Konané dne:	26. 10. 2017	ZM	17	08	04	11-15

Název:

Výkup lesních, příp. zalesněných pozemků v k.ú. Chrochvice

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

ZM **17** **08** **04** **11**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemků v k.ú. Chrochvice a

schvaluje

výkup pozemků p.č. 384/5 o vým. 5899 m2, p.č. 564/4 o vým. 524 m2 a p.č. 593/2 o vým. 943 m2 vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 147.320,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.

Návrh usnesení:

ZM **17** **08** **04** **12**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemků v k.ú. Chrochvice a

schvaluje

výkup pozemku p.č. 389/2 o vým. 1107 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z vlastnictví ******, za cenu 22.140,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.

Návrh usnesení:

ZM **17** **08** **04** **13**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemků v k.ú. Chrochvice a

schvaluje

výkup pozemků p.č. 391/2 o vým. 1207 m2, p.č. 396/2 o vým. 14 120 m2, p.č. 396/3 o vým. 257 m2 a p.č. 564/2 o vým. 670 m2, vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 325.080,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.

Návrh usnesení:

ZM **17** **08** **04** **14**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemků v k.ú. Chrochvice a

schvaluje

výkup pozemků p.č. 396/9 o vým. 87 m2, p.č. 564/34 o vým. 884 m2 a p.č. 564/35 o vým. 152 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 22.460,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.

Návrh usnesení:

ZM **17** **08** **04** **15**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemků v k.ú. Chrochvice a

schvaluje

výkup pozemků p.č. 389/1 o vým. 440 m2, 391/1 o vým. 58 m2, p.č. 391/4 o vým. 17 m2, p.č. 396/7 o vým. 49 m2, p.č. 396/10 o vým. 8 m2, 564/8 o vým. 9588 m2, p.č. 564/33 o vým. 3437 m2, p.č. 564/36 o vým. 13286 m2, p.č. 564/37 o vým. 13584 m2, p.č. 564/43 o vým. 273 m2, 564/44 o vým. 2642 m2, p.č. 564/45 o vým. 370 m2, p.č. 593/3 o vým. 46 m2 a p.č. 597/4 o vým. 148 m2, vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 878.920,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.

Stanovisko RM:

Rada města na svém zasedání dne 19. 9. 2017 projednala návrh na výkup pozemků v k.ú. Chrochvice a usnesením RM 17 16 37 04 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup pozemků p.č. 384/5 o vým. 5899 m2, p.č. 564/4 o vým. 524 m2 a p.č. 593/2 o vým. 943 m2 vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 147.320,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků, tj. varianta č. 2.
Usnesením č. RM 17 16 37 05 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup pozemku p.č. 389/2 o vým. 1107 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z vlastnictví ******, za cenu 22.140,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků, tj. varianta č. 2.
Usnesením č. RM 17 16 37 06 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup pozemků p.č. 391/2 o vým. 1207 m2, p.č. 396/2 o vým. 14 120 m2, p.č. 396/3 o vým. 257 m2 a p.č. 564/2 o vým. 670 m2, vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 325.080,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků, tj. varianta č. 2.
Usnesením č. RM 17 16 37 07 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup pozemků p.č. 396/9 o vým. 87 m2, p.č. 564/34 o vým. 884 m2 a p.č. 564/35 o vým. 152 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 22.460,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků, tj. varianta č. 2.
Usnesením č. RM 17 16 37 08 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup pozemků p.č. 389/1 o vým. 440 m2, 391/1 o vým. 58 m2, p.č. 391/4 o vým. 17 m2, p.č. 396/7 o vým. 49 m2, p.č. 396/10 o vým. 8 m2, 564/8 o vým. 9588 m2, p.č. 564/33 o vým. 3437 m2, p.č. 564/36 o vým. 13286 m2, p.č. 564/37 o vým. 13584 m2, p.č. 564/43 o vým. 273 m2, 564/44 o vým. 2642 m2, p.č. 564/45 o vým. 370 m2, p.č. 593/3 o vým. 46 m2 a p.č. 597/4 o vým. 148 m2, vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 878.920,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků, tj. varianta č. 2.

Dále rada města projednala varianty č. 1, tj.
usnesení č. RM 17 16 37 04 - schválit výkup pozemků p.č. 384/5 o vým. 5899 m2, p.č. 564/4 o vým. 524 m2 a p.č. 593/2 o vým. 943 m2 vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 220.980,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.
usnesení č. RM 17 16 37 05 - schválit výkup pozemku p.č. 389/2 o vým. 1107 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z vlastnictví ******, za cenu 33.210,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.
usnesení č. RM 17 16 37 06 - schválit výkup pozemků p.č. 391/2 o vým. 1207 m2, p.č. 396/2 o vým. 14 120 m2, p.č. 396/3 o vým. 257 m2 a p.č. 564/2 o vým. 670 m2, vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 487.620,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.
usnesení č. RM 17 16 37 07 - schválit výkup pozemků p.č. 396/9 o vým. 87 m2, p.č. 564/34 o vým. 884 m2 a p.č. 564/35 o vým. 152 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 33.690,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.
usnesení č. RM 17 16 37 08 - schválit výkup pozemků p.č. 389/1 o vým. 440 m2, 391/1 o vým. 58 m2, p.č. 391/4 o vým. 17 m2, p.č. 396/7 o vým. 49 m2, p.č. 396/10 o vým. 8 m2, 564/8 o vým. 9588 m2, p.č. 564/33 o vým. 3437 m2, p.č. 564/36 o vým. 13286 m2, p.č. 564/37 o vým. 13584 m2, p.č. 564/43 o vým. 273 m2, 564/44 o vým. 2642 m2, p.č. 564/45 o vým. 370 m2, p.č. 593/3 o vým. 46 m2 a p.č. 597/4 o vým. 148 m2, vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, z podílového spoluvlastnictví ******, za cenu 1.318.380,00 Kč + ostatní náklady, po přidělení finančních prostředků.

Cena:	**0,00**
Návrh postupu:	RM doporučila výkup dle varianty č. 2

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- nabídka na výkup lesních, případně zalesněných pozemků v k.ú. Chrochvice z vlastnictví fyzických osob;

- jedná se o pozemky, které byly z majetku města vydány současným vlastníkům rozsudkem okresního soudu na základě uplatněných restitučních nároků;

- cena za výkup pozemků byla vlastníky stanovena ve výši 30,00 Kč/m2;

- znaleckým posudkem č. 299-12-17 ze dne 9. 7. 2017 pro stanovení ceny úřední a ceny v místě a čase obvyklé byla stanovena cena úřední, tj. dle příslušné vyhlášky (31,00Kč/m2) a dále cena tržní v místě a čase obvyklá (12,00-18,00Kč/m2);

- dle údajů ve ZP je nejobjektivnější způsobem pro stanovení ceny tržní srovnání několika podobných případů prodejů lesů se stejnou charakteristikou, v severních Čechách však trh s lesními majetky téměř neexistuje, neboť historickým vývojem je lesní držba více než z 90 % v rukou státu či obcí;

- pro stanovení ceny tržní byla zvolena existující statistika porovnávající cenu vyhláškovou a cenu skutečně realizovaných prodejů lesních majetků v ČR;

- dle ZP se cena tržní nejčastěji pohybuje v intervalu od 30% do 70 % z ceny úřední (vyhláškové) a konkrétní cena bude stanovena dohodou zúčastněných stran;

- některé z nabízených pozemků jsou v evidenci katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost příp. orná půda, avšak jsou porostlé lesem, takto jsou oceněny i ve ZP a v případě výkupu pozemků do majetku města bude u těchto pozemků následně provedena změna druhu pozemku na lesní pozemek;

- část nabízených pozemků byla původně ve správě LÚ a jsou zařazeny v Lesním hospodářském plánu.

Vyjádření:

OR – nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - odd. územního rozhodování a památkové péče nedoporučuje k výkupu pozemky p.č. 384/5, 564/4, 593/2, 389/2, 391/2, 396/2, 564/2, 564/34, 564/35, 389/1, 391/1, 391/4, 396/7, 396/10, 564/8, 564/33, 564/36, 564/37, 564/43, 564/44, 564/45, 593/3, 597/4, 396/3, 396/9 v katastrálním území Chrochvice, neboť jsou pro město nevyužitelné.

OSU - odd. Úřad územního plánování sděluje, že předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v nezastavěném území. Pozemky p.č. 384/5, 564/4, 593/2 jsou součástí zóny CHÚ, pozemky 391/2, 564/2, 564/34, 564/35, 391/1, 391/4, 564/8, 564/33, 564/36, 564/37, 564/43, 564/44, 564/45 jsou součástí zóny LPF, pozemky p.č. 396/2, 396/7, 396/10, 593/3, 597/4, 396/3, 396/9 jsou součástí zóny ZPF a pozemky p.č. 389/2, 389/1 se dle 2. změny Územního plánu města Děčín nachází v návrhové ploše bydlení a jsou součástí plochy BI – městské a příměstské č. 2Z-28.

Upozorňujeme, že uvedené pozemky se nachází v sesuvném území. V návaznosti na městské lesní pozemky a s ohledem na finanční možnosti města doporučujeme zvážit výkup pouze p.p.č. 564/37 a 564/36 k.ú. Chrochvice. S výkupem ostatních pozemků nesouhlasíme.

Funkční využití zóny CHÚ, ZPF a LPF dle čl. 8 odst. 2 písm. a, b, c vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín

CHÚ – zóna chráněných území

- 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.

ZPF – zóna zemědělských kultur

- přípustné: produkční zemědělská výroba (orná půda, trvalé trávní porosty, sady, zahrady, zahradnictví, školkařství), účelové stavby sloužící pro využití pozemků, nadřazené trasy technické infrastruktury,

komunikační síť s převahou účelových komunikací, turistické cesty a vyhlídky, cykloturistika, opatření pro zachování průchodnosti krajiny, obnova stabilizačních a protierozních opatření (strukturní zeleň, meze) v rámci souhrnných pozemkových úprav, nelesní ekosystémy, doprovodná a strukturní zeleň, vodní toky a plochy, přístupové komunikace;
- výjimečně přípustné: zahrádkářské osady;
- nepřípustné: nesouvisející činnost s využitím pozemků zemědělského půdního fondu.
Prostorové uspořádání: počet podlaží: 1 + podkroví, intenzita zastavění pozemku v %: u stávajících zahrádkářských osad max. 25 m2, u ostatních zohlednit speciální charakter.
LPF – zóna pozemků určených k plnění funkcí lesa
- přípustné: produkční, ochranná, vodohospodářská, ekologická a rekreační funkce, zařízení a plochy pro lesní hospodaření a pro obranu a ochranu státu, účelové stavby sloužící pro plnění funkcí lesa, myslivost;
- výjimečně přípustné: komunikační síť a parkování, účelové a turistické cesty, cyklostezky, systémy technické infrastruktury;
- nepřípustné: nesouvisející činnost s využitím pozemků k plnění funkcí lesa.
Prostorové uspořádání: počet podlaží: 1 + podkroví, intenzita zastavění pozemku v %: dle konkrétní stavby.
Funkční využití zóny BI (2Z-28) dle 2. změny Územního plánu města Děčín:
- přípustné: stavby s převažující funkcí bydlení v rodinných domech s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou nebo stavbami pro podnikatelskou činnost v oboru drobné nerušící výroby a služeb, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Předpokládaný index zástavby je 0,4. Přípustné jsou stavby a zařízení místní správy a občanské vybavenosti, sloužící potřebě obyvatel území, zejména stavby pro péči o děti předškolního věku, stavby základních škol, stavby pro kulturní a zájmovou činnost, stavby pro ambulantní zdravotnictví, stavby pro veřejného stravování, stavby pro nerušící služby, stavby pro denní rekreaci, tělovýchovu, sport a komerční péči o hygienu a zdraví, parkovací a odstavné plochy, veřejné plochy a zeleň;
- nepřípustné: jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m2, veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící obyvatelům takto vymezené plochy. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako podmínečně přípustné a činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jak podmínečně přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li charakteru (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území;
- podmínečně přípustné: stavby nájemních domů, stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu, a stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech, jako podmínečně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečné jsou stavby ležící v III. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách. Podmínečně přípustné jsou stavby v ochranném pásmu dráhy a stavby ležící v prostoru navrhované přeložky silnice II/261 v Křešicích. Podmínečně přípustné jsou dále stavby nerespektující hmotné a objemové řešení stávající zástavby, na které nové lokality navazují (vilové čtvrti), zejména stavby se zastavěnou plochou menší než 50 m2, se sklonem střech mimo rozpětí 35, nebo s vysokou střešní nadezdívkou nad 130 cm. Plochy 2. změny č. 24 leží částečně v ochranném pásmu lesa nutno je považovat za podmínečně vhodné. Podmínka je dána souhlasem dle zákona 289/1995 Sb.
Poznámka: pro informaci uvádíme, že rozpracovaný Návrh Územního plánu Děčín řadí pozemky 564/4, 391/2, 564/2, 564/34, 564/35, 391/1, 391/4, 564/8, 564/33, 564/36, 564/37, 564/43, 564/44, 564/45 do plochy NL – plocha lesní, pozemky p.č. 389/2 a 389/1 do návrhové plochy Z54 SV – plocha smíšená obytná vesnická, pozemky p.č. 384/5, 593/2, 396/2, 593/3, 597/4, 396/3 do plochy NZ.2 – plocha zemědělská/trvalý travní porost a pozemky p.č. 396/7, 396/10, 396/9 do plochy NZ.1 – plocha zemědělská/orná půda, vše k.ú. Chrochvice.

OŽP – nemá z hlediska životního prostředí námitek k záměru výkupu níže uvedených lesních, případně zalesněných pozemků v k.ú. Chrochvice p.p.č. 384/5, p.p.č. 396/10, p.p.č. 564/4, p.p.č. 564/8, p.p.č. 593/2, p.p.č. 564/33, p.p.č. 389/2, p.p.č. 564/36, p.p.č. 391/2, p.p.č. 564/37, p.p.č. 396/2, p.p.č. 564/43, p.p.č. 564/2, p.p.č. 564/44, p.p.č. 564/34, p.p.č. 564/45, p.p.č. 564/35, p.p.č. 593/3, p.p.č. 389/1, p.p.č. 597/4, p.p.č. 391/1, p.p.č. 391/4, p.p.č. 396/7. V příloze zasíláme stanovisko Lesního úřadu Děčín, který souhlasí a podporuje výkup předmětných pozemků, avšak rozporuje navrhovanou výkupní cenu, která neodpovídá ceně lesní půdy v místě a čase obvyklé.

Lesní úřad – jako organizace pověřená správou všech lesních pozemků ve vlastnictví města k výkupu

pozemků dle nabídky sděluje, že souhlasí a podporuje výkup těchto pozemků. Lesní pozemky, které jsou součástí nabídky, byly před rozhodnutím soudu v majetku města Děčín. Nelesní pozemky (porostlé stromy) z převážné části navazují na lesní pozemky (mimo pozemek p.č. 384/5 k.ú. Chrochvice) z nabídky, nebo lesní pozemky v majetku města a byly by převedeny na lesní pozemky. Navrhovaná prodejní cena je mimo realitu pohybující se na trhu (viz příloha). Reálná cena je dle našeho hrubého odhadu v relaci 10-20,- Kč/m2.

OMH – obdržel nabídku ******, zastupujícího vlastníky pozemků, na odprodej lesních, příp. zalesněných pozemků do majetku města. Uvedené pozemky byly stávajícím vlastníkům v roce 2016 vydány rozsudkem okresního soudu o určení právního vztahu na základě uplatněných restitučních nároků. Původně navrhovaná cena za výkup pozemků ve výši 350,00 Kč/m2 (viz stanovisko OZP a LÚ) byla vlastníky pozemků přehodnocena a nově stanovena ve výši 300.000,00Kč/ha tj. 30,00Kč/m2.
Současně byl vyhotoven znalecký posudek pro stanovení ceny úřední a ceny tržní – s ohledem na rozsah je k dispozici na OMH.
Znaleckým posudkem č. 299-12-17 ze dne 9. 7. 2017 pro stanovení ceny úřední a ceny v místě a čase obvyklé byla stanovena cena úřední, tj. dle příslušné vyhlášky (31,00Kč/m2) a dále cena tržní v místě a čase obvyklá (12,00-18,00Kč/m2). Dle údajů ve ZP je nejobjektivnější způsobem pro stanovení ceny tržní srovnání několika podobných případů prodejů lesů se stejnou charakteristikou, v severních Čechách však trh s lesními majetky téměř neexistuje, neboť vlivem politického vývoje po 2. světové válce je lesní držba více než z 90 % v rukou státu či obcí. Pro stanovení ceny tržní byla zvolena existující statistika porovnávající cenu vyhláškovou a cenu skutečně realizovaných prodejů lesních majetků v ČR především na Moravě. Tato statistika zahrnuje 382 případů od r. 1998 do současnosti. Dle ZP se cena tržní nejčastěji pohybuje v intervalu od 30 do 70 % z ceny úřední (vyhláškové) a konkrétní cena bude stanovena dohodou zúčastněných stran.
Z tohoto důvodu je v návrhu na usnesení pro variantu č 2 navrhována cena v průměrné výši 20,00 Kč.
V případě, že pro výkup pozemků bude schválena tato cena, bude s vlastníky dále jednáno.
Některé z nabízených pozemků jsou v evidenci katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost příp. orná půda, avšak jsou porostlé lesem, takto jsou oceněny i ve ZP a v případě výkupu pozemků do majetku města bude u těchto pozemků následně provedena změna druhu pozemku na lesní pozemek.
Dle údajů ve ZP část nabízených pozemků byla původně ve správě Lesního úřadu a jsou zařazeny v Lesním hospodářském plánu.

Jedná se o výkup lesních, příp. zalesněných pozemků v k.ú. Chrochvice o celkové výměře 6,9796 ha.

Návrh ceny za výkup:
varianta č. 1 dle návrhu spoluvlastníků - 300.000,00Kč/ha - 2.093.880,00 Kč (30,00 Kč/m2)
varianta č. 2 dle ZP – průměrně cca - 20,00 Kč/m2 - 1.395.920,00 Kč

Cena pozemků dle ZP č. 299-12-17 ze dne 9.7. 2017 stanovující cenu úřední a cenu v místě a čase obvyklou
a) úřední dle vyhlášky - 2.176.770,00 Kč (31,00 Kč/m2)
b) tržní cena cca 870.000,00 - 1.300.000,00 Kč (12,00 - 18,00 Kč/m2)

Vlastníci pozemků:
******

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

OR	OSU	OZP	LÚ	OMH		
A	A/N	A	A	A		

Vysvětlivky:

Příloha: **an lesy zad_20170907133410.pdf**

Komentář:

Příloha:	**lesy km_20170907133305.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**an lesy zp-cast_20170907133346.pdf**	**Komentář:**	

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž		16.10.2017 12:51 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.	PRIM	16.10.2017 14:10 podepsáno	

typ zobrazení anonymně

[redacted]

Předmět: FW: Nabídka k odpordeji lesní pozemky v k.ú. Chrochvice
Přílohy: e-mailová komunikace.docx

From: [redacted]
Sent:
To:
Subject: Fwd: Nabídka k odpordeji lesní pozemky v k.ú. Chrochvice

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN 593
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Došlo: 19.04.2017 v 13
Č.j.: MDC/37691/20
Č.dop.:
Listů: 1 Příloh: 1
Druh: písemné
[redacted]
PRACOVNÍ KOPIE

Magistrát Města Děčína
oddělení správy majetku
[redacted]
405 02 Děčín IV.

Vážená paní vedoucí,

obracím se na Vás jako právní zástupce vlastníků níže uvedených pozemkových parcel k jejich odprodeji Městu Děčínu. Jedná se o lesní pozemky, které nám byly vydány na základě rozsudku OS v Děčíně sp.zn. 26C 81/2016-40 ze dne 31.8.2016.

Konkrétně se jedná o následující lesní parcely takto:

- ***p.p.č. 384/5 o výměře 5.899 m² TTP-prorostlý lesem***

- ***p.p.č. 564/4 o výměře 524 m² lesní pozemek***
- ***p.p.č. 593/2 o výměře 943 m² TTP-porostlý lesem***

které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín na listu vlastnictví ***č. 327***, pro katastrální území Chrochvice, obec Děčín se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi.

- ***p.p.č. 389/2 o výměře 1.107 m² TTP-porostlý lesem***

která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín na listu vlastnictví ***č. 352***, pro katastrální území Chrochvice, obec Děčín se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi.

- ***p.p.č. 391/2 o výměře 1.207 m² lesní pozemek***
- ***p.p.č. 396/2 o výměře 14.120 m² TTP- část porostlá lesem***
- ***p.p.č. 564/2 o výměře 670 m² lesní pozemek***

která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín na listu vlastnictví ***č. 420***, pro katastrální území Chrochvice, obec Děčín se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi.

- ***p.p.č. 564/34 o výměře 884 m² lesní pozemek***
- ***p.p.č. 564/35 o výměře 152 m² lesní pozemek***

které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín na listu vlastnictví č. 556, pro katastrální území Chrochvice, obec Děčín se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi.

- *p.p.č. 389/1 o výměře 440 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 391/1 o výměře 58 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 391/4 o výměře 17 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 396/7 o výměře 49 m² orná půda – porostlá lesem*
- *p.p.č. 396/10 o výměře 8 m² orná půda- porostlá lesem*
- *p.p.č. 564/8 o výměře 9.588 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 564/33 o výměře 3.437 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 564/36 o výměře 13.286 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 564/37 o výměře 13.584 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 564/43 o výměře 273 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 564/44 o výměře 2.642 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 564/45 o výměře 370 m² lesní pozemek*
- *p.p.č. 593/3 o výměře 46 m² TTP- porostlý lesem*
- *p.p.č. 597/4 o výměře 148 m² TTP- porostlý lesem*

které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín na listu vlastnictví č. 627, pro katastrální území Chrochvice, obec Děčín se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi.

Celkem výměra 69.452 m2

Mí klienti si představují cenu za 250 Kč až 350 Kč/1m2. Nabídku jsme podali také u Lesního úřadu Děčín v měsíci lednu 2017, který na ni zatím nereagoval viz příloha.

Děkuji za projednání a stanovisko,

[redacted]

[redacted]

Předmět: FW: Doplnění nabídky č. 1 o odpordej lesa a zalesněným pozemků v k.ú. Chrochvice

From: [redacted]
Sent: [redacted]
To: [redacted]
Subject: Doplnění nabídky č. 1 o odpordej lesa a zalesněným pozemků v k.ú. Chrochvice

Vážená paní [redacted]

vzhledem k Vaší níže uvedené informaci, doplňuji jménem mnou zastupovaných vlastníků jejich původní nabídku na odkup lesních pozemků v k.ú. Chrochvice takto:

- LV 420 pozemek p.č. 396/3 – TTP,

- LV 556 pozemek p.č. 396/9- orná půda.

Pokud pak jde o navrhovanou cenu je stejná jako v předchozí nabídce 250 až 350 Kč/m2.

Děkuji a jsem s pozdravem,

[redacted]

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Došlo: 04.05.2017 v 12:59:56 Č.j.: MDC/43126/ Č.dop.: Listů: 2 Příloh: (Druh: písemné	Odbor:

PRACOVN [redacted]

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
599
Došlo: 09.05.2017 v 08:06:05
Č.j.: MDC/43939/2017
Č.dop.:
Listů: 1 Příloh: 0
Druh: písemné
Odbor
Zprac.
PRACOVNÍ KOPIE

[redacted]

Od: [redacted]
Odesláno:
Komu:
Předmět: Upřesnění ceny doplnění nabídky č. 2 o odpordej lesa a zalesněným pozemků v k.ú. Chrochvice

Vážená paní [redacted]
opravuji svoji cenovou nabídku takto:

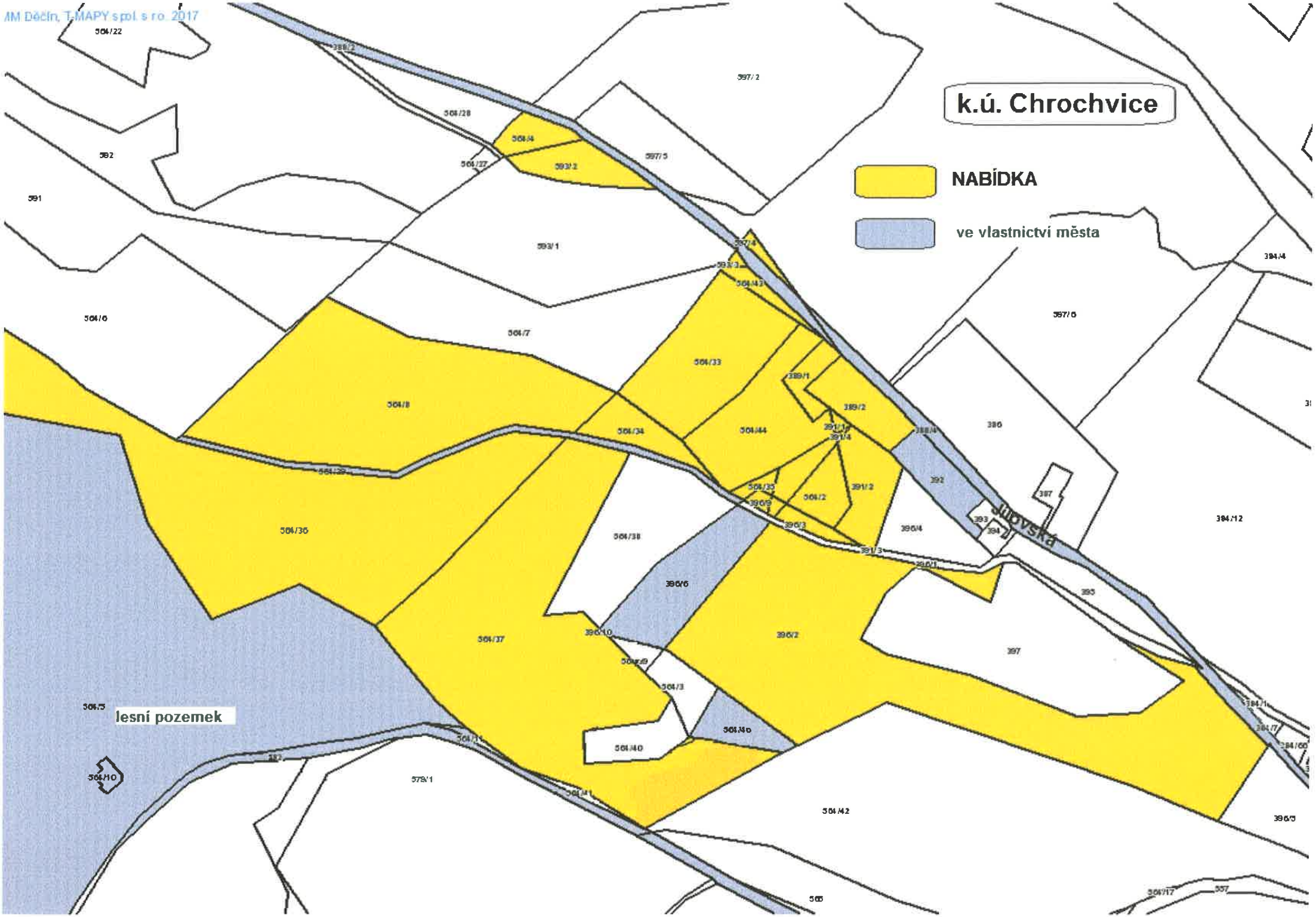
- celková výměra nabízených pozemků - 69 796 m2 (již včetně 2 doplněných) tj. 6,9796 ha.

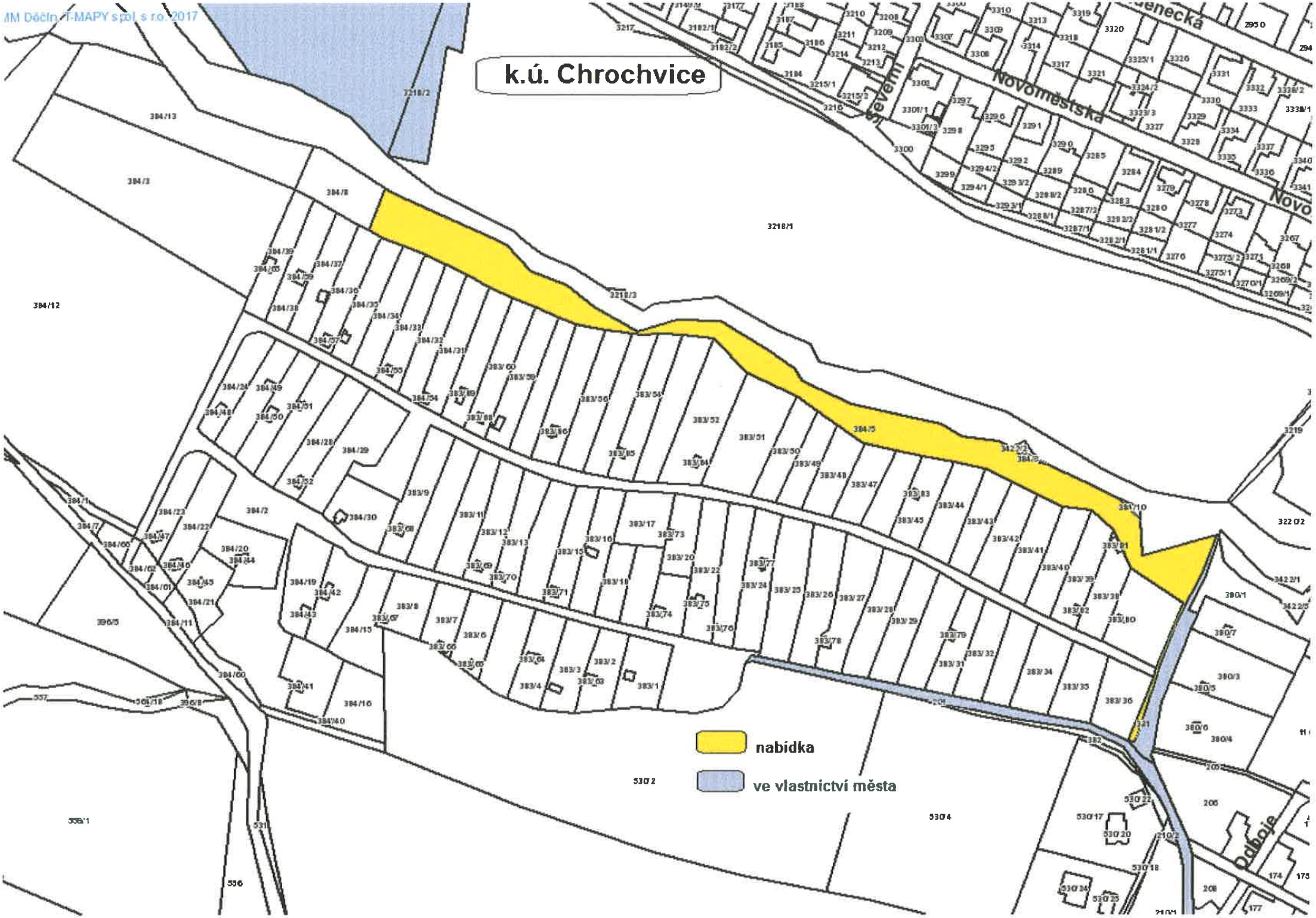
Obvyklá cena lesních pozemků v ČR od 250.000 Kč/ha do 350.000,--Kč/ha.

Navrhuji cenu uprostřed tohoto pásma, tedy 300.000,--Kč/1ha, což představuje částku 2.093.880,--Kč.

pozdravem,

[redacted]


k.ú. Chrochvice
NABÍDKA
ve vlastnictví města
lesní pozemek
Jiřovská


k.ú. Chrochvice
nabídka
ve vlastnictví města
Severní
Novoměstská
Podbaje

Znalecký posudek

číslo 299 - 12 - 17

stanovující cenu úřední a cenu v místě a čase obvyklou pro parcely č. 384/5, 389/1, 389/2, 391/1, 391/2, 391/4, 396/2, 396/3, 396/7, 396/9, 396/10, 564/2, 564/4, 564/8, 564/33, 564/34, 564/35, 564/36, 564/37, 564/43, 564/44, 564/45, 593/2, 593/3 a 597/4 v k.ú. Chrochvice.

Údaje o oceňovaném majetku:
- okres: Děčín
- obec: Děčín
- k.ú.: Chrochvice

Objednatel posudku: Město Děčín

Vlastníci pozemků se svými podíly jsou uvedeni na Listech vlastnictví č. 327, 352, 420, 556 a 627 pro k.ú. Chrochvice

Účel posudku: **Určení ceny úřední a ceny tržní** dřevin rostoucích na oceňovaných parcelách jako podklad k jednání pro případnou koupi oceňovaného souboru pozemků

Termín ocenění: ocenění provedeno k 11. 7. 2017

Ocenění provedeno podle vyhlášky č. 443/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Ivan H á l e k
Jalůvčí 101
D ě č í n XVII

Posudek byl vypracován v 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení zůstane v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 24 stran včetně obálky.

V D ě č í n ě 9. července 2017

A. SITUACE

1/ Podklady pro vypracování posudku
- výpis z KN
- snímky pozemkové mapy
- hospodářská kniha platného Lesního hospodářského plánu
- místně příslušná porostní mapa

2/ Současný stav
Šetření v terénu se uskutečnilo 11.7.2017 v odpoledních hodinách.
Oceňované parcely se nacházejí v pruhu vymezeném ulicí U obory (v pokračování na vrch Chmelník) a ulicí Jílovská (pokračuje jako nezpevněná cesta do Krásného Studence).
Pouze parcela č. 384/5 tvoří pravý břeh Chrochvického potoka pod zahrádkářskou kolonií (pod ulicí Mendelovou).
Všechny parcely, ač jsou některé v KN zapsány jako zemědělské kultury, jsou porostlé trvalými porosty lesních dřevin – lesem. Proto jsou v souladu s oceňovací vyhláškou dle skutečnosti jako les oceňovány.

B. OCENĚNÍ

Ocenění provedeno podle vyhlášky č. 443/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Ocenění **lesní půdy** bylo provedeno podle § 7, s úpravou podle přílohy č. 7

Ocenění **lesního porostu** provedeno dle §§ 40 až 43 s úpravami dle přílohy č. 33 vyhlášky č. 441/2013 Sb. dle základního vzorce
Ha = ((Au - c) x fa + c) x Ba x Kv

Část parcel byla původně ve správě Města Děčín, proto jsou zařízené Lesním hospodářským plánem. Zbylá část parcel byla ve vlastnictví soukromých osob bez LHP. Pro tyto oceňované parcely jsem si určil taxační data při venkovním šetření podle vnějších znaků a zkušenosti sám.

Celá oceňovaná oblast má stejný charakter dvouetážového porostu, který je popsán v Lesním hospodářském plánu Lesů města Děčína jako porost 114 B 11/9. Mladší etáž stará 84 let (dle LHP) zaujímá 25% plochy, starší etáž stará 106 let převažuje na 75 % výměry.

Oceňované porosty se nacházejí na svahu odkloněném k severovýchodu. Nahoře u cesty na Chmelník převažují DB a SM, v dolní části, kde se nachází převážná část oceňovaných parcel, jsou půdy velmi bohaté a vlhké, proto je zde vyšší zastoupení především OL, JS a JV.
Odchylky jsem zohlednil u každé parcely zvlášť.

P.p.č 597/4 trvalý travní porost o výměře 148 m2
Malá parcela – špička vlevo od cesty do Krásného Studence s 2 velkými netvárnými jasany. Nezařízené.

Plocha - 148 m2
Věk - 100 let
SLT - 2D
Obmýtí - 100 let
Dřevina - JS 100
Bonita - 3
Zakmenění - 6

Ocenění půdy
SLT – 2D = 7,33 Kč/m2
Použitá srážka 20% na zvláště chráněné území
Cena půdy = 148 x 7,33 x 0,80 = **868,- Kč**

Ocenění porostu
Ha = plocha x ((Au - c) x fa + c) x Ba x Kv x zastoupení
JS 148 x ((36,71 – 20,60) x 1 + 20,60) x 0,6 x 1 x 1 = 3 260,- Kč
Cena dřevin **3 260,- Kč**

Cena p.p.č. 597/4 **4 128,- Kč**

STANOVENÍ TRŽNÍ CENY

Nejobjektivnějším způsobem stanovení ceny tržní dané věci, nemovitosti či lesa je srovnání několika podobných případů prodejů lesů se stejnou charakteristikou. To je především:

- Velikost lesního majetku
- Zastoupení dřevin
- Zastoupení věkových stupňů
- Dopravní přístupnost
- Vzdálenost od zpracovatelských center,...atd.

Optimální je porovnat 3 – 5 srovnatelných případů, a z tohoto porovnání explicitně stanovit nejobjektivnější tržní cenu.
V severních Čechách však trh s lesními majetky téměř neexistuje, neboť vlivem politického vývoje po 2. světové válce je lesní držba více než z 90% v rukou státu či obcí.
Nelze použít to málo z inzerce realitních kanceláří, neboť zde se jedná o ceny nabídkové.

Proto volím pro stanovení ceny tržní již existující statistiku, která porovnává mezi cenou vyhláškovou a cenou skutečně realizovanou ze skutečně známých prodejů lesních majetků v České republice, s převahou především na Moravě. Tato statistika zahrnuje 382 známých případů od roku 1998 do letošního roku.

Zásadním aspektem při porovnávání ceny úřední (ceny vyhláškové) a ceny tržní u lesních porostů je naprostá nepoměrnost. Z dlouhodobého statistického sledování tohoto poměru v rámci celé republiky lze zjednodušeně říci, že **se cena tržní nejčastěji pohybuje v intervalu od 30 do 70 % z ceny úřední (ceny vyhláškové).** Existují však i výjimky oběma směry.
Pro vysvětlení nutno uvézt, že vyhláška pro ocenění lesa je konstruována především pro účely odvodu daně z převodu nemovitostí.

Cena lesa je zásadním způsobem ovlivněna několika faktory. Jsou to především:

- Délka produkčního procesu (80 až 130 let)
- Zastoupením dřevin (vzájemný podíl jehličnatého a listnatého dříví)
- Věk porostu (do 60 let porostu se jedná především o nákladovou záležitost bez tržeb)
- Zpeněžitelnost sortimentů těženého dříví
- Velikost a soustředěnost obhospodařovaných ploch
- ...

Obecně lze říci, že průměrná realizační cena jehličnatých dřevin, zvláště pak smrku, se pohybuje ve zcela jiných relacích oproti listnatému dříví, které v dnešním zpracovatelském průmyslu nemá téměř uplatnění.
Z listnatých dřevin je nejlépe uplatnitelný dub, který pro své vlastnosti je až z 50% zpracovatelný jako pilařská kulatina.
Z ostatních listnáčů bez výjimky lze dnes pro pilařské účely použít do 5% vytěženého objemu (pouze bezvadné oddenkové části z některých stromů). Drtivá část zbylé dřevní hmoty končí u výrobců paliva za 1 000,- až 1 100,- Kč bez DPH za m3 na odvozním místě.
Z již dříve citované statistiky prodejů lesních majetků vyplývá, že prodejní cena listnatých lesů činí 2/3 prodejní ceny lesů jehličnatých (kromě borových).

Z výše uvedeného vyplývá, že taxativně určit cenu tržní není za dnešních podmínek možné. Cena tržní se bude odvozovat od ceny úřední, při zohlednění konkrétních aspektů tohoto konkrétního lesního majetku a bude se pohybovat v určitém hodnotovém rozpětí. Konkrétní částka pak bude stanovena dohodou obou zúčastněných stran.

Aspekty zvyšujícím cenu prodávaného majetku jsou:

- zájem Města Děčín scelit svou držbu
- vysoký podíl starších věkových stupňů

Aspekty snižující cenu prodávaného majetku jsou:

- výhradní zastoupení listnatých dřevin
- převažující nízko zpeněžitelné dřeviny (olše, jasan, javor)
- velmi nízká kvalita listnatého dříví s minimálním podílem pilařských sortimentů (velmi nízká realizace)

Z výše uvedeného jako soudní znalec stanovuji, že objektivní tržní hodnota posuzovaného lesního majetku by se měla pohybovat v intervalu 40 až 60% ceny úřední (dle platné oceňovací vyhlášky) tedy v rozpětí 870 000,- Kč až 1 300 000,- Kč.

C. REKAPITULACE

Cenu souboru parcel jsem na základě získaných podkladů a venkovního šetření dle platné oceňovací vyhlášky určil takto:

k.ú. Chrochvice	
p.p.č. 384/5	**322 543,- Kč**
p.p.č. 389/1	**12 560,- Kč**
p.p.č. 389/2	**21 439,- Kč**
p.p.č. 391/1	**1 656,- Kč**
p.p.č. 391/2	**42 140,- Kč**
p.p.č. 391/4	**486,- Kč**
p.p.č. 396/2	**170 721,- Kč**
p.p.č. 396/3	**7 862,- Kč**
p.p.č. 396/7	**1 499,- Kč**
p.p.č. 396/9	**2 662,- Kč**
p.p.č. 396/10	**473,- Kč**
p.p.č. 564/2	**23 363,- Kč**
p.p.č. 564/4	**7 906,- Kč**
p.p.č. 564/8	**334 701,- Kč**
p.p.č. 564/33	**119 973 ,- Kč**
p.p.č. 564/34	**30 869,- Kč**
p.p.č. 564/35	**5 312,- Kč**
p.p.č. 564/36	**463 656,- Kč**
p.p.č. 564/37	**472 604,- Kč**
p.p.č. 564/43	**9 530,- Kč**
p.p.č. 564/44	**92 196,- Kč**
p.p.č. 564/45	**12 960,- Kč**
p.p.č. 593/2	**14 226,- Kč**
p.p.č. 593/3	**1 303,- Kč**
p.p.č. 597/4	**4 128,- Kč**
Cena určená dle vyhlášky	**2 176 768,- Kč**
Cena po zaokrouhlení	**2 176 770,- Kč**

Slovy: Dva miliony jedno sto sedmdesát šest tisíc sedm set sedmdesát korun

Jako soudní znalec stanovuji, že objektivní tržní hodnota posuzovaného lesního majetku by se měla pohybovat v intervalu 40 až 60% ceny úřední (dle platné oceňovací vyhlášky) tedy v rozpětí 870 000,- Kč až 1 300 000,- Kč.

V Děčíně 26. 7. 2017

[redacted]

Posudek vypracoval Ing. Ivan H á l e k