

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 22. 3. 2018

ZM 18 03 05 05

Název:

Prodej části pozemku p.č. 622/1 v k.ú. Děčín – částečná revokace, prodej

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na částečnou revokaci usnesení ZM ve věci prodeje části pozemku p.č. 622/1 v k.ú. Děčín a

schvaluje

částečnou revokaci usnesení č. ZM 17 09 05 10 ze dne 30.11.2017, týkající se výše kupní ceny, z původního textu “ „...za cenu 1.610,00 Kč/m2 + ostatní náklady“ na nový text: „...za cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 776-088/2017, tj. 350,00 Kč/m2 + ostatní náklady, v návaznosti na žádost kupujících s odkazem na čl. VII odst. 3 Postupu a zásad.

Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 18 04 37 25 ze dne 20.02.2018 schválila částečnou revokaci usnesení č. RM 17 18 37 22 ze dne 24.10.2017, týkající se výše kupní ceny, z původního textu “ „...za cenu 1.610,00 Kč/m2 + ostatní náklady“ na nový text: „...za cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 776-088/2017, tj. 350,00 Kč/m2 + ostatní náklady, v návaznosti na žádost kupujících s odkazem na čl. VII odst. 3 Postupu a zásad a doporučila zastupitelstvu města schválit částečnou revokaci usnesení č. ZM 17 09 05 10 ze dne 30.11.2017, týkající se výše kupní ceny, z původního textu “ „...za cenu 1.610,00 Kč/m2 + ostatní náklady“ na nový text: „...za cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 776-088/2017, tj. 350,00 Kč/m2 + ostatní náklady, v návaznosti na žádost kupujících s odkazem na čl. VII odst. 3 Postupu a zásad.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila schválit částečnou revokaci

Důvodová zpráva:

Vyjádření:

Příloha: foto1_25.pdf

Komentář:

Příloha: foto_25.pdf

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	14.3.2018 12:36 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		14.3.2018 12:38 podepsáno	





Magistrát města Děčín

Mírové náměstí 1175/5
405 75 Děčín IV

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	85
Došlo: 30.01.2018 v 11:07:52	Oslovení
Č.j.: MDC/11593/2018	
Č.dop.:	
Listů: 1 Příloh: 1	
Druh: znalecký posudek	

M D C 4 4 1 0 7 9 4 9

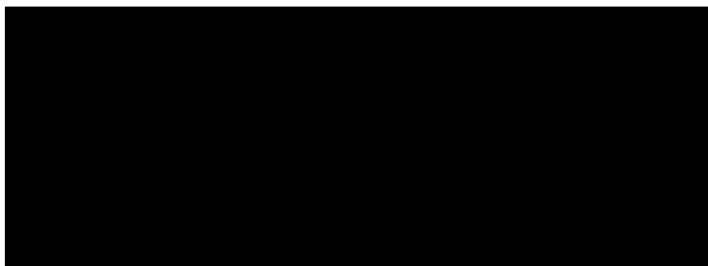
Žádost o projednání změny výše kupní ceny

Podanou žádostí jsme požádali o prodej části pozemku p.č. 622/1 k.ú. Děčín, který tvoří strmý svah nad naší zahradou. Požadovaný pozemek byl již před lety oplocen a měli jsme za to, že je součástí naší zahrady. Vzhledem k tomu, že se jedná o nevyužitelný sráz, nelze ho využít na pěstování čehokoliv, pouze ho udržujeme od náletů a křovin. Pokud bychom jej do budoucna neudržovali na své náklady, rozroste se plevel a náletová křoviska na okolní zahrady dalších vlastníků. Přístup technikou pro případnou údržbu ze strany města je velmi složitý právě s ohledem na umístění pozemku.

Kupní cena dle Zásad byla stanovena částkou 1.610,- Kč/m², což neodpovídá kvalitě pozemku, jeho svažitosti a nevyužitelnosti. Rádi bychom využili ust. čl. VII odst. 3 Zásad, kdy je možné vypracovat znalecký posudek pro ocenění pozemku a koupit jej za cenu 42.000,- Kč.

Děkujeme za posouzení naší žádosti a zohlednění všech aspektů v souladu s předloženým znaleckým posudkem č. 776-088/2017.

Děčín 24.01.2018



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 776-088/2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek části zahrady p.č. 622/1, k.ú.Děčín, okraj obce v zastavěné části obce

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

Adresa nemovité věci: část pozemku p.č. 622/1, trojúhelníkový tvar klínu, přístupná parcela pouze z p.č. 654/1 žadatele, [redacted]

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

OBJEDNAVATEL: [redacted]

Adresa objednavatele: [redacted]

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Ješeta

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Návrh obvyklé ceny nemovité věci pozemku pro prodej z majetku města (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

42 000 Kč až 49 000 Kč tj. 300-350,-Kč/m²

Stav ke dni : 25.10.2017

Datum místního šetření: 25.10.2017

Za přítomnosti: samostatně s vlastníkem

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

V Děčíně, dne 1.11.2017

Ing. Zdeněk Ješeta



NÁLEZ

Znalecký úkol

Návrh obvyklé hodnoty nemovité věci pozemku pro převod z majetku obce

Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena jako pozemek k zastavění, nevhodné parametry
Porovnávací metoda, srovnatelné nemovité věci

Přehled podkladů

Výpis z katastru, LV č. 10001, částečný, k.ú. Děčín
Kopie katastrální mapy
Posouzení z podkladů ÚP obce
Fotodokumentace
Situace na mapě obce
Srovnávací nemovité věci

Místopis

Oceňovaný pozemek se nalézá v okrajové části obce, v jejím zastavěném území mezi stávajícími rodinnými domy na pozemcích po obou stranách parcely. Domy jsou přístupné z ul. Wolkrova (žadatel) a ul. Lužická, dům nad horní hranicí předmětného pozemku. Pozemek nelze zastavět z důvodu přístupu, geometrickému tvaru, poloze, svahu.

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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<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

Celkový popis

Volně přístupný pozemek z pozemku vlastníka, bez přístupu z veřejného prostranství, samostatně neoplocený, bez venkovních úprav. Horní část pozemku hraničí s oplocením sousedního objektu bydlení, rovinatější pozemek ve funkčním celku zahrady a zastavěné plochy. Další nepravidelné části sousedí se zadní stěnou garáží, bez příjezdu k objektům. Pozemky bez většího významu pro město. Převodem do vlastnictví fyzických osob povede k lepší údržbě a správě nemovité věci pozemku.

Silné stránky

Nejsou, nevhodný pozemek k zastavění, omezení i pro zemědělskou činnost.

Slabé stránky

Kraj preferované části obce, ale bez sítí a připojení na komunikaci, terénní stupně a svah neumožňují pozemkové úpravy parcely a její údržbu. Obtížné sečení, mýcení, nelze jinak využít. Pouze úprava právního stavu a vhodné připojení části k sousední parcele účelu využití zahrady u RD.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Vzhledem k omezenému využití bez dalších běžných rizik spojených s právním stavem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlé části od komunikace

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území, SCHKO, lesopark

Komentář: Omezenější přístup přes nálety, svah, travnatý porost, špatná údržba svahu

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Bez omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez rizik. Bez údržby pozemku v následném období je předpoklad rozšíření náletů a plevelných rostlin v okolí pozemku s vlivem na sousední pozemky jiných vlastníků.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.622/1, k.ú. Děčín, navržená část pozemku k oddělení (bude GP)

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek zahrady p.č. 622/1, díl

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: k.ú. Děčín, okraj obce v zastavěné části obce

Adresa předmětu ocenění: část pozemku p.č. 622/1, trojúhelníkový tvar klínu pozemku, přístupná část pouze z p.č. 654/1 vlastníka
405 02 Děčín II-Nové Město

LV: 10001

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Děčín

Katastrální území: Děčín

Počet obyvatel: 49 739

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 845,00 Kč/m²

Pozemek:	1 857,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Tato horší		1,05	Zdroj: Neuvedeno	
K2 Tvar pozemku a účel využití - Lepší		0,95		
K3 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K4 Zdroj nabídky - RK nabídka		0,95		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
555 000	1 857	299	0,95	283

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Další pozemky přímo v Děčíně II-Nové Město nejsou v současné době nabízeny. Pozemky na hranici Děčína I a Děčína II, jsou sice žádané ale větší a vhodné k zástavbě lepších parametrů. Porovnávací hodnota výpočtem je v rozmezí 200-280 Kč/m². Stanovuji hodnotu vzhledem k preferované části obce v rozmezí vyšším 300-350,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	206 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	260 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	283 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	260 Kč/m ²
Výměra pozemku	138,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	35 880 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Pozemek p.č.622/1, k.ú. Děčín, navržená část pozemku k oddělení (bude odděleno geometricky GP) | 35 800,- Kč |
|---|-------------|

Výsledná cena - celkem:

35 800,- Kč

slovy: Třicetpětisícosmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
35 800 Kč
slovy: Třicetpětisícosmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- | | |
|---|-------------|
| 1.1. Pozemek zahrady p.č. 622/1, k.ú. Děčín díl | 35 880,- Kč |
|---|-------------|

Porovnávací hodnota **35 880 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Uvedeno při návrhu a stanovení obvyklé ceny porovnáním. V podstatě se jedná o nápravu právního stavu, kdy je pozemek již dlouhodobě obtížně udržován vlastníkem sousedního pozemku. Předpokládaná výměra je cca 140 m², bude upřesněno geometrickým plánem. Cena v rozmezí 300-350,- Kč/m², znamená celkovou cenu v uvedeném rozmezí níže.

Obvyklá cena
42 000 Kč až 49 000 Kč
slovy: Čtyřicetdvatisíc Kč až Čtyřicetdevět tisíc Kč

zpracováno částečně programem NEMExpress AC verze 3.8.5



Závěr

Je předpoklad, že o tento pozemek protáhlého tvaru, bez přístupu z dalších pozemků sousedních vlastníků mimo žadatele nebude mít nikdo jiný zájem. Z tohoto důvodu proto obvyklou cenu uvádím v obdobné hodnotě vypočtené porovnávacím způsobem. Neudržované neoplocené pozemky nepravidelného tvaru, pouze zatrávněné s porosty bez hodnoty s omezeným přístupem mají reálný přínos pouze pro vlastníka sousedního pozemků ve stejném stavu a omezeném způsobu využití zahrady. Přiměřenou údržbou, sečením a mýcením bude zaručena řádná údržba tohoto strmého klínu pozemku, bez přerostů a vlivu zaplevelení na sousední rovinnější pozemky.

Zájemce žádá pouze o část pozemku, skutečně udržované se zahradou. Ostatní zbytkové části pozemku složitějšího tvaru kolem p.p.č. 622/15, jsou pro obec též nevýznamné a problematické pro převod, poloha mezi uvedeným pozemkem a plochou za garážemi lokality. Příjezd ke garážím je z jiných pozemků, pozemek za zadní stěnou garáží se vzrostlými porosty, nebo neudržovanými nálety.

V Děčíně 1.11.2017



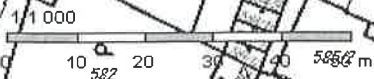
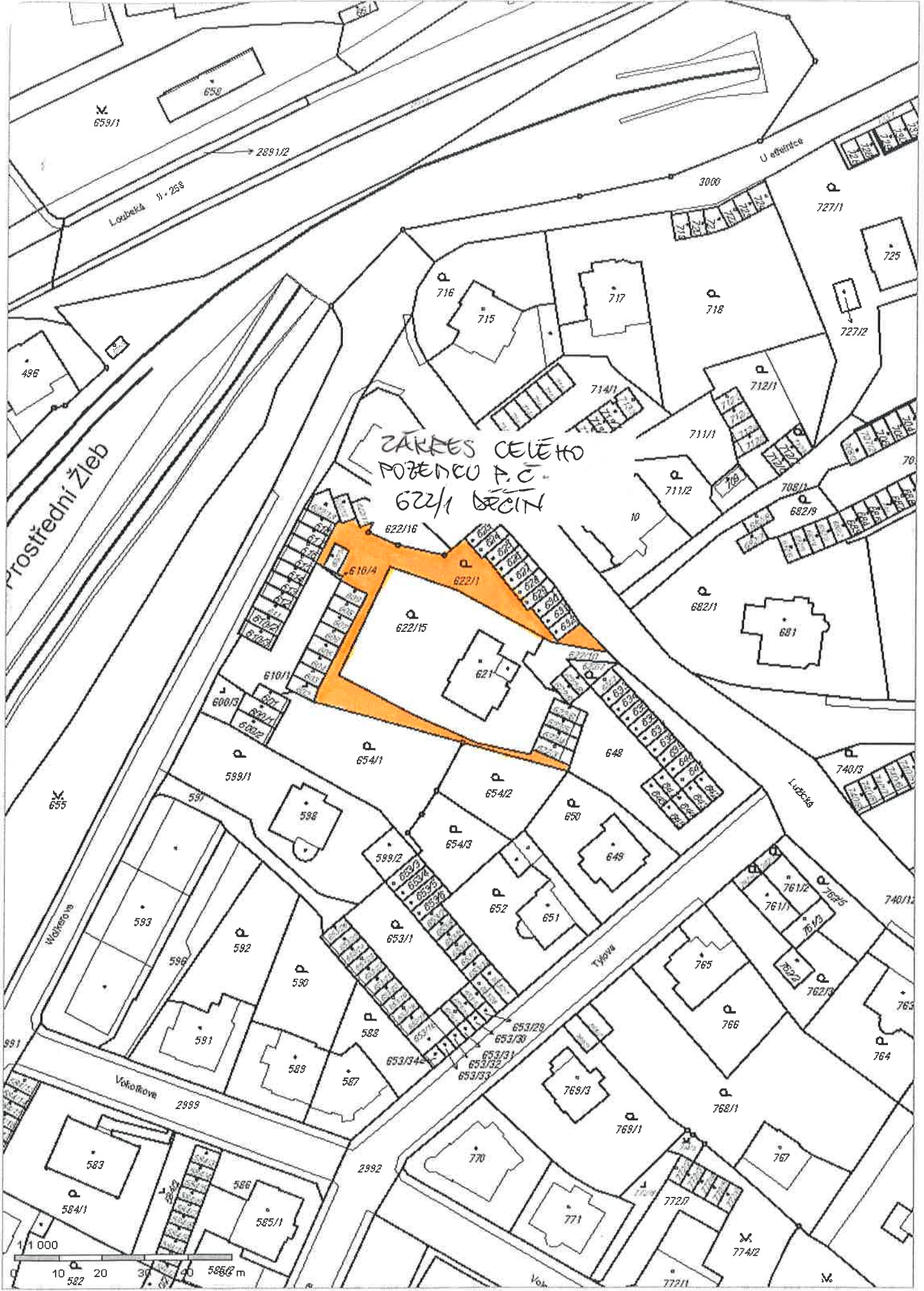
Ing. Zdeněk Jeřeta
Thunská 1810/7 b
405 02 Děčín 6

Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 776-088/2017 znaleckého deníku.

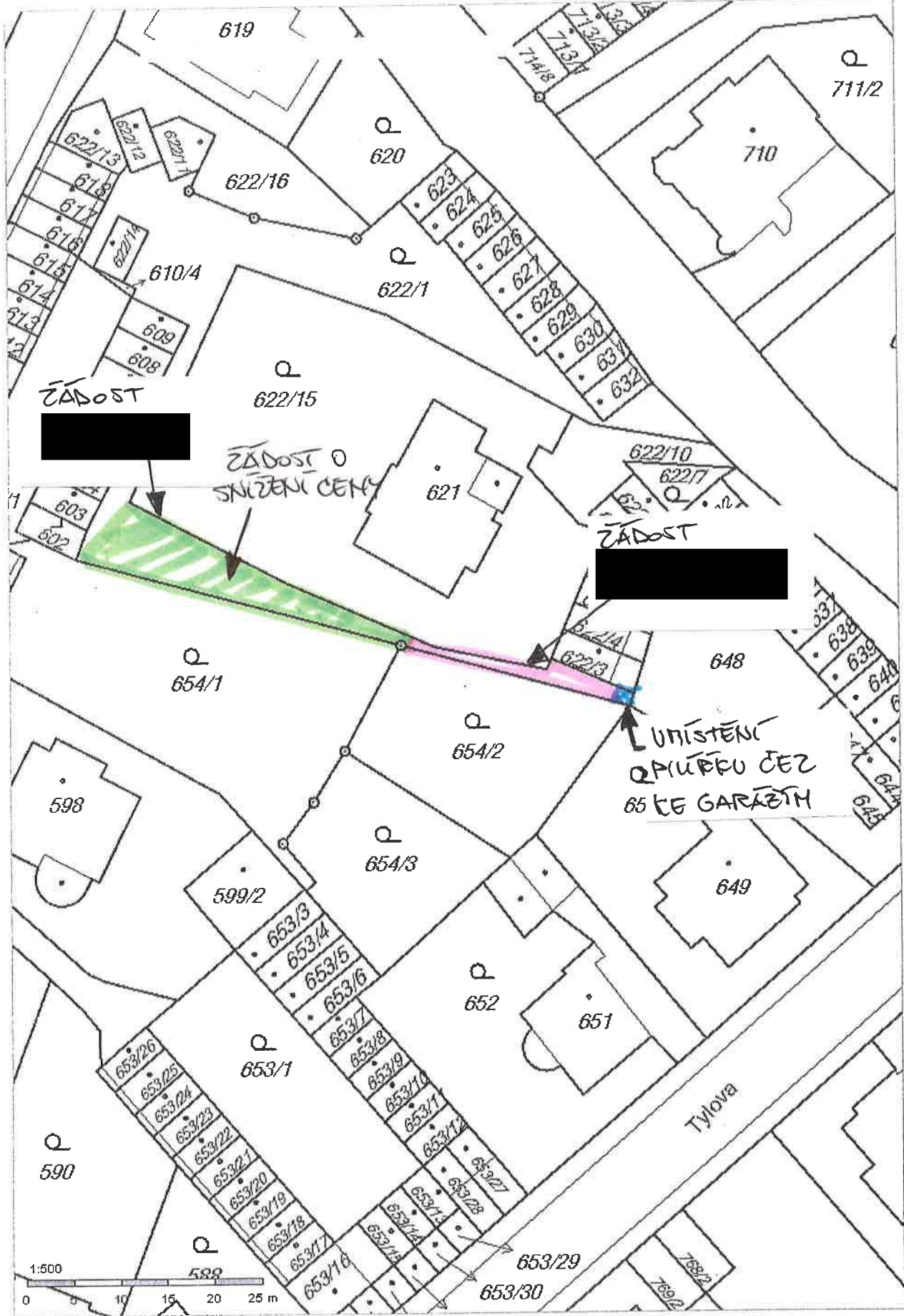
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 776/2017.

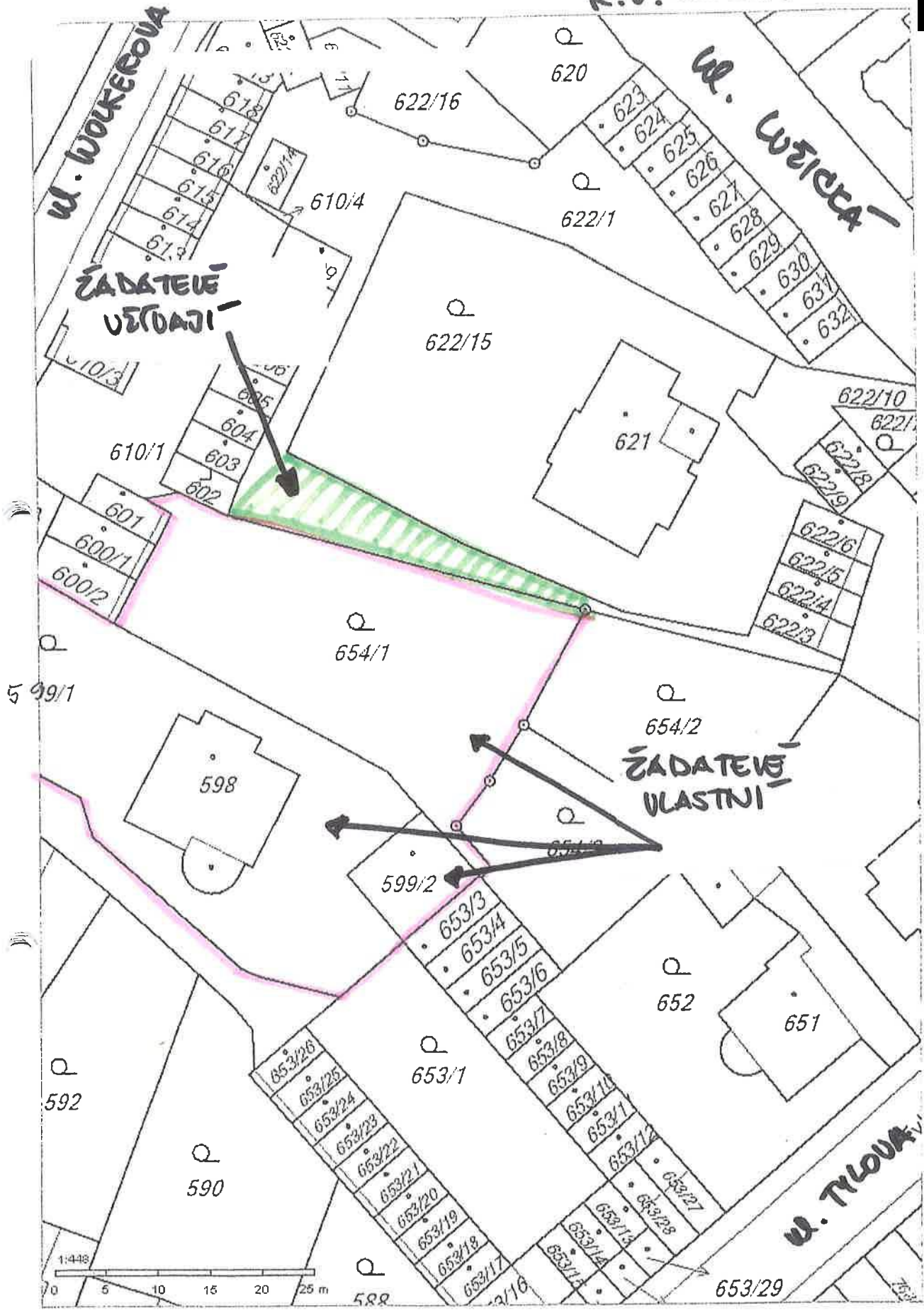
K. V. BĚCÍN





F. J. BERTH





STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN		549
Došlo: 02.03.2017 v 10:23:38	Č.j.: MDC/21621/2017	Odbor
Č.dop.:	Lístů: 2 Příloh: 1	Zprac.
Druh: písemné		

Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:



v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění r z manželů

Číslo telefonu:



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 1.3.2017

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) 622/11
(130 m²)

v katastrálním území JEČÍN

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Tato část pozemku p.č. 622/11 se nachází ve
středem traktu stáviek v rámci pozemku
p.č. 654/1. O tomto traktu se v minulosti již
několik let aniž bychom měli, že část
je obecním majetkem. Štata je porostlá
krvavými keři a palety, které přerůstají
na část pozemku. Chci bychom se trakt
pnechit, provede rekultivaci ovásem
okrasných keřů a stromů.

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, vyhotovených 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 nestanovují jakékoli další podmínky;
- že v případě odstoupení od koupi nemovitostí 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