

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 30. 3. 2017

ZM

17

03

07

19

Název:

Prodej podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly – revokace

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na částečnou revokaci usnesení a

schvaluje

částečnou revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 16 09 08 11 ze dne 24. 11. 2016, týkající se prodeje podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly, ve smyslu změny textu z původního znění „za cenu 132.480,00 Kč + ostatní náklady“ nově na „za cenu 57.030,00 Kč dle znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé, který doložil žadatel + ostatní náklady“, dle žádosti kupujícího.

Stanovisko RM:

Rada města projednala na svém zasedání dne 14. 2. 2017 návrh na částečnou revokaci usnesení a usnesením č. RM 17 03 37 19 schválila částečnou revokaci usnesení rady města č. RM 16 18 37 23 ze dne 18. 10. 2016, týkající se prodeje podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly, ve smyslu změny textu z původního znění „za cenu 132.480,00 Kč + ostatní náklady“ nově na „za cenu 57.030,00 Kč dle znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé, který doložil žadatel + ostatní náklady“, dle žádosti kupujícího a doporučila zastupitelstvu města schválit částečnou revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 16 09 08 11 ze dne 24. 11. 2016, týkající se prodeje podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly, ve smyslu změny textu z původního znění „za cenu 132.480,- Kč + ostatní náklady“ nově na „za cenu 57.030,- Kč dle znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé, který doložil žadatel + ostatní náklady“, dle žádosti kupujícího, tj. varianta č. 2.

Dále rada města projednala variantu č. 1, tj. RM neschvaluje částečnou revokaci usnesení rady města č. RM 16 18 37 23 ze dne 18. 10. 2016, týkající se prodeje podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly, ve smyslu změny textu z původního znění „za cenu 132.480,- Kč + ostatní náklady“ nově na „za cenu 57.030,- Kč dle znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé, který doložil žadatel + ostatní náklady“, dle žádosti kupujícího a nedoporučuje zastupitelstvu města schválit částečnou revokaci usnesení rady města č. ZM 16 09 08 11 ze dne 24. 11. 2016, týkající se prodeje podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly, ve smyslu změny textu z původního znění „za cenu 132.480,- Kč + ostatní náklady“ nově na „za cenu 57.030,- Kč dle znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé, který doložil žadatel + ostatní náklady“, dle žádosti kupujícího.

Cena:	57 030,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit revokaci

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- evidována žádost o prodej ideální ½ pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly pod stavbou domu, žadatelé vlastní dům a id. ½ pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly;

- usn. č. ZM 16 09 08 11 ze dne 24. 11. 2016 byl schválen prodej id. ½ pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly za cenu dle „Zásad“ ve výši 132.480,00 Kč, žadatelé byli informováni o usnesení ZM a pozváni k uzavření kupní smlouvy;

- kupující následně doložili znalecký posudek č. 5558-088/16 ze dne 13. 12. 2016, kterým byla stanovena cena obvyklá pro prodej id. ½ pozemku ve výši 57.030,00 Kč a požádali o revokaci usnesení;

- pozemek je pro město Děčín nepotřebný, bez možnosti dalšího využití, prodejem bude dokončeno narovnání majetkoprávního nesouladu – stavba na cizím pozemku, dle „Zásad“ je možné prodej pozemku realizovat za cenu individuální.

OMH eviduje nájemní smlouvu č. 694-695-108/94 na pronájem pozemku pod stavbou domu a na zahradu uzavřenou s *****. Žadatelé vlastní dům a id. ½ pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly a požádali o prodej zbylé části pozemku. Prodejem id. ½ pozemku pod domem dojde ke sjednocení vlastnictví stavby domu a pozemku. Usnesením zastupitelstva města č. ZM 16 09 08 11 ze dne 24. 11. 2016 byl schválen prodej id. ½ pozemku p.č. 694 k.ú. Podmokly za cenu dle „Zásad“ ve výši 132.480,00 Kč. Žadatelé byli o usnesení ZM písemně informováni a pozváni k uzavření kupní smlouvy. Tato cena se jim s ohledem na využitelnost a polohu pozemku jeví jako nepřiměřená. Z tohoto důvodu kupující následně doložili znalecký posudek č. 5558-088/16 ze dne 13. 12. 2016, kterým byla stanovena cena obvyklá pro prodej id. ½ pozemku ve výši 57.030,00 Kč a požádali o revokaci usnesení.

Pozemek je pro město Děčín nepotřebný, bez možnosti dalšího využití, prodejem bude dokončeno narovnání majetkoprávního nesouladu – stavba na cizím pozemku, dle „Zásad“ je možné prodej pozemku realizovat za cenu individuální.

Nájemní smlouva: 1x

Návrh ceny za prodej

- a) dle „Zásad“: I. pásma - 2 300,00 Kč/m², koef. 0,6 - bydlení – 1380,00 Kč/m² – 132.480,00 Kč - za id. ½
b) dle návrhu žadatelů – za cenu dle ZP ve výši 57.030,00 Kč

Účel: pozemek pod domem

Žadatelé o prodej: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☐

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Ilona Šeneklová		17.3.2017 12:37 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.	PRIM	20.3.2017 17:14 podepsáno	

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: 30. prosince 2016 8:20
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: žádost o revokaci usn. ZM16090811

Dobrý den [REDACTED]

ve středu dne 28.12.2016 jsme Vám předali znalecký posudek na cenu pozemku č. 694. Žádáme touto cestou o revokaci usnesení ZM16090811, kdy byl projednán a schválen odprodej ½ pozemku č.694.

Děkujeme za vyřízení, jsme s pozdravem

[REDACTED]

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	599
Došlo: 30.12.2016 v 08:24:22	Odbor
Č.j.: MDC/122002/2016	
Č.dop.:	
Listů: 1 Příloh: 0	
Druh: písemné	

PRACOVNÍ KOPIE

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5558-088-16

o ceně nemovitosti - pozemku stavební plochy p.č. 694 v obci Děčín, k.ú. Podmokly, okres
Děčín, kraj Ústecký, ideální 1/2 z ceny

Objednavatel posudku:

Vesta realitní kancelář
s.r.o.
Masarykovo náměstí 193/20
405 02 Děčín I, Děčín

Účel posudku:

Zjištění ideální 1/2 ceny nemovitosti
a ceny obvyklé

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:

12.prosince 2016

Posudek vypracoval:

Gregor Miloslav
T:412520227, 602408227
Čertova Voda 113
405 02 Děčín XV

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdržel žadatel a 1
vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 7 stran.

V Děčíně, dne 13.prosince 2016



1. NÁLEZ

1.1 Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá mezi Resslovou ulicí a Na Vinici, v severním okraji levobřežní centrální městské části města Děčína a není přímo přístupná z místní veřejné komunikace. Přístup (pouze pěší schodiště) je přes svažité pozemek p.č. 695 (LV 10001), na pozemek není příjezd motorovým vozidlem (případně invalidním vozítkem), pro jeho špatnou dostupnost členitým terénem. Situován je ve svažitém, zvlněném terénu s převládajícím sklonem k J, na skalnatém pískovcovém podloží masivu Pastýřské stěny. Nemovitost je tvořena pozemkem zastavěné plochy stavbou trvalého bydlení č.p. 837 (LV 6024), bez příslušenství. Objednáno je ocenění ideální 1/2 pozemku p.č. 694.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, list vlastnictví č. 6434, vyhotovený dne 7.12.2016 znalcem nahlížením do KN. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Podmokly, vyhotovené znalcem nahlížením do KN, údaje objednavatele, údaje z korespondence spoluvlastníků z 29.11.2016, zjištění na místě. Výkresová dokumentace není k dispozici. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 12.12.2016.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 6434 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín zapsán

_____ 1/2
Statutární město Děčín, Mírové náměstí 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502, Děčín 1/2

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek p.č. 694, ideální 1/2 ceny

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek p.č. 694, ideální 1/2 ceny

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Podmokly, obec Děčín, LV 6434. Zastavěná plocha stavbou trvalého bydlení č.p. 837, jiného vlastníka (LV 6024).

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitosť pozemku a expozice	2	-0.02
Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.03
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
4. Chráněná území a ochranná pásma	3	-0.03
Chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3)		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.08

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.08 = 0.920$$

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Celkem *		-0.13

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.13) \times 1 = 0.870$$

2.1.4 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	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	1	-0.08
Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.06
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
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	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	0	0.00
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.09

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.09) \times 1 = 0.910$$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	960,-
Index cenového porovnání		x 0.7280
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.920 \times 0.870 \times 0.910$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	698,88
Cena za celou výměru 192.00 m ²	= Kč	134.184,96
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	67.092,48
Stavební pozemek p.č. 694, ideální 1/2 ceny	Cena celkem Kč	67.092,-

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek p.č. 694, ideální 1/2 ceny	Kč	67.092,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	67.092,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	67.090,-

Slovy: Šedesátseptmtisícdevadesát Kč

Hodnota metodou obvyklé ceny

Nemovitost se nalézá v obci s 49833 obyvateli a s trvalým úbytkem obyvatelstva, s tím souvisejícím rizikem ztráty statutu statutárního města a souvisejících finančních dopadů. V místě je minimální pohyb na trhu s nemovitostmi, nebo je značně omezen. Případné prodeje nedosahují nabídkové ceny různých realitních kanceláří. Jsou zde rovněž dlouhodobě evidovány nereálné nabídkové spekulativní ceny nemovitostí a tyto se vlivem současné infrastruktury a ekonomické nejistoty stávají prakticky neprodejně. Nemovitost není pronajata a není patrný výnosový potenciál.

Posouzením vybavení, spoluvlastnických vztahů, funkčních nedostatků a porovnáním obchodovatelných cen na místním trhu s nemovitostmi, je v místě a čase cenou obvyklou vztah dosahující k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, která v sobě zahrnuje rozhodující faktory a místní vlivy a nejlépe vystihuje charakter oceňovaného majetku v místě a čase, jeho reálnou hodnotu bez spekulativní nadsázky.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech, zatížených neuspořádanými vlastnickými vztahy (1/2), nesrovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů ucelených pozemků je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti se jedná o polohu průměrnou, kdy svažitost a obtížná přístupnost není výhodou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za téměř neobchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných nabídkových prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří, působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a použití korekčních koeficientů.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí :

dispozice městského centra
občanská vybavenost na dobré úrovni
životní prostředí

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

Nepřístupnost z veřejné komunikace
svažitost území
vlastnické vztahy
vliv právních vztahů na prodejnost

Stanovení porovnávací hodnoty:

Pozemek p.č. 694 k.ú. Podmokly ideální $\frac{1}{2}$ z ceny 57.030,- Kč

Posouzením obchodovatelnosti, vzhledem k nestandardnímu možnému vypořádání vlastnických vztahů a zákonných omezení nabídky, je trh v této situaci značně omezen a nebyly nalezeny porovnatelné nemovitosti. Obvyklá cena v tomto případě dosahuje k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, snížená o 15 %.

Obvyklá cena nemovitostí, na základě tohoto odhadu, po zohlednění těchto vlivů činí, dle
mého názoru 67.092,- – 10.064,- 57.028,- Kč
Po zaokrouhlení 57.030,- Kč

Obvyklá cena pro prodej Kč 57.030,-

Slovy : Padesátsedmtisícčtyřicet Kč

V Děčíně, dne 13.prosince 2016



4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.9. 1990, č.j. Spr 3946/90, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5558-088-16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Gregor Miloslav
Čertova Voda 113
405 02 Děčín XV
tel: 412 520 227, 602 408 227
software PC.System Olomouc

ŽÁDOST

