

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 19. 10. 2023

ZM 23 10 05 19

Název:

Prodej části pozemku p. č. 178/3 k. ú. Bělá u Děčína

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej části pozemku v k. ú. Bělá u Děčína a

schvaluje

prodej části pozemku p. č. 178/3 (nově dle geometrického plánu č. 846-42/2023 ozn. jako p. č. 178/5) k. ú. Bělá u Děčína o výměře 279 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 145.000,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 19.9.2023 návrh na prodej části pozemku v k. ú. Bělá u Děčína a usnesením č. RM 23 15 37 22 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej části pozemku p. č. 178/3 (nově dle geometrického plánu č. 846-42/2023 ozn. jako p. č. 178/5) k. ú. Bělá u Děčína o výměře 279 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 145.000,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	145 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

Důvodová zpráva:

RM záměr - usn. č. RM 22 15 37 09 ze dne 6.9.2022

ZM záměr - usn. č. ZM 22 10 05 12 ze dne 10.11.2022

Stanoviska:

OSIT - neeviduje v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 178/3 v katastrálním území Bělá u Děčína na zahradu. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 178/3 v katastrálním území Bělá u Děčína nachází v zastavěném území v zóně BM – RD městského typu. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek do zastavěného území do plochy SV – plocha smíšená obytná vesnická.

OZP - námitek k prodeji p.p.č. 178/3 v k.ú. Bělá u Děčína o výměře 296 m² za účelem užívání zahrady stávajícím nájemcem. Pozemek p.č. 178/3 v k.ú. Bělá u Děčína není honebním pozemkem.

OSC - nemá námitek k prodeji p.p.č. 178/3 k.ú. Bělá u Děčína k užívání zahrady současným nájemcem pozemku.

OKD - pod prodejem žádáme prověřit hranici s místní komunikací. V případě zjištění, že na části pozemku se nachází komunikace, žádáme tuto část oddělit a ponechat ve vlastnictví města. Odbor komunikací a dopravy nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 178/3 k.ú. Bělá u Děčína, tak jak je v současné době zaplocen.

OMH - v současné době oddělení přípravy a realizace staveb neplánuje žádnou akci na uvedené parcele.

OMH eviduje nájemní smlouvu na pronájem pozemku p. č. 178/3 k. ú. Bělá u Děčína, pozemek je historicky zaplocen a užíván spoluvlastníkem přilehlého rodinného domu za účelem zahrady. Z důvodu zvýšení ročního poplatku za pronájem, zažádal nájemce a současně spoluvlastník domu o prodej. OMH s prodejem pozemku souhlasí.

Po zveřejnění záměru města zajistil OMH na základě požadavku OKD vytyčení hranic pozemku s místní komunikací (ul. Družstevní, Saská), vytyčením bylo zjištěno, že část pozemku zasahuje do místní komunikace ul. Družstevní, uvedená část byla oddělena a nadále zůstane ve vlastnictví města. Současně bylo vytyčením zjištěno, že část pozemku st. p. č. 540 k. ú. Bělá u Děčína v majetku vlastníků domu zasahuje do komunikace. Vlastníci nemovitosti souhlasí s převodem části pozemku pod komunikací do majetku města - řešeno následně.

Cena za prodej pozemků dle „Zásad“ - stanovení ceny odhadem obvyklé ceny nemovitosti .

Nájemní smlouva: 1x - žadatel

Účel dle žádosti: zahrada

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

OSIT	OSU	OZP	OSC	OKD	OMH	
A	A	A	A	A	A	

Vysvětlivky:

Příloha: [KM 178-5-102 zakres.pdf](#)

Komentář:

Příloha: [ANO GP 846-42-2023.pdf](#)

Komentář:

Příloha: [Odhad 178,5 k.ú. Bělá u Děčína.pdf](#)

Komentář:

Příloha: [ANO Zadost 178-3-102.pdf](#)

Komentář:



Příloha: [Foto 178-3-102 A.pdf](#)

Komentář:

Příloha: [Foto 178-3-102 B.pdf](#)

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	9.10.2023 12:21 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		10.10.2023 09:47 podepsáno	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence dřívějších vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví
			ha				m ²									
st.540	4	39	zast. pl.	st.540	4	23	zast. pl.	č.p. 176 rod. dům	2							
				1621		16	ostat. pl. jiná plocha		2	st.540		356		16		
178/3	2	96	zahrada	178/3		17	zahrada		2							
				178/5		79	zahrada		2	178/3		10001		2	79	
	7	35				35										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle					Parcelní číslo podle						
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Vyměra parcely		BPEJ na dílu parcely	katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Vyměra parcely		BPEJ na dílu parcely
			ha	m ²					ha	m ²	
178/3		24177		17		178/5		24068 24177		23 56	

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Belá u Děčína (625248)			
68-241	749802.99	963167.41	3 nastrelovací hřeb
68-258	749823.12	963150.46	3 sloupek plotu
68-260	749836.16	963138.80	3 sloupek plotu
1	749821.89	963152.87	3 roh obrubníku
2	749810.86	963161.70	3 roh obrubníku

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
Vyhovitel: Ing. Tomáš Plaček Za Bazantnicí 1476/50 40502 Děčín 6		Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Plaček	
Číslo plánu: 846-42/2023		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1326/1995	
Okres: Děčín		Dne: 24.2.2023 Číslo: 35/2023	
Obec: Děčín		Něležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	
Kat.území: Belá u Děčína		Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.	
Mapový list: Teplice 3-7/31		Kateřina Uhřecká Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Děčín PČP-206/2023-502 2023.03.10 13:41:07 +01'00'	
Dosevadem vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. Děčín 9-1/31			



178/1

178/5

68-260

12.45

178/3

68-258

2.70

5.40

1286/1 →

1134/13 Družstevní

14.11

2

9.75

68-241

1134/10

x

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Objednatel: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín

Účel dokumentu: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za
účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

Adresa předmětu ocenění: Družstevní ul., k.ú. Bělá u Děčína, okres Děčín

Specifikace: Pozemek p.č. 178/5, k.ú. Bělá u Děčína

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 20.04.2023

Zpracování ke dni: 20.04.2023

Číslo odhadu: 1141/2023/37

Zhotovitel: Jakub Košťíř
Na Pasece 1999/4
405 02 Děčín
Tel.: 737 707 576
E-mail: info@kostir.eu

Obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na částku **145 000 Kč**.



Dokument obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Děčíně, dne 21.04.2023

A. NÁLEZ

1. Úkol

Určení obvyklé ceny **nově vzniklého pozemku p.č. 178/5 na základě GP č. 846-42/2023** v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Bělá u Děčína.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. p.č. 178/5
Adresa předmětu ocenění:	Družstevní č.p. 176/2, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Ulice:	Družstevní
Katastrální území:	Bělá u Děčína

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

4. Podklady pro vypracování odhadu

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, geometrický plán, informace zjištěné při prohlídce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. p.č. 178/5 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Bělá u Děčína.

6. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek se nachází u domu č.p. 176 v ul. Družstevní, městská část Děčín – Bělá. Jedná se o přilehlou zahradu u objektu bydlení. Pozemek je rovinatý a udržovaný. Vstup na pozemek je možný z ulice Družstevní i z ulice Saská. Dle územního plánu města je pozemek veden jako plocha bydlení. S ohledem na využití již stávajícím objektem nelze předpokládat další výstavbu. **Pozemek je oceňován jako běžná zahrada s přístupem z veřejné komunikace.** Jiné využití nelze předpokládat.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. p.č. 178/5
	Celková výměra	279 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Trvalé porosty	ovocné stromy
	Sklon pozemku	rovinatý
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bez staveb

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem;
	Životní prostředí	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti;
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.04.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

B. ODHAD NEMOVITOSTI

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. p.č. 178/5 v katastrálním území Bělá u Děčína

Družstevní č.p. 176/2, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Družstevní č.p. 176/2, Děčín, okres Děčín	279 m ²				
1	Děčín, okres Děčín	489 m ²				
2	Krajová, Děčín, okres Děčín	516 m ²				
Nemovitost č.		1		2		
Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy		611,45 Kč		717,05 Kč		
Koef. redukce na pramen		0,9		0,9		
Cena po redukci na pramen		550,31 Kč		645,35 Kč		
K1 lokalita		1.1		1		
K2 plocha pozemku		1.1		1.1		
K3 účel užití		1		1		
K4 inženýrské sítě		1		1		
K5 jiné		1		1		
K6 úvaha odhadce		1		1		
K1 x ... x K6		1.21		1.1		
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání		454,80 Kč		586,68 Kč		
Celkem průměr				520,74 Kč		
Minimum				454,80 Kč		
Maximum				586,68 Kč		
Směrodatná odchylka - s				93,25 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				427,49 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				614,00 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita						
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku						
K3 - Koeficient úpravy: účel užití						
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě						
K5 - Koeficient úpravy: jiné						
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce						
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší						

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

520,74 Kč/m²

* 279 m²

= 145 287 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

145 000 Kč

C. REKAPITULACE

Výsledek dle porovnávací metody:

145 000 Kč

D. ZÁVĚR

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na **145 000 Kč**

145 000 ,- Kč

Slovy: sto čtyřicet pět korun českých

Vypracoval: Jakub Koštíř
Na Pasece 1999/4
405 02 Děčín

Tel.: 737 707 576
Email: info@kostir.eu

V Děčíně, dne 21.4.2023

E. PŘÍLOHY

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 489 m², Děčín, okres Děčín

Celková cena: 299 000 Kč

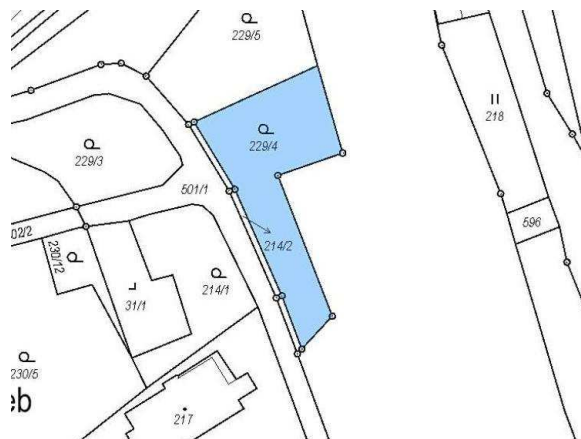
Lokalita: Děčín, Dolní Žleb

2. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Děčín, okres Děčín	Cena	299 000 Kč
Plocha pozemku	489 m ²	Druh pozemku	Zahrada

K prodeji zahrada v osobním vlastnictví, která se nachází v nejseverněji položené obci v České republice, v obci Dolní Žleb.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 516 m², Děčín, okres Děčín

Celková cena: 370 000 Kč

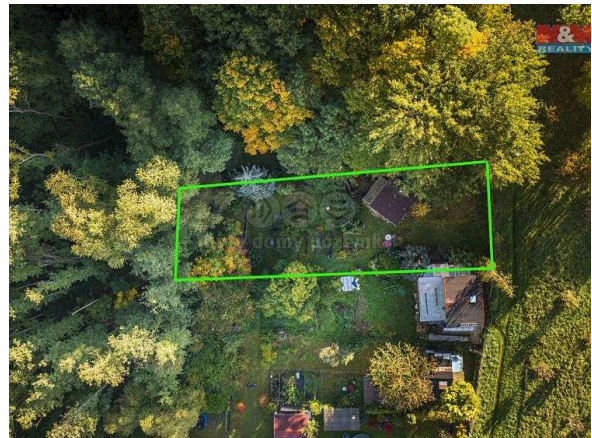
Lokalita: ul. Krajová, Děčín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Děčín, okres Děčín	Cena	370 000 Kč
Plocha pozemku	516 m ²	Elektřina	120V, 230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Zahrada

Zahrada o výměře 516 m² v osobním vlastnictví, která se nachází v zahrádkářské kolonii v Děčíně, v ulici Krajová. Terén zahrady je z části rovinný, z části v mírném svahu

3. Fotodokumentace



Fotodokumentace předmětu ocenění:



Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství-oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 18. 5. 2022

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru).....

..... 540

v katastrálním území..... BELA U DĚČINA

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

POZEMEK BUDE SLOUŽIT JAKO DOPOSUD JAKO ZAHRADA .
BÝVALÝ [REDAKCE] 2. 2016 ZEMĚL A
ZAHRADU UŽÍVÁM A STARÁM SE O NI' POUZE JA'.

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 5000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti.
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím přefakturovanou částku za vyhotovení znaleckého posudku, případně geometrického plánu, které byly vyhotoveny na

základě schválení záměru města v souvislosti s mou žádostí o prodej 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 pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., Zákon daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti u orgánů města*

Podpis žadatel

Přílohy:

*snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.*





ul. Saská



DRUŽSTEVNÍ
DECIN X

3.5t

ul. Družstevní