

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 28. 4. 2022

ZM 22 05 04 02

### Název:

Výkup pozemku p.č. 496/3 včetně stavby garáže v k.ú. Křešice u Děčína

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemku v k.ú. Křešice u Děčína a

**schvaluje**

výkup pozemku p.č. 496/3, zast.pl. o výměře 39 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.e. 1011 v k.ú. Křešice u Děčína se všemi součástmi a příslušenstvím za cenu 450 000,- Kč do majetku města oz vlastnictví \*\*\*\*\*.

### Stanovisko RM:

Rada města na svém zasedání dne 12.04.2022 projednala návrh na výkup nemovitosti a svým usnesením č. RM 22 07 37 23 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup pozemku p.č. 496/3, zast.pl. o výměře 39 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.e. 1011 v k.ú. Křešice u Děčína se všemi součástmi a příslušenstvím za cenu 450 000,- Kč do majetku města z vlastnictví \*\*\*\*\*.

Cena:	450 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila

### Důvodová zpráva:

OMH nyní zahájilo stavební práce na akci „Domov se zvláštním režimem Děčín - Křešice“, kterou v minulých letech projekčně připravoval OR s tím, že se ve spolupráci s OMH snažil získat do vlastnictví pozemek p.č. 496/3 k.ú. Křešice u Děčína, jehož součástí je stavba - garáž, která navazuje na právě rekonstruovaný objekt. Jednání o výkupu nebyla v minulosti úspěšná, proto byl v této části projekt změněn.

V současné době navrhl vlastník nemovitosti městu odkup předmětného pozemku. Výkupem nemovitosti by došlo k ucelení majetku a vzhledem k blízkosti sousedního areálu bude možné uživatelem areálu tuto nemovitost využít jako zázemí (sklad, garáž).

Jedná se o garáž, která je zděná, nepodsklepená, osazená ze dvora na ploše podepřené betonovou opěrnou zídou, garáž s plochou střechou, spádu do boku, kdy srážková voda ze všech sousedních dvou garáží je svedena přes tuto garáž podokapním žlabem s výtokem na komunikaci. Garáž je ve větší šířce a délce oproti standardní garáži s výměrou mezi 19-22 m<sup>2</sup>. Stavebně technický stav je velmi dobrý s pravidelnou údržbou. Vlastník nemovitosti navrhoval cenu za výkup ve výši 480 000,- Kč. OMH vedl s vlastníkem jednání, při kterém se snažil uvedenou cenu snížit. Podařilo se dojednat kompromisní částku ve výši 450 000,- Kč.

OMH zajistil vyhotovení znaleckého posudku pro ocenění cenou obvyklou (ZP č. 1358-068/2022), cena obvyklá činí 425 000,- Kč, a to zejména s ohledem na její velikost, kdy užitná plocha činí cca 29 m<sup>2</sup>. Pro jeho obsáhlost je tento k nahlédnutí na OMH, v příloze poskytujeme jen výňatek.

Uvedenou nemovitost je vhodné získat do vlastnictví právě z důvodu využití jako zázemí k rekonstruovanému areálu, nemovitost těsně navazuje na majetek ve vlastnictví města a dojde tak k jeho sjednocení, současně se zlepší i využitelnost objektu včetně zázemí. Bude možné zde parkovat vozidlo, zřídit sklad atp.

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

### Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	13.4.2022 09:47 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		13.4.2022 15:39 podepsáno	



1 : 1 000

Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2022 08:55:03

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 607185 Křešice u Děčína

List vlastnictví: 750

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

496/3

39 zastavěná plocha a  
nádvoří

chráněná krajinná  
oblast

Součástí je stavba: Děčín XXXI-Křešice, č.e. 1011, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 496/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1142/1997 v Děčíně ze dne 21.4.1998, právní moc dne 13.5.1998.

POLVZ:311/1998

Z-4700311/1998-502

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 19.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2008.

V-1010/2008-502

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2022 08:55:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 607185 Křešice u Děčína

List vlastnictví: 750

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2022 09:12:34

Ověřuji pod pořadovým číslem 24/2022, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ, GARÁŽE č.e. 1011 číslo položky: 1358-068/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovité věci



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci na LV č. 750, pozemku p.č. 496/3, k.ú. Křešice u Děčína, jehož součástí je větší garáž č.e. 1011 (cca 8,80 m\*4,10 m), ul. Klicperova; pozemek zastavěné plochy přesahuje před i za garáž, do dvora k č.p. 219, je objekt osazen na násypu za opěrnou zdi vzhledem k rozdílným úrovním terénu dvora (hotelu).

**Znalec:** Ing. Zdeněk Ješeta  
Thunská 1810/7 b  
405 02 Děčín 6

**Zadavatel:** Statutární město Děčín, odbor místního hospodářství  
odd. nakládání s majetkem obce, IČO: 00261238  
paní Ing. Ilona Šeneklová  
Mírové náměstí 1175/5  
405 02 Děčín IV-Podmokly

**Číslo jednací:** dohoda o provedení



<b>OBVYKLÁ CENA GARÁŽE URČENÁ s POZ.</b>	<b>425 000 Kč</b>
--	-------------------

**Počet stran:** 62

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 5.4.2022

**Vyhotoveno:** V Děčíně 6.4.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je pro potřeby objednatele ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství a venkovních úprav, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou, případně tržní hodnotou v daném místě a čase.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°45'07.31"N, 14°12'01.44"E

DEC 50.752031941, 14.200398615

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení, určení ceny nemovité věci pozemku, obvyklé v místě a čase pro účely objednatele, výkupu do majetku Statutárního města Děčín ze srovnatelných cenových údajů o dosažených cenách v KN. V případě, kdy nejsou k dispozici zcela relevantní realizované prodeje, cenové údaje z realizovaných převodů a ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností pak určit tržní hodnotu, též porovnávacím způsobem nebo dalšími použitelnými metodami ocenění. Pro zadavatele uvedena i zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Při zadávání, po doručení objednávky a místním šetření, mi nebyly sděleny jiné skutečnosti zástupcem zadavatele s vlivem na výši a přesnost ocenění. Ocenění je provedeno dle specifikace objednávky, bez dalších vlivů na přesnost závěru posudku.

Do ocenění zahrnuty poskytnuté údaje vlastníkem pozemku a garáže, i uživatelů částí sousedních pozemků vedle oceňovaného - hasiči, ve stejném režimu účelu i využití, vlastnictví.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.4.2022 za přítomnosti pouze znalce osobně bez zadavatele ocenění, s vlastníkem pozemku, jehož součástí je garáž e.č. 1011.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Veřejně dostupné nebo za úplatu získané údaje z KN, dálkovým přístupem, mapové podklady, územní plán obce a řešeného území, nabídkové listy realitních kanceláří, databáze a vlastní informace znalce, fotodokumentace pozemku a okolí.

### **2.2. Věrohodnost zdroje dat**

Nejsou mi známy údaje, které by popíraly věrohodnost zdrojů dat. Vhodným výběrem vybrány srovnatelné nemovité věci dle typu, druhu a účelu využití odpovídajícího oceňované nemovité věci.

### **2.3. Základní pojmy a metody ocenění**

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků, příslušenství, venkovních úprav a porostů, jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny a zároveň, dle požadavku objednatele a zákona, součástí ocenění musí být provedena a v rekapitulaci specifikována s výpočtem její výše i cena zjištěná.

Porovnávací cena se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, stavby, pozemky, jednotky dle charakteristických vlastností druhu nemovitostí t.j. plochy užitné, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny (§1a vyhlášky) nebo tržní hodnoty (§1b) nemovitosti jednání o převodu nemovité věci.

V případě nedostatku údajů o sjednaných cenách obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase (v blízkém období před oceněním), nebo nevěrohodném údaji, nemožnosti pomocí kritérií a parametrů, odlišností podle druhu předmětu ocenění, porovnat oceňovanou nemovitost se srovnávanou (mimořádné okolnosti trhu, odlehlost lokality, stavebně technický stav a jiné charakteristické vlastnosti) bude obvyklá cena nahrazena tržní hodnotou ze získaných nabídkových cen RK. Tržní hodnotou je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitá věc dala směnit mezi ochotnými stranami v souladu s principem tržního odstupu, nezávislého jednání o ceně.

Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky je hodnota získaná ze statistických dat zpracovatele vyhlášky a zákona, nezahrnuje budoucí možnosti pozemku, slouží pro jiné účely ocenění a nelze ji obecně považovat za cenu obvyklou.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**425 000 Kč**

slovy: Čtyřistadvacetpěttisíc Kč

Obvyklou cenu garáže e.č. 1011 na p.č. 496/3 k.ú. Křešice u Děčína určuji ve výši po zaokrouhlení cca 425.000,-Kč.

Cena byla určena z údajů o dosažených cenách v katastru nemovitostí a jejich porovnáním v uvedených srovnatelných parametrech, s důrazem na cenové porovnání.

Cena zjištěná je podstatně nižší vzhledem k postupu dle vyhlášky a zde uvedených jednotkových cen zpracovatelem vyhlášky a zákona na základě statistických údajů, pro jiné účely ocenění.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nejsou mi známy podmínky ani případné skutečnosti snižující přesnost a výši obvyklé ceny nebo mi nebyly při zadání sděleny.