

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 23. 9. 2021

ZM 21 07 05 30

### Název:

Prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína - revokace, prodej

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM na prodej pozemku v k. ú. Bělá u Děčína a

**schvaluje**

1) revokaci usnesení č. ZM 21 03 05 23 ze dne 15.4.2021, týkající se prodeje pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a

2) prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 2473 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle návrhu, tj. 370.950,00 Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 22.6.2021 návrh na revokaci RM a ZM a usnesením č. RM 21 12 37 06 schválila revokaci usnesení č. RM 21 06 37 04 ze dne 23.2.2021 v plném znění, z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a doporučila zastupitelstvu města schválit 1) revokaci usnesení č. ZM 21 03 05 23 ze dne 15.4.2021, týkající se prodeje pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 2473 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle návrhu, tj. 370.950,00 Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. schválit revokaci usnesení č. RM 21 06 37 04 ze dne 23.2.2021 v plném znění, z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a doporučila zastupitelstvu města schválit 1) revokaci usnesení č. ZM 21 03 05 23 ze dne 15.4.2021, týkající se prodeje pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 2473 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle odhadní ceny, tj. 80.000,00 Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č. 3, tj. neschválit revokaci usnesení č. RM 21 06 37 04 ze dne 23.2.2021 v plném znění, z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a nedoporučit revokaci usnesení č. ZM 21 03 05 23 ze dne 15.4.2021, týkající se prodeje pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína z důvodu žádosti o přehodnocení ceny.

Cena:	370 950,00
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit prodej, za cenu dle návrhu žadatele.

## Důvodová zpráva:

RM záměr - usn. č. RM 20 21 37 25 ze dne 24.11.2020

ZM záměr - usn. č. ZM 20 09 07 06 ze dne 17.12.2020

## Rekapitulace:

- zastupitelstvo města usnesením č. ZM 21 03 05 23 ze dne 15.4.2021 schválilo prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína za cenu dle „Zásad“ - II. pásmo - 1000,00 Kč/m<sup>2</sup> x koef. 0,3 (zahrada) tj. 300,00 Kč/m<sup>2</sup>, tj, při výměře 2473 m<sup>2</sup> celkem 741.900,00 Kč;

- žadatel využil možnosti dle „Zásad“ článek VII bod 3: 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;

- OMH obdržel znalecký odhad č. 01/01-2021, ve kterém je stanovena cena obvyklá pro prodej pozemku 80.000,00 Kč s tím že pozemek je zarostlý náletovou dřevinou, na pozemku je v severním rohu stará dřevěná chata ve špatném technickém stavu neevidovaná ani zakreslená v mapě KN, na pozemku je vedlejší odpad (černá skládka - pneumatiky, spotřebiče ap.), na pozemek není žádný oficiální přístup a není možné ho napojit na inženýrské sítě, současný stav je nevyužitelná travní plocha - blíže viz. příloha;

- žadatel následně sdělil, že z důvodu velkého cenového rozdílu navrhuje cenu za pozemek, a to 150,00 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem 370.950,00 Kč, s tím že vlastním nákladem provede kompletní vyčištění pozemku, které odhadem vyjde dle sdělení žadatele na cenu cca 600.000,00 Kč - blíže viz. příloha.

## Stanovisko OSU:

Pozemek p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína se dle územně plánovací dokumentace města Děčín nachází v zóně CHÚ – zóna chráněných území.

Funkční využití zóny CHÚ dle čl. 8 odst. 2 písm. a) a čl. 9 vyhlášky č. 3/2002 o závazné části Územního plánu města Děčín v platném znění: Přípustné: přírodní fenomény s vyhlášenými regulativy využití a ochrany dle zákonných ustanovení, v podstatě bez dalšího možného funkčního využití, nezbytné opravy a rekonstrukce stávajících děl nebo zařízení, Výjimečně přípustné: naučné stezky, turistické trasy Nepřípustné: všechny formy výrobních aktivit, volná těžba na lesním půdním fondu a strukturní zeleně, regulace vodního toku, výstavba všech forem. Prostorové uspořádání: počet podlaží: 0 intenzita zastavění pozemku v %: 0

Dále upozorňujeme, že pozemek 66/2 k.ú. Bělá u Děčína se nachází v ploše Interakčního prvku č. 83 (viz příloha). Dle čl. 10 odst. 2 č. 3/2002 o závazné části Územního plánu města Děčín v platném znění jsou plochy, které jsou součástí interakčních prvků nezastavitelné. Pro informaci uvádíme, že rozpracovaný nový Územní plán Děčín, který je nyní ve fázi vyhodnocování výsledků společného jednání o návrhu, toto území vymezuje jako stabilizovanou plochu ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad. Dle výše uvedeného je jakákoliv výstavba na pozemku p.č. 66/2 k.ú. Bělá u Děčína nepřipustná.

OMH - pozemek p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína je bez možnosti přístupu, žadatel si přístup řeší přes pozemek p. č. 71/2 ve svém vlastnictví a přes část pozemku p. č. 71/1 (2 m pás) ve vlast. soukr. osoby, o pozemek p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína žádá za účelem rekreace a zahrady. OMH evidoval od roku 1992 nájemní smlouvu na zahradu, tato smlouva byla k 12/2019 ukončena z důvodu úmrtí nájemce. OMH souhlasí s prodejem pozemku na zahradu, nechává však na zvážení orgánů města stanovení výše ceny.

Žadatel byl po zveřejnění záměru města informován, že na výše uvedeném pozemku nebude stavebním úřadem povolena žádná stavební činnost a současně byl upozorněn, že k případnému kácení či mýcení dřevin je nutné požádat o povolení příslušný orgán ochrany přírody.

Účel dle žádosti: rekreace, zahrada

Žadatel: \*\*\*\*\*

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

**Vyjádření:** ☒

OR	OSU	OZP	OKD	OMH		
A	A	A	A	A		

**Vysvětlivky:**

Příloha: KM 66-2\_102 zakres.pdf

Komentář: 

Příloha: ANO Návrh ceny k dohodě.pdf

Komentář: 

Příloha: ANO Vyjadreni k prodeji.pdf

Komentář: 

Příloha: ANO Odhad 01-01-2021.pdf

Komentář: 

Příloha: ANO Zadost 66-2-102.pdf

Komentář: 

Příloha: ÚP Děčín - Bělá.pdf

Komentář: 

Příloha: Foto 66-2\_102.pdf

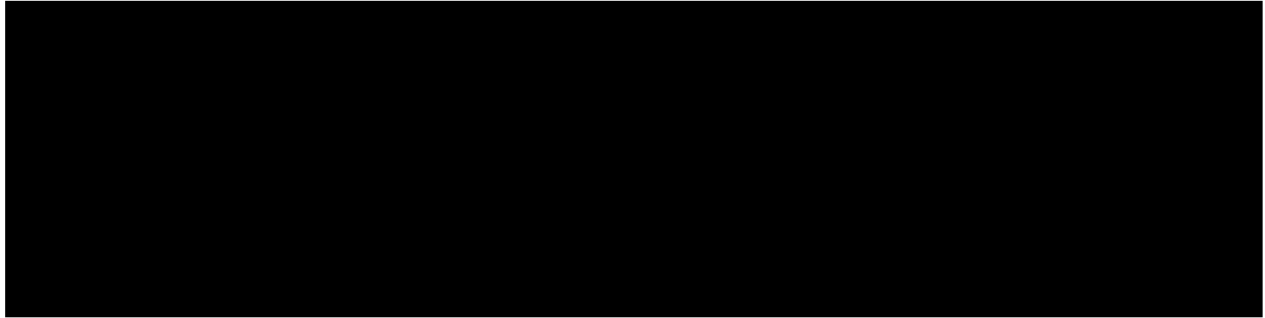
Komentář: **Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	13.9.2021 16:57 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Bc. Tomáš Brčák		14.9.2021 09:44 podepsáno	



Číslo jednací: MDC/3449/2021

Spisová značka MCD/83792/2020



píši Vám ohledně žádosti o koupi pozemku p. č. 66/2 v Bělé. Posledně jsem reagovala na kladné stanovisko města o prodeji pozemku a potvrdila můj zájem. Přílohou byl i odhad zpracovaný panem Bukovičem (odhadní cena pozemku: 80.000,- Kč).

S ohledem na zmíněná fakta v odhadu a našem dopisu (přítomnost černé stavby, černá skládka na pozemku, atd.) žádám město o kompromis a zvážení mé nabídky. Za pozemek jsem ochotná nabídnout 150,-/m<sup>2</sup>. Tedy celkem částku:

**370 950,- Kč**

Na vlastní náklady pozemek zbavím černé stavby a provedu kompletní vyčištění (odvoz pneumatik, pet lahví, květináčů a dalších druhů odpadů). Odhadem likvidace vyjde včetně poplatků za skládku, pronájem kontejnerů a dalších služeb na téměř 600 tis. Kč.

Prosím, zvažte mou nabídku. Děkuji, s pozdravem



### **Přílohy**

Vyjádření k zájmu koupi pozemku 66-2\_Bělá u Děčína + Příloha č1 - Odhad ceny pozemku 66-2

Foto černé stavby naplněné odpadky



Číslo jednací: MDC/3449/2021

Číslo jednací: MDC/3449/2021

## **Prodej pozemku v k. ú. Bělá u Děčína**

**Reakce na záměr města prodat pozemek p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 2463 m<sup>2</sup>.**

Dobrý den,

děkuji za vyřízení mé žádosti o koupi výše uvedeného pozemku.

### **A. Vyjádření k zájmu o koupi pozemku a navržené prodejní ceně**

**Potvrzuji tímto zájem o koupi pozemku. Nicméně nesouhlasím s prodejní cenou** navrženou v dopise ze dne 11. 1. 2021 pod číslem jednacím MDC/3449/2021 – 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Vysvětlení viz níže:

Na pozemku je výslovně zakázána stavba i úprava terénu. Přesto se na něm nachází černá stavba (dále jako „chata“) nezanesená v katastru nemovitostí. Nelegální stavba je navíc jen částí velkého znečištění pozemku. V chatě je navrstven odpad do výše 1 metru (pet lahve a jiný nerozložitelný odpad). V okolí chaty a na celém pozemku lze najít pneumatiky, stovky až tisíce umělohmotných květináčů, velkou plastovou nádrž bez možnosti jakéhokoliv využití a další odpad různého druhu.

Pokud vedení města najde cestu ke snížení navržené prodejní ceny pozemku, provedeme vyčištění na vlastní náklady a budeme pozemek udržovat v dobrém stavu s ohledem na ekologii i zdraví okolních obyvatel.

V opačném případě se vedení města dříve nebo později bude muset zabývat těmito činnostmi na vlastní náklady.

Fotografie černé stavby jsou součástí přílohy č. 1.

**Odhad ceny likvidace nelegální skládky a černé stavby na základě poptávky specializované firmy:**

**568.900,- Kč.**

### **B. Nezávislý odhad ceny pozemku**

Z pozice zájemce o koupi pozemku jsem nechala vypracovat nezávislý odhad ceny pozemku, který je přílohou tohoto dopisu v plném znění.

**Cena stanovená odhadcem: 80.000 ,- Kč, tj 32 ,-/m<sup>2</sup>.**

Citace z odhadu viz příloha 1: „**Současný stav** : Nevyužitelný pozemek pro výstavbu, bez přístupu, bez možnosti vedení inženýrských sítí, orientace k severovýchodu, nelegální stavba v demoličním stavu, černá skládka, vyšší náklad na vedení inženýrských sítí (vzdálenost, terén).“

**Cena stanovená k 31.12. 2020 podle cenové mapy regionu – Ústecký kraj – okres Děčín – Děčín – Bělá u Děčína – Trvalý travní porost: 40,-/m<sup>2</sup>. tj. 98.500,- Kč**

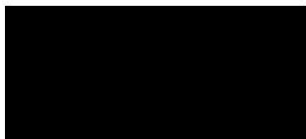
### **C. Návrh ceny**

Na základě výše uvedeného prosím MM Děčín o zvážení a přehodnocení nabídky. Nabízím odhadní cenu 80.000,- Kč + 20 % z odhadní ceny. **Celkem: 100.000,- Kč a vyčištění pozemku na vlastní náklady.**

### **Příloha č. 1 – Odhad pozemku 66-2\_01-01-2021**

Děkuji za vyhovění mé žádosti,

S pozdravem



**ODHAD č.01/01/2021**  
odhad obvyklé ceny nemovitě

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Pozemek pro rezidenční výstavbu</b>	<b>současný a budoucí stav</b>	
<b>Pozemky parc. č.:</b>	66/2		
<b>Ostatní stavby:</b>	zahradní chatka		
<b>Katastrální území:</b>	Bělá u Děčína	<b>LV č.:</b>	10001
<b>Kraj:</b>	Ústecký	<b>Okres:</b>	Děčín
<b>Obec:</b>	Děčín	<b>Část obce:</b>	
<b>Ulice:</b>	Nová Bělá	<b>Číslo orientační:</b>	<b>PSC: 40502</b>



Vlastník pozemku: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**Objednatel:** Martin Habart

**tel.:**

**Adresa:** Nádražní 29 / 21, 150000 Praha

**ÚČEL OCENĚNÍ:** (současný a budoucí stav)

**Obvyklé ceny**

**Stav ke dni / Prohlídka:** 14.01.2021 / 14.01.2021

**Obvyklá cena stávající:**  
(cena dle stavu ke dni ocenění)

**80 000 Kč**

Pozn.: současný nijak nevyužitelný stav pozemku

**Obvyklá cena budoucí:**  
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)

**1 700 000 Kč**

Pozn.: po změně územního plánu, vytvoření přístupu a zajištění inženýrských sítí

**Minimální cena:**  
(v průběhu rekonstrukce)

Pozn.:

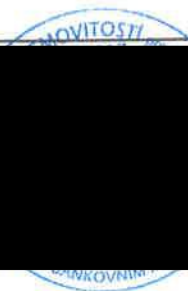
**Prodejnost nemovitě věci:** prodejná nad 1 rok

**Vypracoval:** Václav Bukovič

**Adresa:** Ve Struže 3493 / 3A, 40011 Ústí nad Labem

**Datum:** 18.01.2021

Tento odhad obsahuje 12 stran textu včetně 5 stran příloh.





## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký      Obec, část obce: Děčín,      Počet obyvatel: 4  
 KÚ: Bělá u Děčína      Ulice: Nová Bělá

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	66/2	66/2
Výměra pozemků celkem:	2 473 m <sup>2</sup>	2 473 m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	32 Kč/m <sup>2</sup>	702 Kč/m <sup>2</sup>

Místopis			
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rek.objekt
			<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáž
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
			<input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok		

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanalizace:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plyn:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektřina:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefon / datová síť:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zpevněná příjezdová komunikace:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Přístup a příjezd k pozemkům:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky
	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům
	<input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn	

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Průběh výstavby neodpovídá projektové dokumentaci; Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace; Poloha nemovité věci v chráněném území
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	79 460 Kč	1 736 500 Kč
Obvyklá cena	80 000 Kč	1 700 000 Kč

El. odesláno: e-mail:      Počet souborů: 1

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Nemovitost se nachází v Ústeckém kraji, okresním městě Děčíně, na levém břehu řeky Labe, s asi 50 tis. obyvateli, městské části Bělá, místní název Nová Bělá, severozápadní část města Děčína, asi 3,5 km do centra města. Lokalita bez vyloučených skupin obyvatelstva. Přístup po užší komunikaci, s MHD. Konec slepé komunikace. Lokalita je se zástavbou starších RD s občasnou výstavbou novostaveb RD a zahrádkářskou kolonií. Pozemek bez přístupu, ze všech stran pozemky jiných soukromých vlastníků.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je pozemek tvaru obdélníku, který je svažitý k severovýchodu. Pozemek je zarostlý náletovou dřevinou. Na pozemku je v severním rohu pozemku stará dřevěná chata ve špatném technickém stavu neevidovaná ani zakreslená v mapě v katastru nemovitostí. Na pozemku je vedlejší odpad (černá skládka - pneumatiky, spotřebiče apod.). Na pozemek není žádný oficiální ani praktický přístup. Pozemek není možné napojit na inženýrské sítě.

Současný stav pozemku je tedy nevyužitelná trvalá travní plocha.

Pozemek je nadměrné výměry a je nutné k tomu tak přistupovat, ocenění 1000m<sup>2</sup> za plnou cenu, ostatní diskontováno. Jde i o splnění podmínek bankovních domů pro možnost financování.

Pozemek dle současného platného územního plánu neumožňuje stavbu rodinného bydlení.

Pozemek je v CHKO a je tedy i omezená výstavba nemovitostí (vzhled, tvar, provedení).

Vzhledem k současnému stavu nedoporučuji odkup pozemku. Není možná ani úvěrovatelnost finančními domy, jelikož v současném stavu jde o nevhodné zajištění.

Pro doporučení koupě je nutná zejména změna územního plánu na možnost výstavby staveb pro bydlení, předběžné nároky CHKO na výstavbu, zajištění přístupu k pozemku (odkup části okolních pozemků, nebo zřízení věcných práv služebnosti a faktická výstavba přístupu).

Další je možnost napojení na inženýrské sítě (ideální trasa v přístupu, ovšem je možné, že bude nutné vedení jinou cestou a s tím opět věcná břemena vedení, obsluhy IS).

Dalším nákladem je uvedení pozemku do určitého stavu, tj. odstranění nelegální stavby v demoličním stavu a odstranění černé skládky.

Pozemek je svažitý a zakládání stavby bude finančně náročnější než na rovinném pozemku, proto je cena budoucí mírně redukována.

Upozorňuji, že vyřízení změny územního plánu může trvat měsíce až roky a do té doby není možné pozemek využít jinak, než dle současného platného územního plánu.

Současná cena za pozemek stanovena s ohledem na nevyužitelnost a odstranění stavby a skládky.

Cena budoucí stanovena za pozemek, který je schválený k výstavbě bydlení, vytvořeného přístupu a zajištění možnosti vedení inženýrských sítí.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
--------------	---------------------------------------	---	------------------------------------	--	----------------------------------	-------------------------------

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav					
Připojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekreační objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže	
Budoucí stav					
Připojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekreační objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže	

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace       přes vlastní pozemky       zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům       právně nezajištěn

### Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

- Všechny pozemky v okolí oceňovaného pozemku jsou v Majetku jiných subjektů než města Děčína.
- Žádný pozemek není veřejně přístupnou komunikací
- Pozemek je zcela bez přístupu a tedy nevyužitelný

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitosti
ANO	Průběh výstavby neodpovídá projektové dokumentaci
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

- přístup k pozemku není provedený a změna ÚP nepřijata - zohledněno v ocenění

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavovém území nebylo hodnoceno
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Nemovitá věc:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

- CHKO a s tím omezení výstavby (vzhled, tvar, provedení) - zohledněno v ocenění

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0421 Děčín	
Obec:	562335 Děčín	Katastrální území:	625248 Bělá u Děčína	
Ulice:	Nová Bělá	č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
PO	IČO: 00261238	Statutární město Děčín	Mírové nám. 1175/5, 40502 Děčín	1 / 1
Pozemky				
66/2	Pozemková parcela	Parcela KN	2 473 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost

## Posouzení nákladů stavby a harmonogramu výstavby

- náklad se neposuzuje.
- změna územní plánu a zajištění přístupu a zajištění vedení inženýrských sítí.

Klientem předložený rozpočet	
Celkové náklady na rekonstrukci:	0 Kč
Vyhodnocení nákladů	
Způsob provedení výstavby:	
Relevantnost rozpočtu:	

## Posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce budou dle stavebního řádu prováděny: na stavební povolení

- je potřeba změna územní plánu na využití pro bydlení

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je pozemek tvaru obdélníku, který je svažitý k severovýchodu. Pozemek je zarostlý náletovou dřevinou. Na pozemku je v severním rohu pozemku stará dřevěná chata ve špatném technickém stavu neevidovaná ani zakreslená v mapě v katastru nemovitostí. Na pozemku je vedlejší odpad (černá skládka - pneumatiky, spotřebiče apod.). Na pozemek není žádný oficiální ani praktický přístup. Pozemek není možné napojit na inženýrské sítě. Současný stav pozemku je tedy nevyužitelná trvalá travní plocha.

Pozemek je nadměrné výměry a je nutné k tomu tak přistupovat, ocenění 1000m<sup>2</sup> za plnou cenu, ostatní diskontováno. Jde i o splnění podmínek bankovních domů pro možnost financování.

Pozemek dle současného platného územního plánu neumožňuje stavbu rodinného bydlení.

Pozemek je v CHKO a je tedy i omezená výstavba nemovitostí (vzhled, tvar, provedení).

Pozemek je svažitý a zakládání stavby bude finančně náročnější než na rovinném pozemku.

Vzhledem k současnému stavu nedoporučuji odkup pozemku. Není možná ani úvěrovatelnost finančními domy, jelikož v současném stavu jde o nevhodné zajištění.

Pro doporučení koupě je nutná zejména změna územního plánu na možnost výstavby staveb pro bydlení, předběžné nároky CHKO na výstavbu, zajištění přístupu k pozemku (odkup části okolních pozemků, nebo zřízení věcných práv služebnosti a faktická výstavba přístupu).

Další je možnost napojení na inženýrské sítě (ideální trasa v přístupu, ovšem je možné, že bude nutné vedení jinou cestou a s tím opět věcná břemena vedení, obsluhy IS).

Dalším nákladem je uvedení pozemku do určitého stavu, tj. odstranění nelegální stavby v demoličním stavu a odstranění černé skládky.

Vedení inženýrských sítí bude vyšším nákladem pro svou délku a terén - nejméně 35m, reálně 80m.

Upozorňuji, že vyřízení změny územního plánu může trvat měsíce až roky a do té doby není možné pozemek využít jinak, než dle současného platného územního plánu.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V příloze odhadu srovnávaný pozemek za požadovanou cenu 1200Kč/m<sup>2</sup> plochy. Pozemek schválený k výstavbě RD s přístupem. Pozemek rovinný s inženýrskými sítěmi. Výměra 660m<sup>2</sup> je bezproblémová a lze cenu za m<sup>2</sup> uplatnit na celou výměru. Jde o lepší nabídku než oceňovaná nemovitost. Cena oceňované nemovitosti je snížena na 1000Kč/m<sup>2</sup>, což odráží i náročnější zakládání stavby ve svahu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	66/2	1 000	50	1 / 1	50 000
	66/2	1 473	20	1 / 1	29 460
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 473</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>79 460</b>

### Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	66/2	1 000	1 000	1 / 1	1 000 000
	66/2	1 473	500	1 / 1	736 500

Celková výměra pozemků:

2 473

Hodnota pozemků celkem:

1 736 500

**Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb****Stávající stav**

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	Rozest.	RC	Opotř.	VH	
					Kč/	100 %	200 000 Kč	90 %	20 000 Kč
zahradní chatka	dřevěná zahradní chata v demoličním stavu nezapsaná ani nezakreslená v katastru nemovitostí.	66/2							
Věcná hodnota ostatních staveb celkem									20 000 Kč

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu:

Ze dne:

Nemovitost ve výhradním vlastnictví města Děčína.

Nemovitost není předmětem prodeje.

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

V Děčíně se s pozemky běžně obchoduje. Stavební pozemky jsou nabízeny spíše v okrajových částech města. V bližším centru téměř žádné, což je dáno hustou zástavbou. O nemovitosti je poměrně zájem a prodejnost zainvestovaných pozemků s možností výstavby je dobrá. Ceny pozemků nikdy neklesaly, protože je jich stále méně, a stále rostou. Růst cen pozemků je předpokladatelný i v dalším sledovaném období.

Ve srovnání je pozemek ve stejné místní části města. Jde o rovinný pozemek s přístupem a inženýrskými sítěmi se schválenou výstavbou RD. Cena je 1200Kč/m<sup>2</sup> plochy.

Oceňovaný pozemek v současné době nevyužitelný se zatížením nelegální stavby a skládky bez přístupu a inženýrských sítí v územní plánu bez výstavby bydlení.

Budoucí stav počítá se změnou územního plánu, zajištěním přístupu k pozemku a zajištěním vedení inženýrských sítí.

Cena současná tržní stanovena na 80 tis.Kč jako nijak nevyužitelný stav pozemku.

Cena budoucí tržní stanovena na 1,7 mil.Kč po změně územního plánu, vytvoření přístupu a zajištění inženýrských sítí.

Cena budoucí je stanovena i včetně odstranění vedlejší stavby a odstranění nelegální skládky.

Vzhledem k současnému stavu nedoporučuji odkup pozemku. Není možná ani úvěrovatelnost finančními domy, jelikož v současném stavu jde o nevhodné zajištění.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	79 460 Kč	1 736 500 Kč
Obvyklá cena	80 000 Kč	1 700 000 Kč

### Silné stránky nemovité věci

Klidná lokalita pro bydlení a rekreaci, MHD, bez vyloučených skupin obyvatel

### Slabé stránky nemovité věci

**Současný stav :** Nevyužitelný pozemek pro výstavbu, bez přístupu, bez možnosti vedení inženýrských sítí, orientace k severovýchodu, nelegální stavba v demoličním stavu, čemá skládka, vyšší náklad na vedení inženýrských sítí ( vzdálenost, terén).

Díky současným negativům není pozemek reálně využitelný k žádnému účelu

**Budoucí stav :** orientace k severovýchodu, vyšší náklad na vedení inženýrských sítí ( vzdálenost, terén).

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	půčet stran A4 v příloze
Náhled LV č. 10001 z 16.1.2021	1
Mapa KN z 16.1.2021	1
Foto	1
Mapa oblasti	1
Územní Plán současnost	1

### Koncesní listina

Živnostenské oprávnění IČ 75551128 předmět podnikání : Oceňování majetku města Ústí nad Labem 6.8.2010.

## Náhled LV č. 10001 z 16.1.2021

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: 6622  
Obec: Děčín [562335]  
Katastrální území: Bělá u Děčína [625249]  
Číslo LV: 10001  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 2473  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DkM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: trvalý travní porost



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/S, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Podíl

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

rozsáhlé chráněné území

#### Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

24177 2473

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

# Mapa KN z 16.1.2021





Foto



pozemek



vedlejší černá stavba

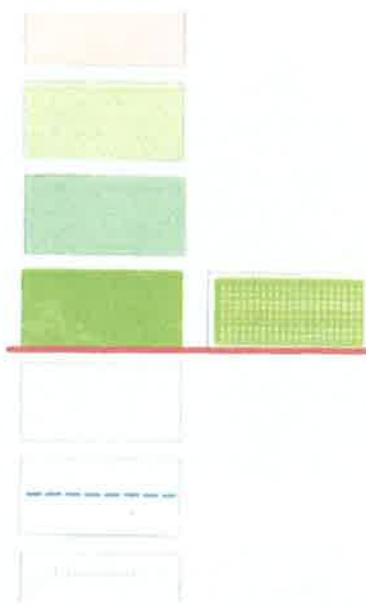


pozemek

# Mapa oblasti



## Územní Plán současnost



DRNOVÝ FOND - TTP

SADY, ZAHIRADY

ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY

OSTATNÍ PLOCHY

Q100

ÚZEMÍ OHROŽENÉ SESUVY



Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství – oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 3. 8. 2020

Žádost o prodej nemovitosti (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) Parcela č. 66/2, k.ú. Bělá u Děčína, město Děčín

v katastrálním území Bělá u Děčína

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Dobrý den, využít pozemek plánuji na rekreaci a vybudování zahrádky. Děkuji za zvážení! Hezký den, s pozdravem

**Prohlašuji:**

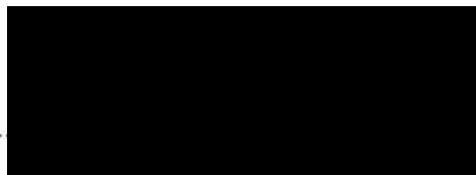
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené

**pracovníky mlčenlivosti podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.**

**Poučení:**

**Výše uvedené osobní údaje budou zpracovány za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech města, tj. v radě města, zastupitelstvu města a finančním výboru a případném uzavření smlouvy. Doba zpracování osobních údajů nepřekročí 15 let.**

**Podpis žadatele(ů):...**

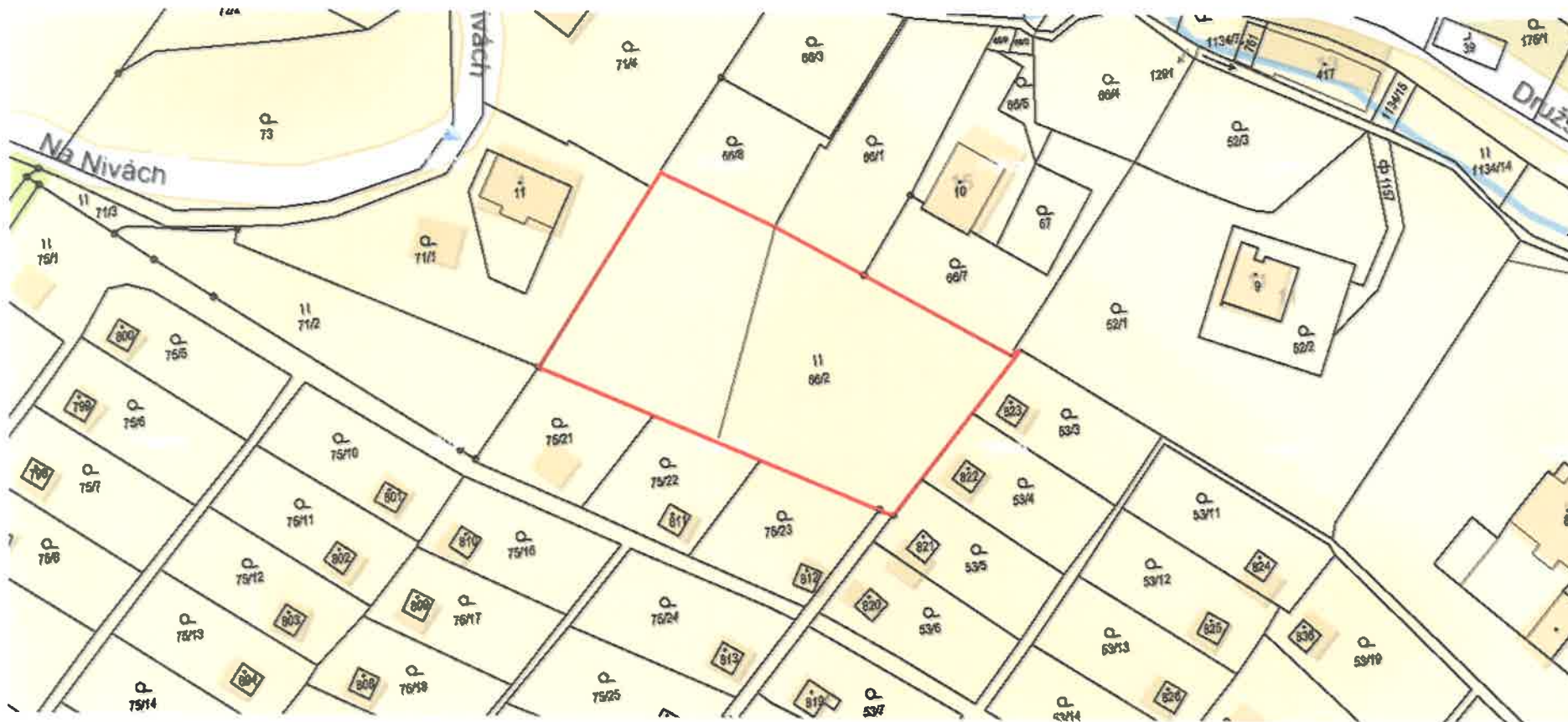


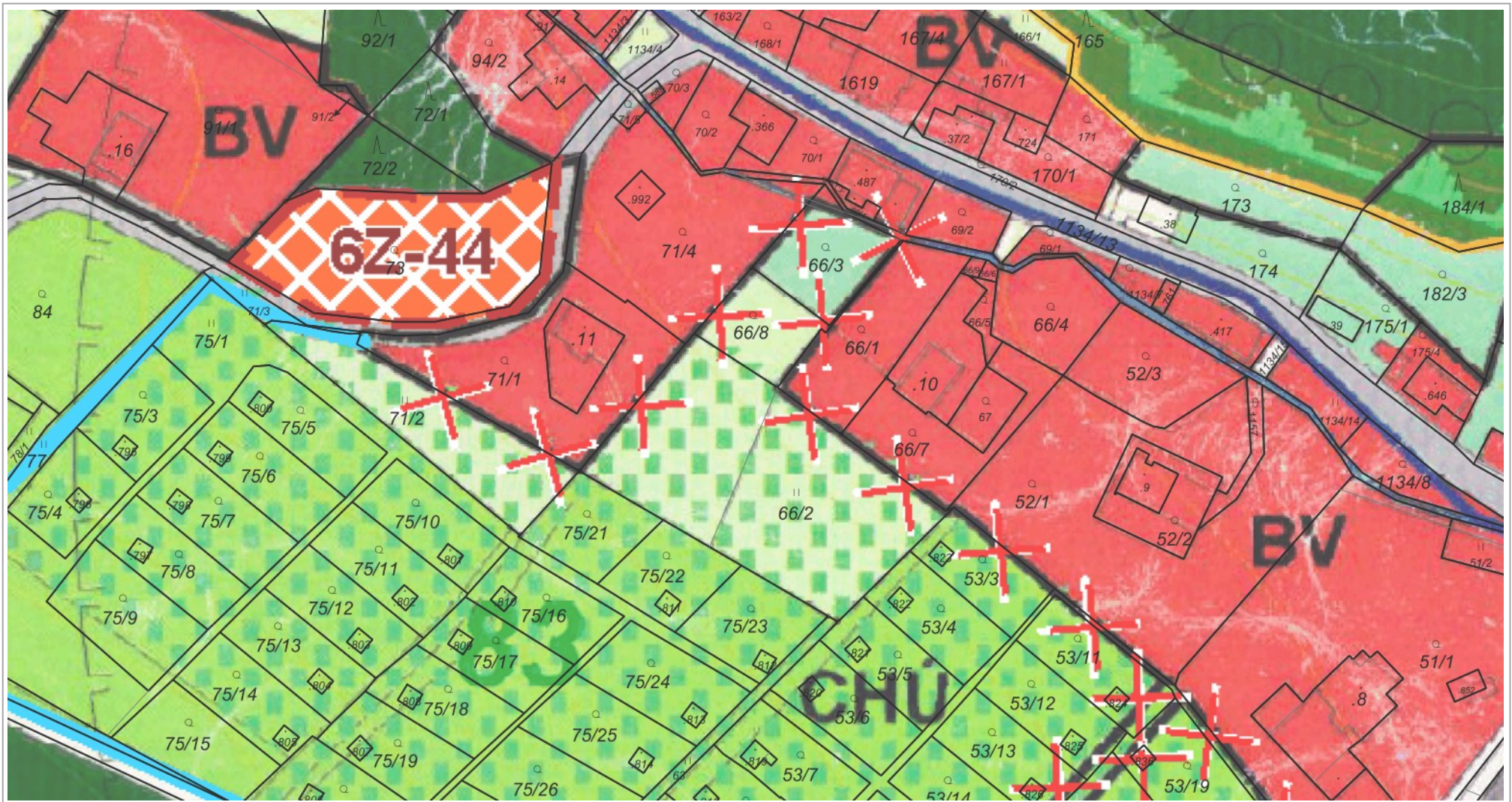
**Přílohy:**

**snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části  
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.**

# Katastrální mapa – Bělá u Děčína

Parcela č. 66/2





1 : 1 250

