

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 30. 5. 2024

ZM 24 05 04 28

### Název:

Prodej částí pozemků v k.ú. Prostřední Žleb - majetkoprávní urovnání

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo žádost o majetkoprávní urovnání v rámci realizace akce „OPŠ 7/2021 Ostružník - Děčín - Přípeř“ a

schvaluje

prodej pozemků p.č. 669/12 o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 669/9 o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 701/10 o výměře 39 m<sup>2</sup> a p.č. 1229/3 o výměře 5 m<sup>2</sup>, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ČR s právem hospodaření pro Povodí Ohře s.p., se sídlem Bezručova 4219, Chomutov, za cenu dle Znaleckého posudku č. 6048-25/23, tj. 54.173,00 Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 24 08 37 28 ze dne 14.05.2024 doporučila ZM schválit prodej pozemků p.č. 669/12 o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 669/9 o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 701/10 o výměře 39 m<sup>2</sup> a p.č. 1229/3 o výměře 5 m<sup>2</sup>, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro ČR s právem hospodaření pro Povodí Ohře s.p., se sídlem Bezručova 4219, Chomutov, za cenu dle Znaleckého posudku č. 6048-25/23, tj. 54.173,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	54 137,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej

**Důvodová zpráva:**

- Povodí Ohře připravuje stavbu „OPŠ (Oprava povodňových škod) 7/2021 Ostružník - Děčín - Přípeř“
- v rámci stavby, dle PD, dojde k dotčení pozemků ve vlastnictví statutárního města Děčín, a to p.č. 669/1, 669/4, 701/1 a 1229/2 k.ú. Prostřední Žleb
- Investor vypracoval PD vč. GP, který již byl zapsán do KN snadnější uzavírání kupní smlouvy - viz příloha, kdy aktuálně budou předmětem prodeje pozemky p.č. 669/12, 669/9, 701/10, 1229/3 k.ú. Prostřední Žleb
- OMH doporučuje prodat požadované pozemky

Záměr RM: č. RM 24 01 37 03 ze dne 09.01.2024 - A

Záměr ZM: č. ZM 24 01 05 02 ze dne 25.01.2024 - A

Prodávané pozemky dle zapsaného GP:

p.č. 669/12 o výměře 2 m<sup>2</sup>

p.č. 669/9 o výměře 2 m<sup>2</sup>

p.č. 701/10 o výměře 39 m<sup>2</sup>

p.č. 1229/3 o výměře 5 m<sup>2</sup>

Návrh kupní ceny: jedná se o státní organizaci, tj. prodej bude realizován za cenu dle znaleckého posudku ceny zjištěné - 54.173,00 Kč při celkové výměře 48 m<sup>2</sup>

V průměru činí cena za 1 m<sup>2</sup> = 1.128,00 Kč

Nájemní smlouva: 0

Účel: „OPŠ (Oprava povodňových škod) 7/2021 Ostružník - Děčín - Přípeř“

Žadatel: Povodí Ohře s.p., Bezručova 4219, Chomutov

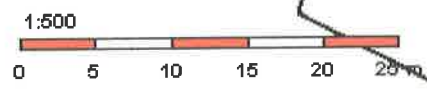
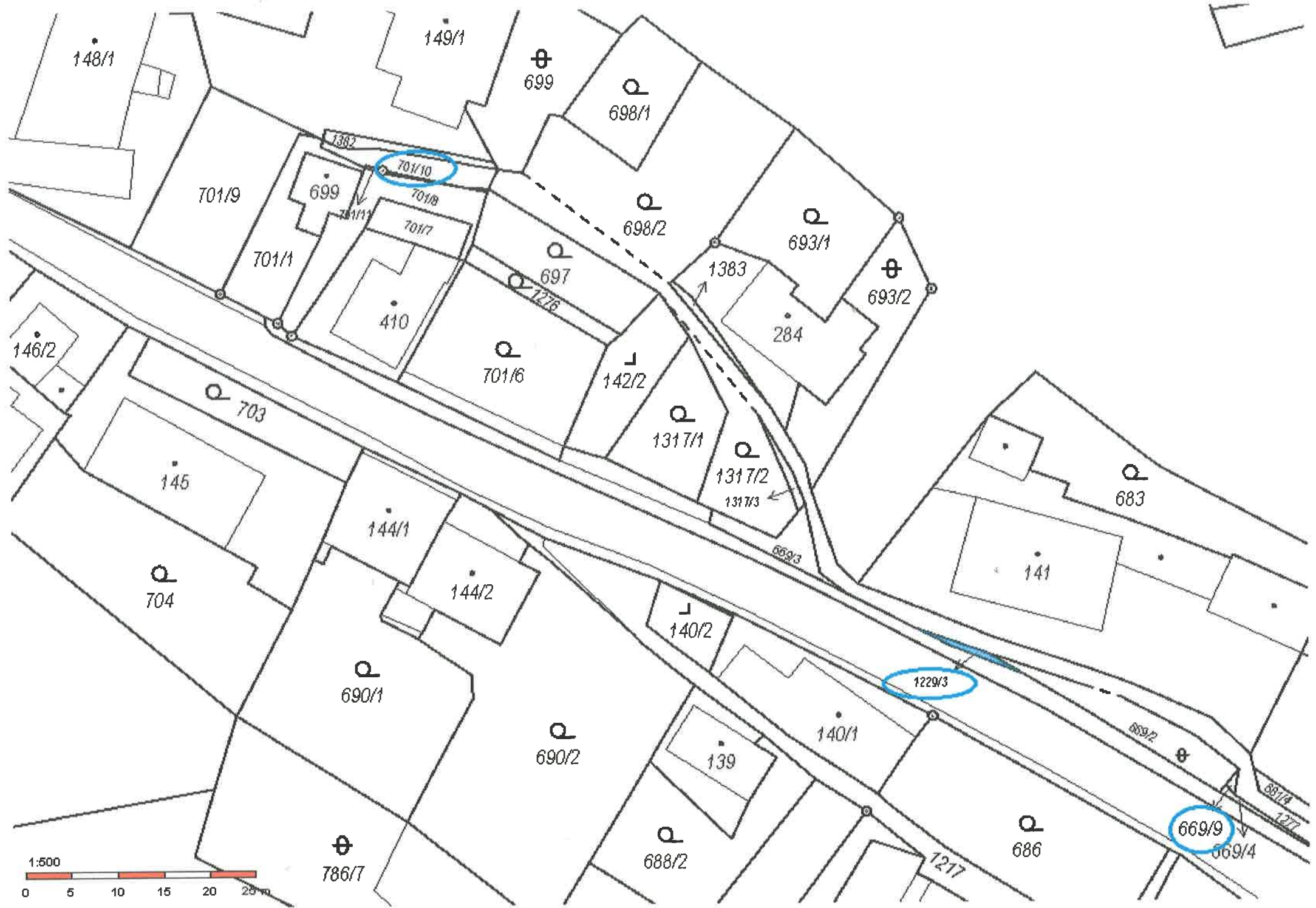
Vyjádření:

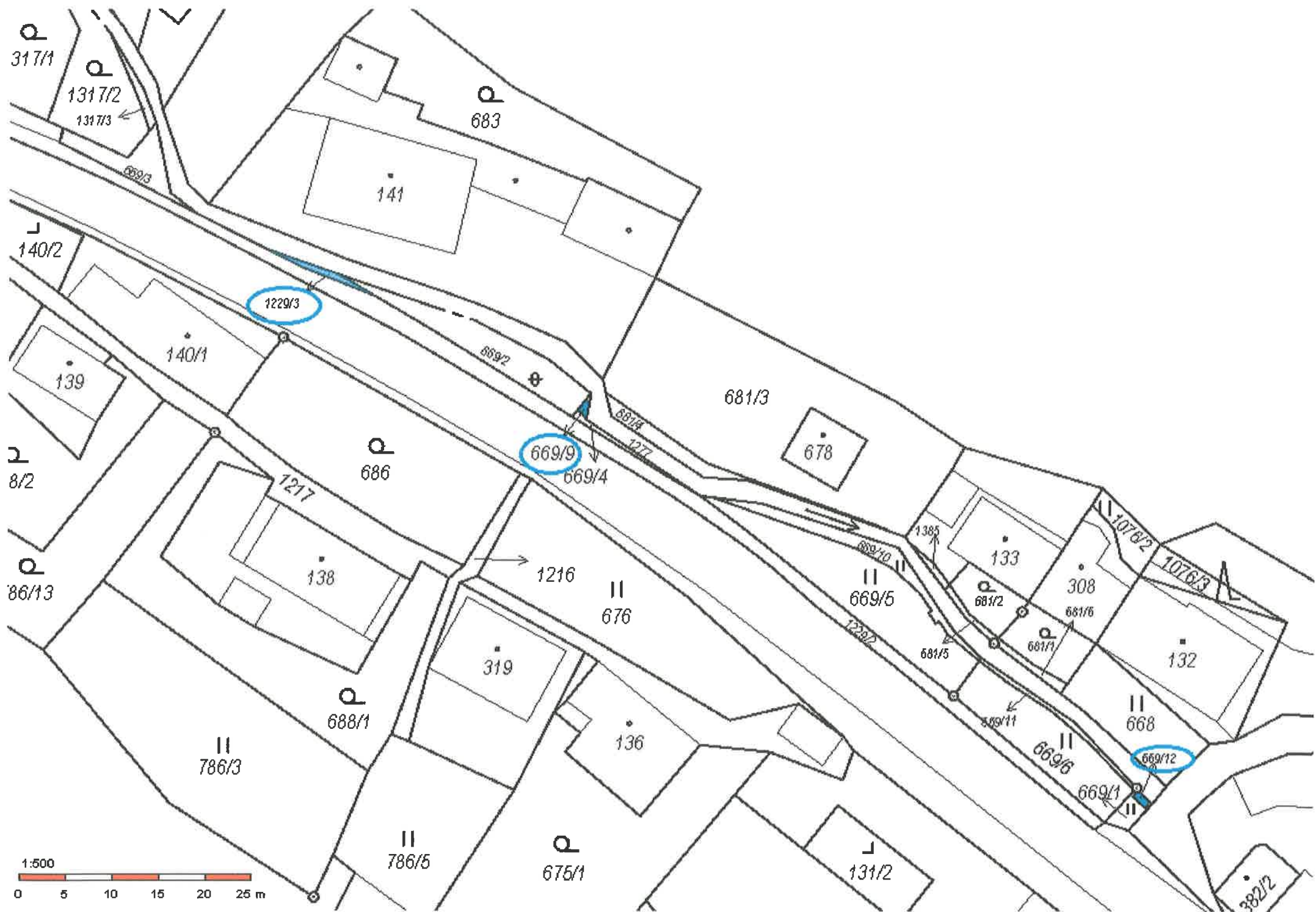
Příloha:

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Bc. František Kučera	OMH	20.5.2024 12:39 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Ondřej Smíšek		21.5.2024 13:08 podepsáno	







ku Proštrdní Žeb



Přípeř



**Předmět:**  
**Přílohy:**

FW: Žádost o souhlas s GP a prodej pozemků - k.ú.Prostřední Žleb  
FINÁL 625302\_GP\_01005.pdf; Souhlas s GP - St.město Děčín.doc; Ohlášení -  
St.město Děčín.doc

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 08.11.2023 v 14:52:48 Čj.: MDC/120044/2023	Odbor oM
Listů: 1 Příloh: 3 Druh: elektronické	Zprac. Hamn

Odesláno: 8.11.2023 14:16

Předmět: Žádost o souhlas s GP a prodej pozemků - k.ú.Prostřední Žleb

Dobrý den p

dovoluji se na Vás obrátit ohledně žádosti na majetkoprávní vypořádání částí pozemků p. č. 669/1, 669/4, 701/1 a 1229/2 v k.ú.Prostřední Žleb, které jsou ve vlastnictví města Děčín.  
Navazuji na komunikaci z minulého a přeminulého roku (se závodem Terezín), nyní jsem dokončení akce a uzavření smlouvy s vlastníky dostala na starost já.

Povodí Ohře, státní podnik připravuje stavbu: „OPŠ 7/2021 Ostružník – Děčín – Přípeř“.  
Na základě projektové dokumentace bylo zjištěno, že stavbou budou trvale dotčeny části zmíněných pozemků.  
Byl zpracován geometrický plán č. 1005-377/2023 (posílám v příloze), který zaměřuje tento trvalý zábor tak, že:

z p. p. č.	druh pozemku	oddělena část o výměře (m <sup>2</sup> )	nové parcelní číslo	druh pozemku
669/1	travní porost	2	<b>669/12</b>	travní porost
669/4	travní porost	2	<b>669/9</b>	travní porost
701/1	ostatní plocha	39	<b>701/10</b>	ostatní plocha
1229/2	ostatní plocha	5	<b>1229/3</b>	ostatní plocha

V příloze Vám k podpisu zaslám **souhlasné stanovisko s geometrickým plánem č. 1005-377/2023** ve třech vyhotoveních a dovoluji si Vás požádat o jejich potvrzení a o zaslání poštou 2 originálů zpět na Povodí Ohře.  
Tato listina bude následně přílohou naší žádosti o vydání rozhodnutí o dělení pozemků.

Po obdržení souhlasu s dělením pozemkových parcel dle GP č. 1005-377/2023 bude naší snahou co nejdříve  
zapsat geometrický plán do katastru nemovitostí.  
Pro tento účel Vám v příloze zaslám také **formulář Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do KN**, který nám podepsaný také zašlete zpět na Povodí Ohře.

Tímto si Vás také dovoluji požádat o prodej nově vzniklých pozemkových parcel č. **669/12, 669/9, 701/10 a 1229/3** v k. ú. Prostřední Žleb.  
Na základě Vašeho souhlasu s prodejem připravím návrh kupní smlouvy, který Vám zašlu k odsouhlasení a následně podpisu.

Děkuji za Vaše pochopení a předem za Vaše vyjádření k naší žádosti.

V případě jakéhokoliv dotazu napište nebo zavolejte prosím.

S pozdravem a přáním pěkného dne

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 6048 - 25 / 23

o ceně nemovitostí, sestávajících z pozemků u vodního toku zakrytého potoka Ostružník, dotčených budoucí úpravou vodního toku u Drážďanské ulice,, městská část Přípeř, kat.území Prostřední žleb, statutární město Děčín, kraj Ústecký.

Posudek objednal : Povodí Ohře s.p., Bezručova 4219,  
430 03 Chomutov, ved.OPI, ZOR,  
I  
O  
Z

Účel posudku : Ocenění nemovitostí ke dni 16.6.2023  
podle vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění  
vyhl.č.337/2022 Sb.  
Stanovení ceny obvyklé.

Posudek vypracoval :

Posudek obsahuje : Šest stran a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 20.6.2023



## A/ S I T U A C E

### 1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 13.6.2023, požadováno ocenění pozemků v jednotkových cenách pro majetkoprávní vypořádání, ocenění provedeno ke dni 16.6.2023.

### 2/Podklady

- informace o parcelách
- kopie katastrální mapy, ortofoto KN Internet
- zjištění kultury pozemků dle skutečnosti
- zákres záboru pozemků a specifikace projektanta
- údaje územního plánu statutárního města Děčín

Po prostudování podkladů jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

## B/ N Á L E Z

### 1/Vlastnické a evidenční údaje.

Oceňované pozemky jsou na LV jak dále bez údajů o vlastnících uvádím. Pozemky jsou v rozsáhlém chráněném území v katastrálním území Prostřední Žleb.

### 3/Popis, zařazení a ocenění nemovitostí.

Pozemky převážně u zakrytého potoka v zastavěném území města v části Přípeře, v docházkových vzdálenostech do centra města, autobusová zastávka do 200 m, vybavenost města v dosahu městské dopravy, inženýrské sítě jsou v místě provedeny. Přístup z přilehlých nemovitostí. Opravou vodního toku budou přilehlé pozemky zhodnoceny.

Pozemky stavební a funkční v zastavěném území, se ocení dle skutečnosti dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Statutární město Děčín, základní cena stavebních pozemků a pozemků ve společném funkčním celku se stavebním pozemkem dle § 3 příl.č.2, tab.č.1, v Ústeckém kraji, okres Děčín je 928,-Kč/m<sup>2</sup>.

Základní cena zde bez úpravy dle § 3, příl.č.2, tab.č.2

Cena se upraví dle § 4, příl.č.3, tab.č.1

Index trhu s nemovitými věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti	
1	Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2	Vlastnické vztahy	IV	k nemovitosti	0.00
3	Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4	Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5	Ostatní vlivy	III	zainv.území	0.30
Celkem			0.36	
6	Povodňové riziko	III	stoletá voda	0.95

$$I_t = 1.36 * 0.95 = 1.292$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi	
1	Geom.tvar pozemku	I	bez vlivu	0.00
2	Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3	Spodní voda	II	bez vlivu	0.00
4	Ochranná pásma	III	chráněné území	-0.03
5	Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6	Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
Celkem			-0.03	

$$I_o = 0.97$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku - obec nad 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi	
1	Druh a účel užití	III	k rezid.zástavbě	1.00
2	Převaž.zástavba	I	bydlení	0.04
3	Poloha v obci	II	navazuje na centrum	0.02
4	Napojení inž.sítí	II	možnost napojení inž.sítí	0.00
5	Občanská vybavenost	I	v okolí dostupná	0.00
6	Dopravní dostupnost	VI	zpevněnou komunikací	0.00
7	Hromadná doprava	III	do 200 m autobus MHD	0.02
8	Komerční využitelnost	II	neuvažuje se	0.00
9	Obyvatelstvo	II	bez vlivu	0.00
10	Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11	Vlivy neuvedené	II	nejsou	0.00
Celkem			0.08	

$$I_p = 1.00 * 1.08 = 1.08$$

$$I = 1.292 * 0.97 * 1.08 = 1.354$$

Upravená cena stavebního a funkčního pozemku

$$928 * 1.354 = \text{zaokr.} 1257, -\text{Kč/m}^2$$

Pozemky dle územního plánu k zástavbě bydlení se ocení dle § 9 odst. 4 cenou 30 % ceny stavebního pozemku.

Ostatní plocha man.plocha p.č.669/3 se ocení dle ÚP jako zeleň v zástavbě dle § 3,4 odst.3, cenou stavebního pozemku upravenou a příl.č.3, tab.č.5

Upravená cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.5.

Úprava základní ceny komunikací

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Kategorie a char.	IV	zeleň u komunikace	-0.10
2 Charakter a zast.úz.	II	v zast.území mimo síd.část	-0.05
3 Povrch komun.	III	zeleň	0.00
4 Vlivy ost.neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
Celkem			-0.15
5 Komerční využití	I	bez komerčního využití	0.30

$$I_p = 0.85 * 0.30 = 0.255$$

$$C_{zeleň} = 1257 * 0.255 = 321,-Kč/m^2 \text{ zaokr.}$$

U lesního pozemku znalec vychází z obvyklé ceny pozemku s porostem, na místě u potoka se jedná o smrkový porost stáří 41-60 let, ocenění bude provedeno dle § 7 a příl.č.6 u pozemku, dle odborného odhadu typ 6 F s cenou 6.69 Kč/m<sup>2</sup>, U porostu malé výměry bude ocenění provedeno dle § 45 a příl. vyhl č.35, zakmenění uvažováno 1, bon.stupeň 3, stáří 41-60 let, cena 17.55 Kč/m<sup>2</sup>.

Odhadní cena pozemku s porostem celkem 25,-Kč/m<sup>2</sup> zaokr.

Obvyklá cena bude použita ve výši 40,-Kč/m<sup>2</sup> pozemku s porostem.

Pozemek ost.pl. ost.komunikace zpevněné se ocení dle § 3,4 odst.3, cenou stavebního pozemku a příl.č.3, tab.č.5

Upravená cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.5.

Úprava základní ceny komunikací

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Kategorie a char.kom.	II	místní komunikace	-0.20
2 Charakter a zast.úz.	II	v zast.území mimo síd.část	-0.05
3 Povrch komun.	I	zpevněná	0.00
4 Vlivy ost.neuvedené	I	pozemky upravené	0.30
Celkem			0.05
5 Komerční využití	I	bez komerčního využití	0.30

$$I_p = 1.05 * 0.30 = 0.315$$

$$C_{kom} = 1257 * 0.315 = 396,-Kč/m^2 \text{ zaokr.}$$

Ocenění se provádí pro majetkoprávní vypořádání u obecně prospěšných prací na regulaci vodního toku, pozemky budou úpravou zhodnoceny. Zjištěná jednotková cena bude pro účely ocenění použita pro pozemky ke stavbám v zastavěném území aproximativně.

Zjištěná cena se zaokrouhlí na desetikoruny nahoru.

Parcela části k záboru	kultura	LV	vým.	jedn.cena	Odhadní cena
				39	49023,-
p.č. 701/1	fč.k st.	10001	40*	1257 (k býv.has.)	50280,-Kč
st.p.č.133	zast.RD	31	4 *	1257 (čp.22)	5030,-Kč
st.p.č.141	zast.RD	331	20 *	1257 (čp.17)	25140,-Kč
st.p.č.149/1	zast.výr.	560	20 *	1257 (čp.31 aprx)	25140,-Kč
st.p.č.284	zast.RD	281	11 *	1257 (čp.36)	13830,-Kč
p.č.681/1	fčn k RD	32	8 *	1257 (čp.39)	10060,-Kč
p.č.681/2	fčn k RD	31	6 *	1257 (čp.22)	7550,-Kč
p.č.681/3	fčn k nem.	547	30 *	1257 (k gar.aprx)	37710,-Kč
p.č.693/2	fčn k RD	281	1 *	1257 (čp. 36)	1260,-Kč
p.č.1076/1	lesní poz.	4	12 *	40 les obv.cena	480,-Kč
p.č.669/1	fčn k RD	32	2*	1257 (k čp.39)	2520,-Kč
p.č.669/2	fčn k RD	331	32 *	1257 (k čp.17)	40230,-Kč
p.č.669/3	o.pl.zeleň	4	5 *	321	1610,-Kč
p.č.669/4	o.pl.zeleň	10001	2*	321	650,-Kč
p.č.669/5	fčn k nem.		40 *	1257	50280,-Kč
dle Mapy.cz na poz. dvougaráž, dle ortofoto pod ní potok!					
p.č.669/6	fčn k RD	32	12 *	1257 (k čp. 39)	15090,-Kč
p.č.697	k zást.ÚP	658	1 *	377	380,-Kč
p.č.701/8	fč.k RD	271	3 *	1257 (k čp.49)	3780,-Kč
p.č.1229/2	o.pl.si1.	10001	6*	396	2380,-Kč
p.č.1317/2	fč.k RD	281	8 *	1257 (k čp.36)	10060,-Kč

zaokroul

zaokroule.

1.980,-

Zjištěné ceny jsou ceny odhadní k 14.6.2023.

Na žádost objednavatele uvádím ceny nemovitostí obvyklé v čase a místě.

Dle zjištění u objednavatele, na městě a dle vlastní databáze, je obvyklá cena pozemků pro majetkové vyrovnání u obecně prospěšných prací - regulace vodního toku, v čase a místě stejná, jako cena administrativní, pozemky budou úpravou vodního toku zhodnoceny, provedené práce nejsou komerčně využívány.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí jsem osobou nezávislou.

V České Lípě dne 20.6.2023

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978, pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.6048-25/23 znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127 občanského soudního řádu.

Dne 20.6.2023