

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 15. 4. 2021

ZM 21 03 05 23

Název:

Prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

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

schvaluje

prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 2473 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro p. *****, za cenu 741.900,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 23.2.2021 návrh na prodej pozemku v k. ú. Bělá u Děčína a usn. č. RM 21 04 37 04 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 2473 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro p. *****, za cenu 741.900,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	741 900,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

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

OR neviduje v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 66/2 v katastrálním území Bělá u Děčína na zahradu. Pozemek se dle územně plánovací dokumentace města Děčín nachází v zastavěném území ve stávající ploše funkčního interakčního prvku č. 83. Z tohoto důvodu upozorňujeme, že stavebním úřadem nebude na výše uvedeném pozemku povolena žádná stavební činnost. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí tento pozemek do plochy ZN zeleň nezastavitelných soukromých zahrad.

OZP - nemá z hlediska ŽP námitek k prodeji pozemku p. č. 66/2 v k. ú. Bělá u Děčína za účelem vybudování zahrady. Na pozemku se nachází množství vzrostlé zeleně. Upozorňujeme, že k případnému kácení či mýcení dřevin je nutné požádat o povolení příslušný orgán ochrany přírody a toto vyjádření nenahrazuje takové rozhodnutí.

OKD - nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 66/2 k. ú. Bělá u Děčína.

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.

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.

Žadatel následně sdělil, že i nadále má zájem o uvedený pozemek, současně však sdělil, že navrhovaná cena pozemku 300,00 Kč/m² (celkem 741.900,00 Kč) neodpovídá stavu pozemku. Ve svém vyjádření uvádí, že na pozemku se nachází stavba, která je spolu s pozemkem znečištěna velkým množstvím nerozložitelného odpadu. Dále uvedl, že na základě poptávky u specializované firmy cena likvidace nelegální skládky byla odhadnuta na 568.900,00 Kč. Žadatel si vlastním nákladem nechal vypracovat nezávislý odhad ceny pozemku, který je přílohou tohoto materiálu.

Orgány města by měly nejprve rozhodnout o prodeji pozemku za cenu dle „Zásad“ a teprve následně řešit prodej v souladu se „Zásadami“ čl. VII odst. 3 - při prokázání stavu pozemku znaleckým posudkem o ceně obvyklé. Vzhledem k těmto skutečnostem není nyní uveden návrh ceny žadatele, dle znaleckého posudku.

Návrh ceny za prodej pozemku dle „Zásad“II. pásmo - 1000,00 Kč/m² x koef. 0,3 (zahradu) tj. 300,00 Kč/m² + ostatní náklady tj. při výměře 2473 m² - 741.900,00 Kč

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 Zádost 66-2-102.pdf

Komentář:

Příloha: ANO
Vyjádření_k_pozemku_66
-2.pdf

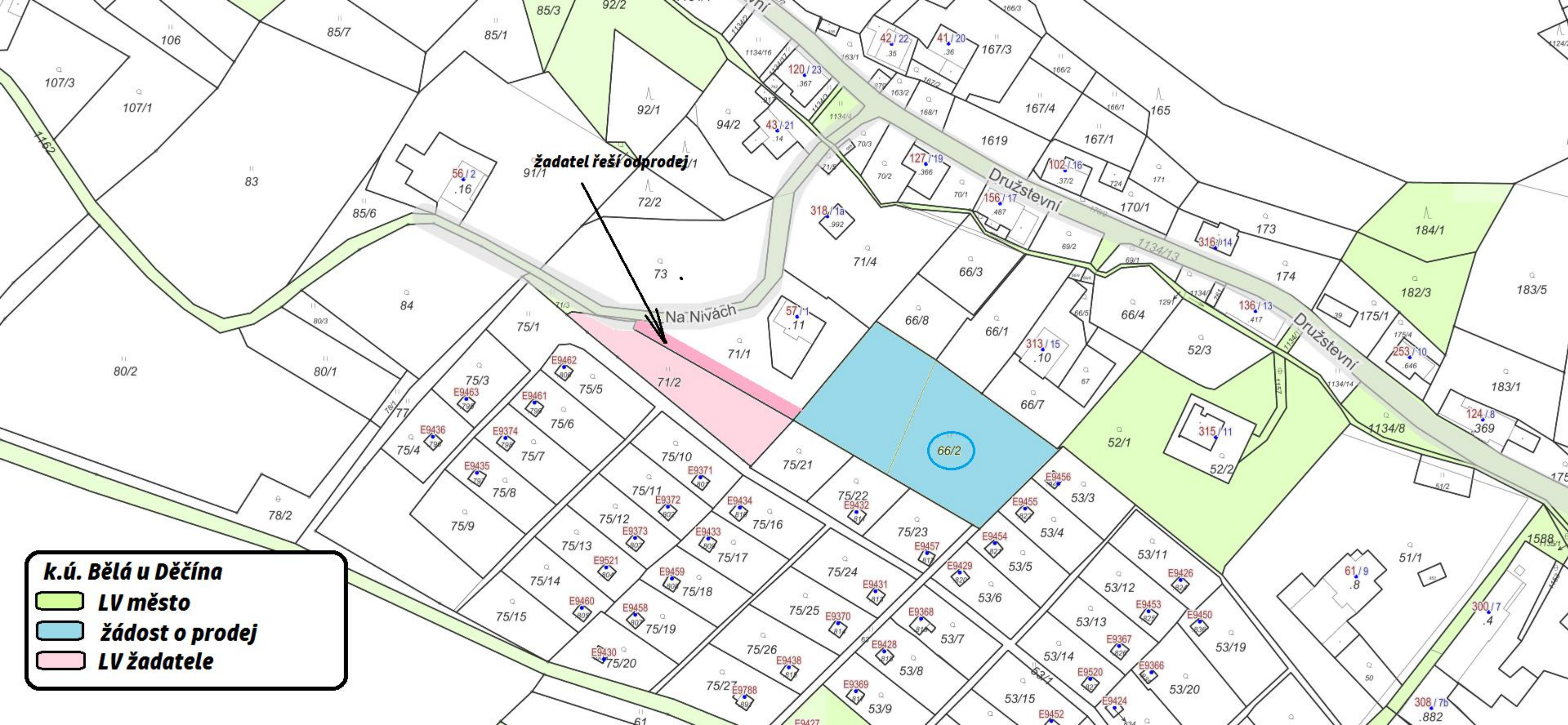
Komentář:

Příloha: Foto 66-2_102.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	6.4.2021 12:22 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		6.4.2021 14:19 podepsáno	



k.ú. Bělá u Děčína

LV město

žádost o prodej

LV žadatele

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:

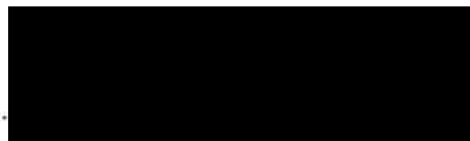
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu 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):...

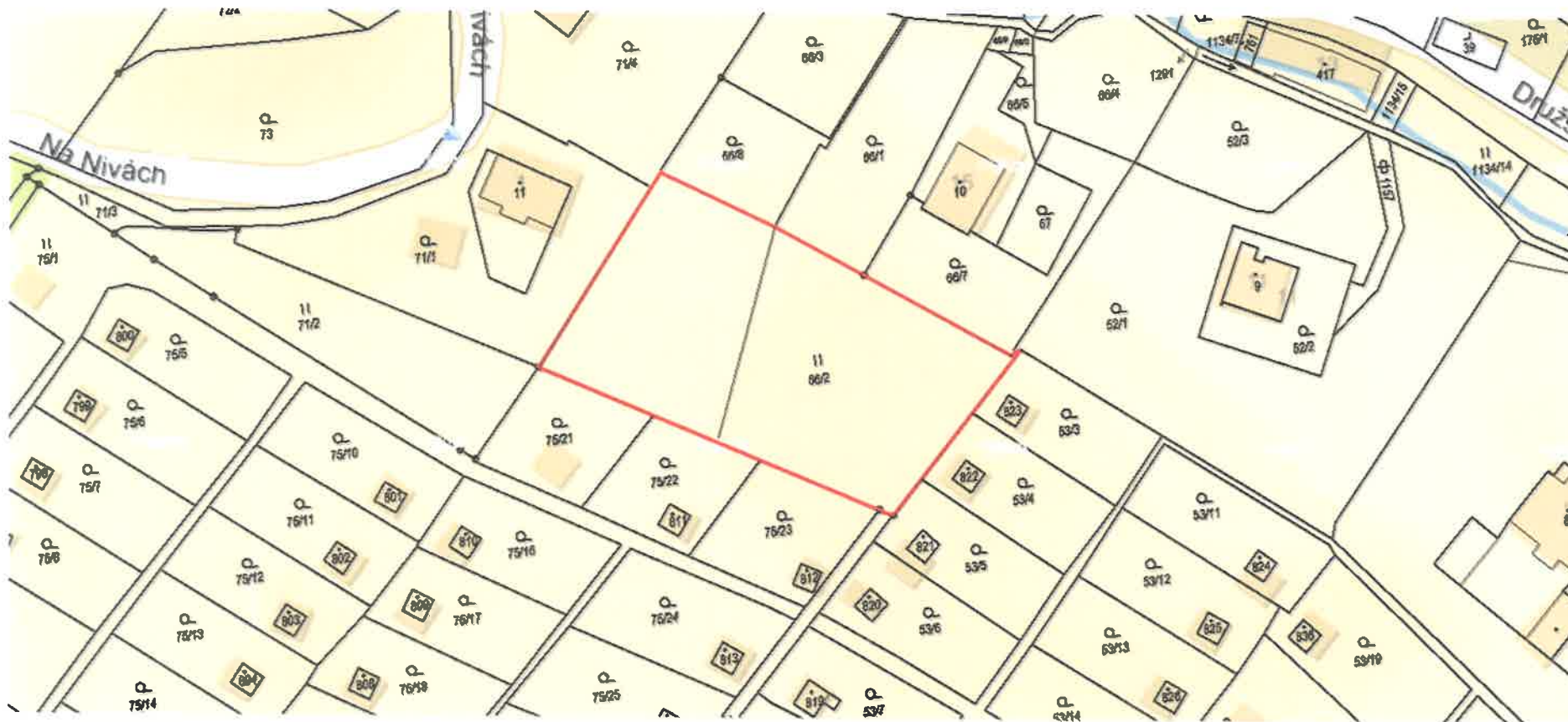


Přílohy:

**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



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 m².

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/m². 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 ,-/m².

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,-/m². tj. 98.500,- Kč

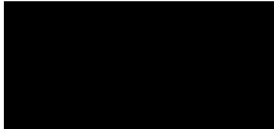
C. Návrh ceny

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

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



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: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	80 000 Kč Pozn.: současný nijak nevyužitelný stav pozemku
Obvyklá cena budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>	1 700 000 Kč Pozn.: po změně územního plánu, vytvoření přístupu a zajištění inženýrských sítí
Minimální cena: <small>(v průběhu rekonstrukce)</small>	Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok

Vypracoval: Václav Bukovič

tel.: +420 723 812 491

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

e-mail: v.bukovic@email.cz

Datum: 18.01.2021

Tento odhad obsahuje 12 stran textu včetně 5 stran příloh.

.....
podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Děčín,	Počet obyvatel: 49 226
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 ²	2 473 m ²
Jednotková cena:	32 Kč/m ²	702 Kč/m ²

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. garáže
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: 10

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 svažité 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 1000m² 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 svažité 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.

Technický popis oceňované nemovité věci						
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					
Přípojky:	<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					
Přípojky:	<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

- | | | |
|---|---|---|
| <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 |

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 nemovitostí
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 ²	trvalý travní porost

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu výstavby

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

Posouzení nákladů na výstavbu	
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 svažité 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 1000m² 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 svažité 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, reálné 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/m² plochy. Pozemek schválený k výstavbě RD s přístupem. Pozemek rovinný s inženýrskými sítěmi. Výměra 660m² je bezproblémová a lze cenu za m² uplatnit na celou výměru. Jde o lepší nabídku než oceňovaná nemovitost. Cena oceňované nemovitosti je snížena na 1000Kč/m², což odráží i náročnější zakládání stavby ve svahu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	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
Celková výměra pozemků:		2 473		Hodnota pozemků celkem:	79 460

Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	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
zahradní chatka	dřevěná zahradní chata v demoličním stavu nezapsaná ani nezakreslená v katastru nemovitostí.	66/2			Kč/ 100 %	200 000 Kč	90 %	20 000 Kč
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/m² 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, černá 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	počet 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 pro - věci nemovité, vydané Magistrátem města Ústí nad Labem 6.8.2010.

Náhled LV č. 10001 z 16.1.2021

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	66/2	
Obec:	Děčín [562335]	
Katastrální území:	Bělá u Děčína [625248]	
Číslo LV:	10001	
Výměra [m ²]:	2473	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	

Způsob ochrany nemovitostí

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

