

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 15. 12. 2016

ZM 16 10 05 11

### Název:

Prodej pozemků p.č. 899/50 a 899/34 v k.ú. Horní Oldřichov

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemků v k.ú. Horní Oldřichov a

prodej pozemků p.č. 899/50 o výměře 446 m<sup>2</sup> a p.č. 899/34 o výměře 1638 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Oldřichov, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro manžele \*\*\*\*\* za cenu 625.200,- Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 16 21 37 12 ze dne 06.12.2016 doporučila zastupitelstvu města schválit variantu č.1, prodej pozemků p.č. 899/50 o výměře 446 m<sup>2</sup> a p.č. 899/34 o výměře 1638 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Oldřichov, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro manžele \*\*\*\*\* za cenu 625.200,- Kč + ostatní náklady.

Současně RM projednala variantu č. 2, tj. doporučení schválit prodej pozemků p.č. 899/50 o výměře 446 m<sup>2</sup> a p.č. 899/34 o výměře 1638 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Oldřichov, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro manžele \*\*\*\*\* za cenu 416.800,- Kč + ostatní náklady.

Dále RM projednala variantu č. 3, tj. doporučení schválit prodej pozemků p.č. 899/50 o výměře 446 m<sup>2</sup> a p.č. 899/34 o výměře 1638 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Oldřichov, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro manžele \*\*\*\*\* za cenu dle ZP č. 669-043/2016 ze dne 16.11.2016 - 414.733,- Kč + ostatní náklady.

Cena:	625 200,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej

## Důvodová zpráva:

### Rekapitulace:

- Manželé \*\*\*\*\* jsou vlastníky pozemků p.č. 899/33 a st.p.č. 632 vč. objektu RD, vše v k.ú. Horní Oldřichov
  - Na pozemky ve vlastnictví manželů \*\*\*\*\* navazují pozemky ve vlastnictví statutárního města Děčín p.č. 899/34 a 899/50 k.ú. Horní Oldřichov
  - Dne 22.06.2016 obdržel OMH žádost o prodej těchto pozemků s návrhem na kupní cenu 200,- Kč/m<sup>2</sup> – viz příloha
  - Pozemky byly v minulosti pronajaty na sekání trávy, byl řešen i návrh na jejich prodej, ale z důvodu vysoké kupní ceny (v té době 200,- Kč/m<sup>2</sup>) žadatel od koupě odstoupil
  - V současné době nejsou pozemky pronajaty
- Záměr č. RM 16 16 37 08 ze dne 20.09.2016 - A  
- Záměr č. ZM 16 08 04 07 ze dne 20.10.2016 - A

Poznámka OSC: doporučuje prodej pozemků ke zřízení zahrady k domu na st.p.č. 632 k.ú. Horní Oldřichov. Uvedené pozemky nejsou přístupné z místní komunikace a nejsou tedy využitelné k jinému účelu, než k zemědělskému využití vlastníky sousedních nemovitostí.

Poznámka OSU: nemá námitek k prodeji pozemků parc. č. 899/34, 899/50 v katastrálním území Horní Oldřichov na zahradu. Předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nacházejí v zastavěném území a jsou součástí zóny BV – SMÍŠENÁ ZÓNA S RD VENKOVSKÉHO TYPU. Plánovaný záměr není s regulativem funkčního využití zóny v rozporu. S prodejem souhlasí.

Funkční využití zóny BV dle Územního plánu města Děčín:

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, MHD, garáže, všechny formy zeleně, nezbytná technická infrastruktura,

Výjimečně přípustné: objekty zemědělské výroby (pásmo hygienické ochrany), rodinné farmy, nerušící výrobní aktivity a služby,

Nepřípustné: ostatní rušící výrobní aktivity a služby.

Prostorové uspořádání: počet podlaží: 1 - 2 + podkroví intenzita zastavění pozemku v %: 15.

Poznámka: Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tento pozemek do oblasti ZN – Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad.

Poznámka OR: nemá v lokalitě žádný záměr

Nájemní smlouva: 0

Návrh ceny za prodej – výměra pozemků – 2.084 m<sup>2</sup>

Varianta č. 1 - dle Zásad: tj. II. pásmo – 300,- Kč/m<sup>2</sup> – zahrada = při celkové výměře 2.084 m<sup>2</sup> = 625.200,- Kč

Varianta č. 2 – dle návrhu žadatelů - 200,- Kč/m<sup>2</sup> = při celkové výměře 2.084 m<sup>2</sup> = 416.800,- Kč

Varianta č. 3 – na základě sdělení, resp. doplnění své žádosti žadatelů ze dne 21.11.2016 v návaznosti na nově schválené Zásady – čl. VII odst. 3 – pokud je pozemek prokazatelně špatně využitelný, zajistí si žadatel ZP č. 669-043/2016 o stanovení ceny obvyklé – dle ZP ze dne 16.11.2016 – 414.733,- Kč

Žadatelé nejsou v evidenci dlužníků města – \*\*\*\*\*

## Vyjádření:

OSC	OŽP	OSU	OR	OMH		
A-pozn.	A	A-pozn.	A-pozn.	A		

## Vysvětlivky:

Příloha: AN\_prilohy\_899\_Oldricho  
v.pdf

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	6.12.2016 15:35 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Jiří Anděl	PRIM	6.12.2016 15:56 podepsáno	

k.ú. Horní Oldřichov



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN		3152
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN		Odbor
Došlo: 21.11.2016		
Č.j.: MDC/110		
Č.dop.:		
Listů: 1 Příloh		
Druh: spis		



M D C 4 0 6 5 3 3 6 1

## Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství a majetku města – oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

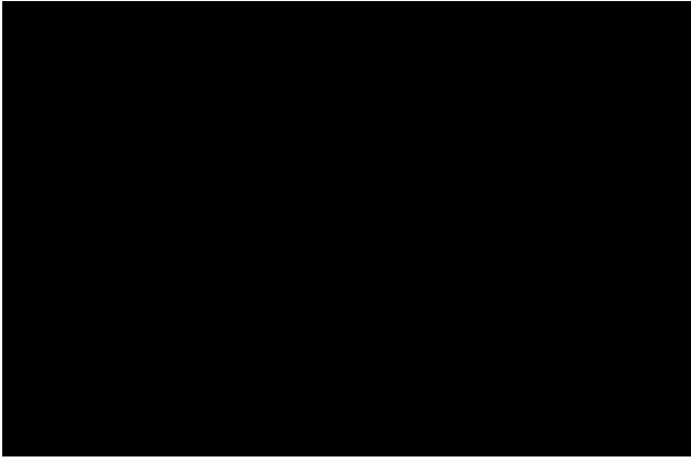
## Doplnění žádosti o prodej pozemků znaleckým posudkem

Chtěli bychom doplnit žádost o prodej pozemků, která byla podána dne 22.6.2016 pod č.j. MDC62073/2016.

Na základě usnesení zastupitelstva ze dne 20.10.2016 byla odsouhlasena změna v zásadách pro prodej a nabytí pozemků, kdy je umožněno v určitých případech žadateli, aby cena obvyklá byla prokázána znaleckým posudkem. Jsme přesvědčeni, že pozemky, které jsou předmětem naší žádosti, splňují tato kritéria, a proto přikládáme Znalecký posudek o ceně obvyklé, nemovité věci číslo 669-043/2016, vypracovaný panem Ing. Zdeňkem Ješetou.

Příloha: Znalecký posudek

V Děčíně dne 21. listopadu 2016

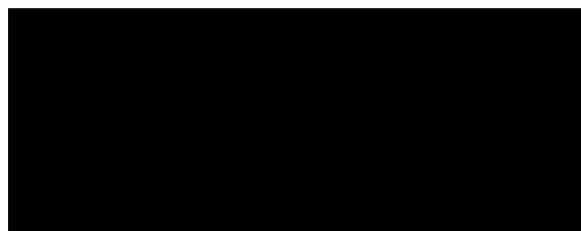


# ZNALECKÝ POSUDEK

## o ceně obvyklé, nemovité věci číslo: 669-043/2016

o ceně nemovité věci pozemků p.č. 899/34 a 899/50 nezastavěné plochy, způsob využití trvalý travní porost, mezi komunikacemi Oldřichovská a Hanácká, dole ohraničená valem tělesa ČD mimo provoz "Kozí dráha", směr Teplice, v k.ú. Horní Oldřichov, obec a okres Děčín.

**Objednavatel posudku:**



**Účel posudku:**

**Odhad obvyklé ceny nemovité věci, pozemků, 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.

**Oceňeno ke dni:**

16. listopadu 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 16. listopadu 2016

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v městské části města Horní Oldřichov v její spodní části směrem k Dolnímu Oldřichovu, nad tělesem ČD. Pozemek je z ulic Hanácká a Oldřichovská po obvodě ohraničen pozemky zastavěné plochy a zahrad stávající obytné zástavby RD. Spodní hranice je omezena tělesem ČD a jeho ochranným pásmem. Trať mimo provoz je v zářezu a tudíž je zde větší výškový rozdíl, terénními valy uzavřený profil dráhy. Přístup na pozemek je z užšího pásu zatravněného pozemku, odbočky mezi oplocením pozemků s RD podél ulice Oldřichovská. Sjezd není upraven, terénní rozdíl úrovní v hraně komunikace, špatné i rozhledové poměry.

Nemovitá věc je tvořena pouze pozemkem travního porostu s nálety, bez venkovních úprav, trvalé porosty jsou přestárlé neudržované ovocné dřeviny jabloní a hrušní. Vzhledem ke spádu pozemku tvaru klínu a terénnímu valu je spodní část pozemku téměř trvale podmáčena. Poněvadž pozemek není již nyní v pronájmu, a je bez jakékoliv údržby a sečení, travní porost výrazně drnuje. Neoplocený pozemek je místem výskytu divoké zvěře, poškozená část pozemku kolem původních ovocných stromů.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Oldřichov, 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. Horní Oldřichov, 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.

Místní šetření znalce s prohlídkou, prověřením současného stavu a zaměřením širě možného přístupu bylo provedeno dne 16.11.2016 za přítomnosti žadatele.

Ocenění provedeno administrativní, cena zjištěna 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 trvalého travního porostu, nemovitých věcí parcel p.č. 899/50 a 899/34 na listu vlastnictví LV č. 10001 pro k.ú. Horní Oldřichov, 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. Horní Oldřichov

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) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní plán, zóny)



## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní plán, zóny)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Nezastavěné pozemky s omezeným přístupem z veřejného prostranství, komunikace od Oldřichovské ulice. Pozemky jsou zbývající nezastavěnou částí trvalého travního porostu sevřeného zastavěnou plochou s RD a jejich zahradami. Spodní část je za valem ČD, ochranném pásmu pozemku. Inženýrské sítě jsou v lokalitě včetně plynovodu, není zde veřejná kanalizace. Vzhledem k lokalizaci však připojení není téměř možné. Příjezd je mezi ploty dvou pozemků s RD, oplocených zahrad. Šíře zaměřená v terénu je proti právnímu stavu větší, téměř 2,8-3 m, v kopii mapy KN je šíře cca 2,25-2,5 m. V trase přístupové komunikace vede odvodňovací rigol, v lomení je oplocení mimo hranice, v reálu je širší. Podél Hanácké i Oldřichovské ul. je řidší obytná zástavba, jen podél komunikací, Hanácká je jen částečně zpevněná. Vzhledem k tomu že není dlouhodobě jasné řešení dálničního přivaděče v jedné z navržených variant, předpokládá se, že jakékoliv zastavění pozemku bude muset být posuzováno s touto podmínkou. Stanovisko stavebního oddělení je spíše pro využití jako zahrádka (bylo tak i v nájmu) se zřízením zahradní nebo rekreační chaty. Zvláště omezujícím faktorem je přístup, napojení na sítě, val tělesa ČD a spád k němu, tvar pozemku ( pro příjezd zhora).

#### 2.1.2 Výměra pozemku

899/50	446	=	446.00 m <sup>2</sup>
889/34	1638	=	1638.00 m <sup>2</sup>
celkem =			2084.00 m <sup>2</sup>

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.02
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	3	-0.01
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	1	-0.03
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Ochranné pásmo 1)	2	-0.02
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Vlivy snižující cenu	1	-0.12
<b>Celkem</b>		<b>-0.20</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.20 = 0.800$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka nižší než nabídka	1	-0.03
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>Celkem *</b>		-0.03

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd pouze jednostopým vozidlem	2	-0.07
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem \*

-0.11

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.11) \times 1 = 0.890$$

### 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	960,-
Index cenového porovnání		x 0.6910
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.800 \times 0.970 \times 0.890$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	199,01
Cena za celou výměru 2084.00 m <sup>2</sup>	= Kč	414.732,67
<b>Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní plán, zóny)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>414.733,-</b>


### 3. REKAPITULACE

1) Jiný pozemek p.č. 899/34; 50 dle § 9 odst.4 (územní plán, zóny)	Kč	414.733,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>414.733,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>414.730,-</b>

Slovy: Čtyřistačtrnáctisícemsetřicet Kč

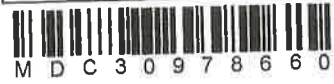
V Děčíně, dne 16. listopadu 2016



  
.....  
vypracoval

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	2917
Děšlo: 22.06.2016 v 15:09:01	Odbor
Č.j. MDC/62073/2016	Zprac. 07
Č. dep. 1	
Listů: 1 Příloh: 2	
Druh: písemné	

Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:



v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění manželů, - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu:.. [redacted] .....

Statutární město Děčín  
pod adresou:  
Magistrát města Děčín  
Odbor místního hospodářství a majetku města – oddělení nakládání s majetkem města  
Mírové náměstí 1175/5  
405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 22. 6. 2016

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) 899/50 - 446 m<sup>2</sup>  
899/34 - 1638 m<sup>2</sup>

v katastrálním území 625221 HORNÍ OLDĚJICHOV

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Zastupitelstvo dne 23.9.2010 projednalo a usnesením č. ZM 10 07 11 15 zveřejnilo záměr města tyto pozemky prodat. Dodnes nebyly tyto pozemky prodány a jsou stále v majetku města. V září 2010 byla cena dle platných zásad 200,- Kč/m<sup>2</sup> (v tomto období byl zájemce o koupi), ale následně v květnu 2011 byly tyto pozemky nově oceněny částkou 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Veřejností zřejmě nebyla akceptována tak vysoká cena u pozemků, které nemají možnost příjezdu a jsou tudíž tímto do jisté míry znehodnocené. Vlastníme sousední parcelu a nejsme spokojeni se stavem pozemků. Město se o ně nestará, nejsou sekány. Není pečováno o ovocné stromy a spadané plody lákají divoká prasata, která na těchto pozemcích vykonávají jen škálu. Mimo jiné, z neposekané trávy jsou generovány alergeny a naše vnučata, která v bezprostřední blízkosti těchto parcel tráví čas, mají zdravotní problémy horních cest dýchacích. Jsme opravdu nespokojeni se současným stavem a hledáme řešení, jak zlepšit naše okolí. Chtěli bychom pozemky odkoupit. Navrhujeme původní cenu, kdy bylo poprvé požádáno o odkup (200 Kč/m<sup>2</sup>) nebo cenu stanovit tak, aby akceptovala výše uvedená omezení. Přikládáme aktuální fotografii stavu pozemků.

Prohlašuji:

- že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky;
- 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



