

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 20. 9. 2018

ZM 18 07 06 28

Název:

Prodej pozemku p. č. 1359 k. ú. Prostřední Žleb - revokace

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM na prodej pozemku v k. ú. Prostřední Žleb a

neschvaluje

revokaci usnesení zastupitelstva města č. ZM 17 07 07 20 ze dne 21.9.2017, týkající se prodeje pozemku p. č. 1359 o výměře 730 m² v k. ú. Prostřední Žleb v plném znění, z důvodu žádosti o přehodnocení ceny a

neschvaluje

prodej pozemku p. č. 1359 o výměře 730 m² k. ú. Prostřední Žleb, pro ***** , za cenu dle znaleckého posudku č. 870-072/2018, tj. 80.000.- Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala na svém zasedání dne 4.9.2018 návrh na revokaci usnesení RM a ZM týkající se prodeje pozemku v k. ú. Prostřední Žleb a usnesením č. RM 18 15 37 05 nedoporučila zastupitelstvu města schválit revokaci usnesení č. ZM 17 07 07 20 ze dne 21.9.2017 v plném znění z důvodu přehodnocení ceny a nedoporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 1359 o výměře 730 m² k. ú. Prostřední Žleb, pro ***** , za cenu dle znaleckého posudku č. 870-072/2018, tj. 80.000.- Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č. 1,tj. schválit revokaci usn.č. ZM 17 07 07 20 ze dne 21.9.2017 v plném znění z důvodu přehodnocení ceny a doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 1359 o výměře 730 m² k. ú. Prostřední Žleb, pro ***** , za cenu dle znaleckého posudku č. 870-072/2018, tj. 80.000.- Kč + ostatní náklady.

Cena:	80 000,00
Návrh postupu:	RM nedoporučuje schválit prodej

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- usnesením č. ZM 17 07 07 20 ze dne 21.9.2017 byl schválen prodej pozemku p. č. 1359 o vým. 730 m² k. ú. Prostřední Žleb za cenu dle „Zásad“ – II. pásmo – zahrada – 300,00 Kč/m², tj. 219.000,- 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 posudek č. 870-072/2018 ze dne 15.6.2018, ve kterém je stanovena cena obvyklá pro prodej pozemku p. č. 1359 o výměře 730 m² k. ú. Prostřední Žleb na cenu 80.000,00 Kč – viz. příloha;

- spád pozemku a terénní stupně, nálety v celé horní ploše nad opěrnou zdí, omezený přístup z veřejné komunikace, náklady na opravu opěrné zdi, zbytky sutě a kamenů po demolici původního č.p. 21, drážní těleso a jeho ochranné pásmo, záplavové území, lokalita 4. zóny s vysokým nebezpečím záplavy;

- cena podle zásad pro nakládání a převod pozemků z majetku obce je vzhledem ke stavu pozemku nepřiměřená, za tuto cenu neprodejná. Podle vyhlášky cena nižší, neboť se jedná o nepreferovanou okrajovou část obce s relativně nižší cenou proti centru i okrajové části obce, v zastavěném území po demolici, a ne zcela vyklizeném stavu, přímo v ochranném pásmu ČD, pozemek v záplavovém území s vysokým stupněm nebezpečí záplavy řeky Labe.

OMH obdržel žádost na prodej pozemku p. č. 1359 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 730 m² na zahradu za symbolickou cenu do 15.000,- Kč. Zastupitelstvo města zveřejnilo záměr města prodat pozemek za cenu dle „Zásad“, tj. 219.000,- Kč. Žadatel byl vyzván, aby písemně potvrdil, že má i nadále zájem o výše uvedený pozemek. Žadatel následně sdělil, že o pozemek má stále zájem, ale nesouhlasí s uvedenou částkou. Usnesením č. ZM 17 07 07 20 ze dne 21.9.2017 byl schválen prodej pozemku za cenu dle „Zásad“, tj. 219.000,-Kč. Kupující byl písemně pozván na OMH k podpisu kupní smlouvy, ten následně sdělil, že využije možnosti dle „Zásad“ článek VII bod 3 a na vlastní náklady si nechá vypracovat znalecký posudek na cenu obvyklou.

OMH obdržel znalecký posudek č. 870-072/2018 ze dne 15.6.2018 s žádostí o přehodnocení ceny požadovaného pozemku. Dle znaleckého posudku č. 870-072/2018 je pozemek po demolici objektu pouze částečně vyklizený, vzhledem k náletu křovin a plevelných rostlin, není znám stav pod sutí, příp. zbytků spodní stavby, základů nebo sklepa. Pozemek nad opěrnou zdí ve zhoršeném stavu s omezeným nebezpečným přístupem po narušeném schodišti. Bez možnosti příjezdu odspodu i z horní strany, či bočních pozemků. Na pozemku sloup vedení NN.

Celý znalecký posudek k ceně obvyklé je k nahlédnutí na OMH.

Jedná se o pozemek p. č. 1359 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 730 m²

Návrh ceny za prodej pozemku dle „Zásad“

II. pásmo – 300,-Kč/m² – zahrada k domu – tj. celkem 219.000,00 Kč

Návrh ceny za prodej pozemku dle znal. posudku

cena 110,00 Kč/m² – výměra 730 m² – tj. po zaokrouhlení celkem 80.000,00 Kč

Nájemní smlouva: 0

Účel dle žádosti: zahrada

Žadatel: *****

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

Vyjádření:

Příloha: **KM 1359 - 109 zakres.pdf**

Komentář:

Příloha: **ANO ZP 1359-109.pdf**

Komentář:

Příloha: **ANO zadost o sn.ceny
1359-109.pdf**

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	10.9.2018 14:28 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		11.9.2018 08:48 podepsáno	

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 870-072/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. 1359 v k.ú. Prostřední Žleb, ostatní plocha, jiná plocha po demolici domu, využití objekt bydlení

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Prostřední Žleb

Adresa nemovité věci: Labské nábřeží 21, 405 02 Děčín
XI-Horní Žleb

Vlastník pozemku: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:

Adresa objednavatele:

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Jeřeta

Adresa zhotovitele: Thunská 1810/7 b, 405 02 Děčín 6

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro prodej z majetku obce (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA
URČENÁ**

80 000 Kč

Stav ke dni : 15.6.2018

Datum místního šetření: 15.6.2018

Za přítomnosti: samostatně společně se zájemcem

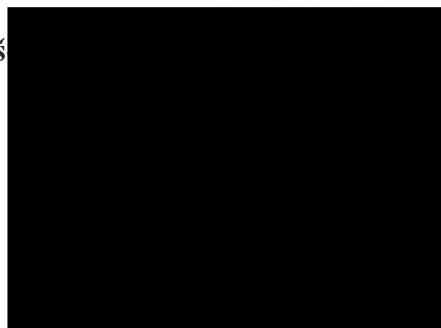
Počet stran: 27 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 3

V Děčíně, dne 20.6.2018

Ing. Zdeněk Jeřeta



NÁLEZ

Znalecký úkol

Určení obvyklé ceny pro prodej z majetku obce

Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní hodnota, cena dle platné oceňovací vyhlášky, pomocná hodnota

Porovnávací hodnota pro určení obvyklé ceny nemovité věci

Analýzou vypočtených hodnot určení obvyklé ceny

Přehled podkladů

LV č. 10001, k.ú. Prostřední Žleb

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Podklad z územního plánu

Povodňová mapa

Situace na mapě obce

Srovnatelné nemovité věci, pozemky

Místopis

Pozemek v okrajové části obce, navazující na pozemky za rozšířeným centrem obce. Pozemky směr Přípeř, Prostřední Žleb a dále oddělené části Dolní Žleb. Převážně zástavba původními domy, chalupami a rodinnými domy i objekty pro rekreaci. Část nad údolím řeky Labe, pod tělesem ČD, nad cyklostezkou, místní užší komunikace s živičným povrchem, pokračuje úzkým podjezdem pod tratí. Bez veřejné dopravy MHD, pouze žel. zastávka Prostřední Žleb a dále na Dolní Žleb. Trať je mezinárodním koridorem směr SRN. Omezená občanská vybavenost, dostupnost OA, jinak pěším způsobem, do města cca 30 min. V lokalitě není plynovod a kanalizace. Napojení možné pouze na vodovod a elektro NN.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

ul. Labské nábřeží

Město Děčín, živičný povrch, užší komunikace je zároveň cyklostezkou, parkování OA přímo na komunikaci nebo její krajnici

Celkový popis

Volný pozemek po demolici objektu bydlení č.p. 21, pouze částečně vyklizený. Vzhledem k náletu křovin a plevelných rostlin rumišťe není znám stav pod sutí, případně zbytků spodní stavby, základů nebo sklepa 1.PP. Pozemek nad opěrnou zdí ve zhoršeném stavu s omezeným, nebezpečným přístupem po narušeném schodišti. Bez možnosti příjezdu odspodu i z horní strany, či bočních pozemků. Na pozemku sloup horního vedení NN.

Silné stránky

Nezjištěny, přínos pro vlastníky sousedních pozemků, přístup ze společných hranic. Předpokládá se

jejich zájem o rozšíření zahrad u č.p. 20 a č.p. 76, za přiměřenou náhradu mimo zásady pro prodej z majetku obce.

Slabé stránky

Spád pozemku a terénní stupně, nálety v celé horní ploše nad opěrnou zdí, omezený přístup z veřejné komunikace, náklady na opravu opěrné zdi, zbytky sutě a kamenů po demolici původního č.p. 21, drážní těleso a jeho ochranné pásmo, záplavové území, lokalita 4.zóny s vysokým nebezpečím záplavy.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Opěrné zdi z pískovcových kvádrů bez krycí betonové hlavy, hrana ul. Labské nábřeží
2. Pozemek ostatní plochy, jiné plochy p.č. 1359 k.ú. Prostřední Žleb

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č.1359, k.ú. Prostřední Žleb

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: ostatní plocha, jiná plocha po demolici domu, využití objekt bydlení

Adresa předmětu ocenění: Labské nábřeží 21
405 02 Děčín XI-Horní Žleb

LV: 10001

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Děčín

Katastrální území: Prostřední Žleb

Počet obyvatel: 49 521

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **803,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Opěrné zdi z pískovcových kvádrů bez krycí betonové hlavy, hrana ul. Labské nábřeží	4 344,70 Kč
2. Pozemek ostatní plochy, jiné plochy p.č. 1359 k.ú. Prostřední Žleb	66 824,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **71 168,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **71 170,- Kč**

slovy: Sedmdesátjedenatisícjednostosedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

71 170 Kč

slovy: Sedmdesátjedenatisícjednostosedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.1359, k.ú. Prostřední Žleb	84 680,- Kč
---	-------------

Porovnávací hodnota

84 680 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

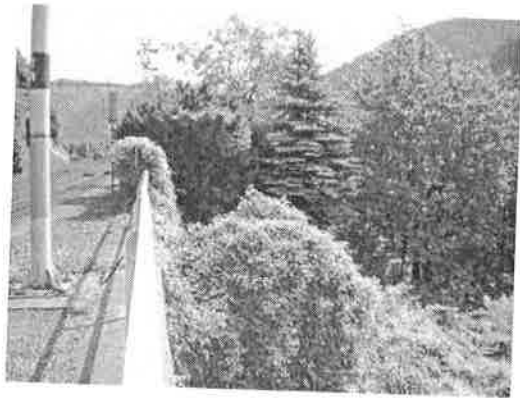
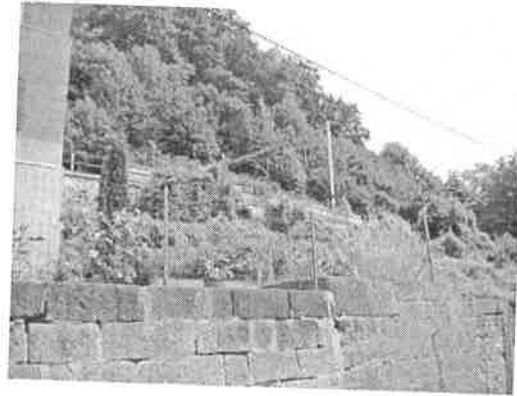
Cena podle zásad pro nakládání a převod pozemků z majetku obce je vzhledem ke stavu pozemku nepřiměřená, za tuto cenu neprodejná. Podle vyhlášky cena nižší, neboť se jedná o nepreferovanou okrajovou část obce s relativně nižší cenou proti centru i okrajové části obce, v zastavěném území po demolicí a ne zcela vyklizeném stavu, přímo v ochranném pásmu ČD. Pozemek v záplavovém území s vysokým stupněm nebezpečí záplavy řeky Labe.

Obvyklá cena určená

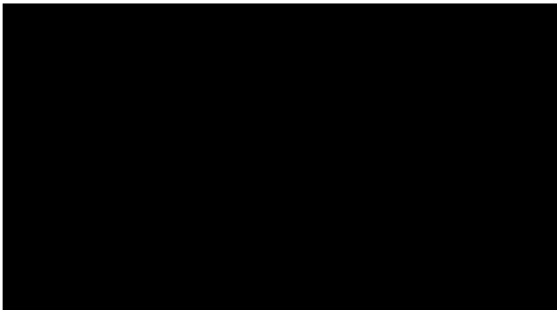
80 000 Kč

slovy: Osmdesát tisíc Kč

1.9.7



město Děčín
Mírové náměstí 1175/5
40502 Děčín IV.



Věc: Žádost o nové určení ceny pozemku č. 1359 v k.ú. Prostřední Žleb

Jelikož dle mého názoru cena za pozemek navržená městem neodpovídá stavu a poloze tohoto pozemku, na vlastní náklady jsem nechal znalcem vypracovat posudek o ceně, který přikládám jako přílohu k této žádosti.

Tímto žádám město o znovu určení ceny, dle přiloženého posudku.

Děkuji, s pozdravem

