná vodoteč.

Základní občanská vybavenost v místě, pravidelná městská hromadná doprava, příjemné prostředí, kompletní občanská vybavenost cca 3Km do centra města.

Všechna vyjádření dotčených orgánů státní zprávy a vyjádření správců inž. sítí jsou k dispozici v RK.

Cena 495,-Kč/1m²

Celková cena:	1 115 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Aktualizace:	28.11.2016
Hypotéka:	2 318,62 Kč měsíčně více»	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	495 Kč	Plocha pozemku:	2252 m ²
Poznámka k ceně:	+ 3 % provize	Doprava:	Silnice, MHD
ID zakázky:	002333		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

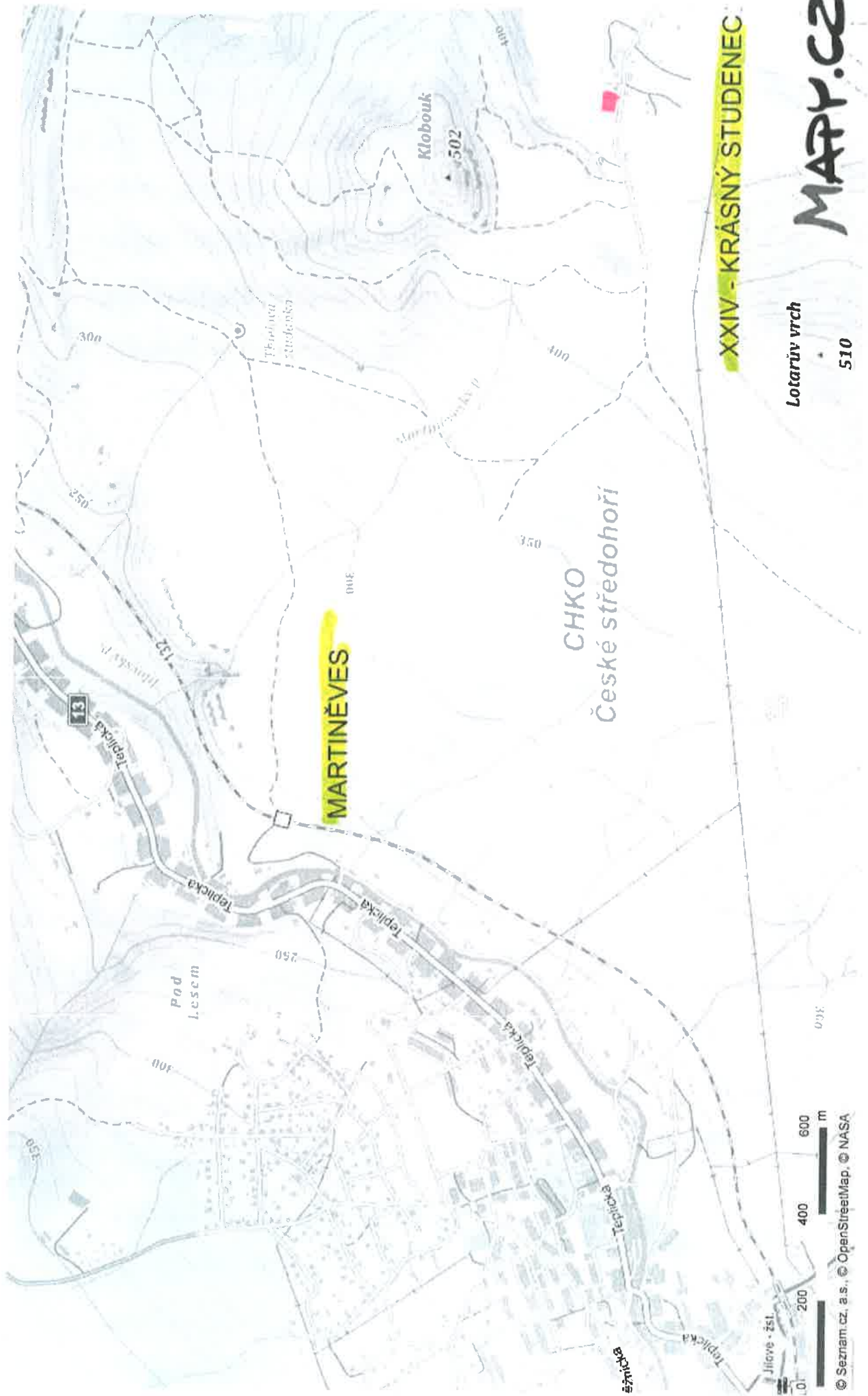
V okolí najdete:

- Bus MHD: Děčín, Krásný Studenec (55 m)
- Vlak: Vilsnice (2286 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (2551 m)
- Pošta: Pošta Děčín 3 (2048 m)
- Lékárna: Lékárna Želenice (2051 m)

XXIV - KRÁSNÝ STUDEN



MAPPY.CZ



MARTINĚVES

XXIV - KRÁSNÝ STUDENEC

Lotarův vrch

510

MAPPY.CZ



© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap, © NASA



K.ú. Krásný Studenec

žádost - prodej

žádost VB

komunkace ve vl. města

směr točna MAD