

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 24. 6. 2021

ZM

21

06

06

21

### Název:

Prodej pozemku p. č. 247/5 k. ú. Dolní Žleb

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemku v k. ú. Dolní Žleb a

schvaluje

prodej pozemku p. č. 247/5 k. ú. Dolní Žleb o výměře 336 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\*, za cenu dle znaleckého posudku č. 1170-075/2020 tj. 20.160,00 Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 8.6.2021 návrh na prodej pozemku v k. ú. Dolní Žleb a usn.č. RM 21 11 37 14 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 247/5 k. ú. Dolní Žleb o výměře 336 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\*, za cenu dle znaleckého posudku č. 1170-075/2020 tj. 20.160,00 Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č.1, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 247/5 k. ú. Dolní Žleb o výměře 336 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\*, za cenu dle „Zásad“, tj. 67.200,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	20 160,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

## Důvodová zpráva:

RM záměr - usn. č. RM 21 06 37 08 ze dne 23.3.2021

ZM záměr - usn. č. ZM 21 04 04 12 ze dne 29.4.2021

## Stanoviska:

OR - nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 247/5 v katastrálním území Dolní Žleb. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 247/5 v katastrálním území Dolní Žleb nachází v zastavěném území v zóně BV – smíšená zóna s RD venkovského typu. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek do zastavěného území do plochy Z – plocha zeleně – ostatní zeleň v krajině.

OZP - nemá z hlediska ŽP námitek k prodeji p.p.č. 247/5 v k. ú. Dolní Žleb za účelem scelení pozemků ve vlastnictví žadatelů.

OKD - nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 247/5 k.ú. Dolní Žleb.

Osadní výbor - žadatelé se již několik let o pozemek příkladně starají a tento logicky navazuje na parcelu v jejich vlastnictví. Pozemek samostatně nemá pro nikoho jiného žádný význam, což je dáno i jeho umístěním v terénu. Všichni členové Osadního výboru jsou pro a doporučují vyhovět žádosti, pokud možno za cenu stanovenou odhadcem.

OMH - eviduje žádost o prodej pozemku p. č. 247/5 k. ú. Dolní Žleb vlastníkem rekreačního objektu na st. p. č. 54 k. ú. Dolní Žleb za účelem scelení pozemků. Požadovaný pozemek je pro město bez přístupu, současně je dělen mohutným skalním masívem, s prodejem pozemku souhlasíme. Žadatel ve své žádosti uvádí, že cena za pozemek dle „Zásad“, tj 200,00 Kč z důvodu skalního masívu je neodpovídající a v případě zveřejnění záměru města využije možnosti dle „Zásad“ nechat si vlastním nákladem vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, který následně doložil na OMH.

Žadatelé využili možnosti dle „Zásad“ článek VII bod 3: v případě, že požadovaný pozemek je prokazatelně špatně využitelný pro užívání jako zahrada, zázemí k domu (těžce přístupný, svah, skála apod.), zajistí si žadatel vlastním nákladem znalecký posudek o stanovení ceny obvyklé.

Dle znaleckého posudku č. 1170-075/2020 se pozemek nachází ve strmějším svahu, má kamenitý terén, nálety, vlhkost pozemku vzhledem k prameni nad lokalitou se vsakem do oceňovaného pozemku, a dále odvodem do Dolnožlebského potoka. Terén za původní stavbou zbořeníště, zbytky kamenných zídek a rumišť bez minimální údržby svahu. Vyšší a nižší náletové dřeviny. Pozemek ohraničen pozemky jiných vlastníků, v podstatě bez přístupu a napojení na veřejné komunikace a stezky ve vlastnictví obce. Věcné břemeno chůze nelze přes pozemek vlastníka vzhledem k potoku řádně pěším způsobem vykonávat.

Originál celého znaleckého posudku je k nahlédnutí na OMH.

### Návrh ceny za prodej pozemku dle „Zásad“

III. pásmo – zahrada - 200,00 Kč/m<sup>2</sup>, tj. při výměře 336 m<sup>2</sup> celkem 67.200,00 Kč + ostatní náklady.

### Návrh ceny za prodej pozemku dle znal. posudku

cena 60,00 Kč/m<sup>2</sup> – výměra 336 m<sup>2</sup> – tj. celkem 20.160,00 Kč + ostatní náklady.

Účel dle žádosti: scelení pozemků

Žadatelé: \*\*\*\*\*

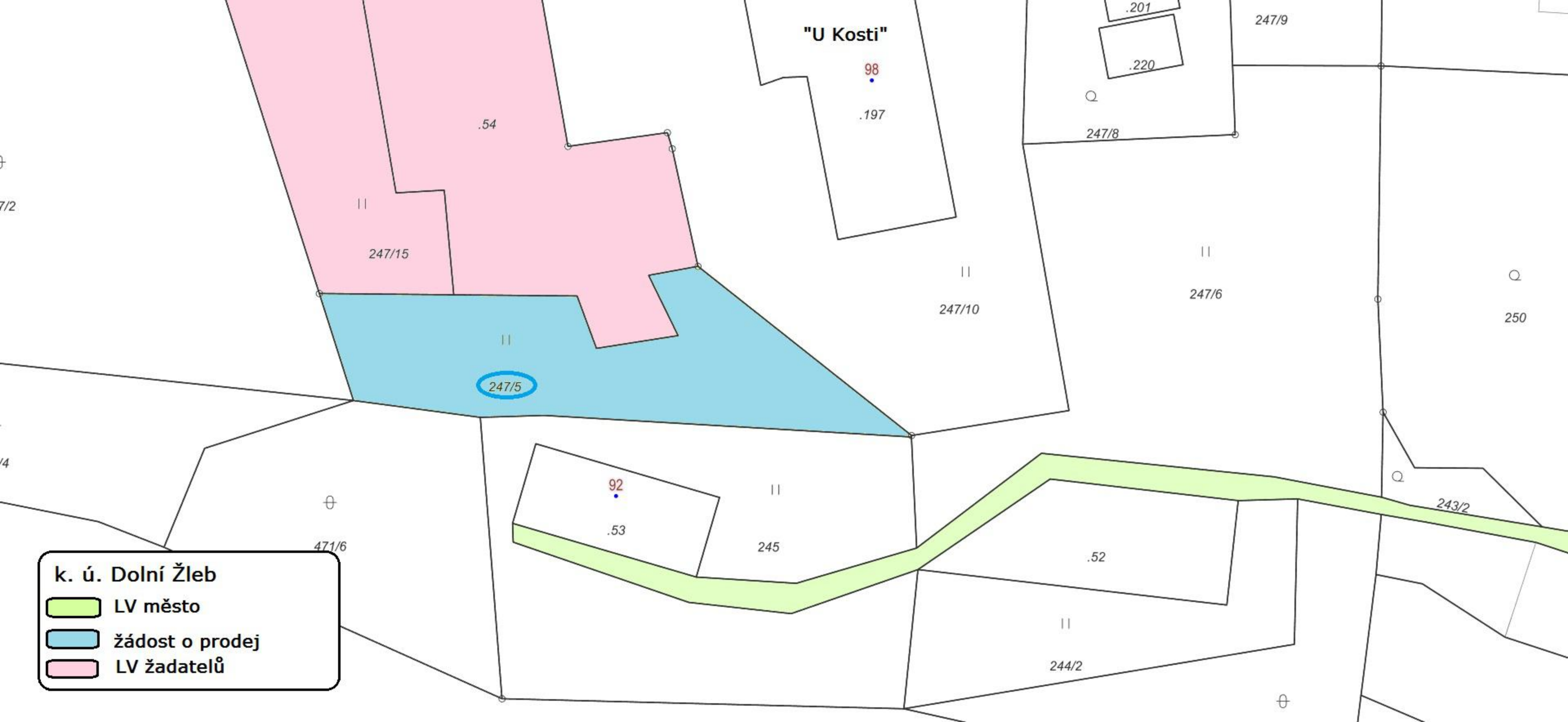
Závazky a pohledávky vůči městu: 0

**Vyjádření:** ☒

OR	OSU	OZP	OKD	Osadní výbor	OMH	
A	A	A	A	A	A	

**Vysvětlivky:**Příloha: **KM 247-5\_112 zakres.pdf**Komentář: Příloha: **ANO ZP  
1170-075-2020-cast.pdf**Komentář: Příloha: **ANO Zadost 247-5-112.pdf**Komentář: Příloha: **Foto 247-5-112 a.pdf**Komentář: Příloha: **Foto 247-5-112 b.pdf**Komentář: **Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Martin Kříž	OMH	15.6.2021 07:41 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Bc. Tomáš Brčák		15.6.2021 13:44 podepsáno	



**k. ú. Dolní Žleb**

-  LV město
-  žádost o prodej
-  LV žadatelů

**ZNALECKÝ POSUDEK**

číslo 1170-075/2020

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Nemovité věci na LV č. 10001, částečný výpis, k.ú. Dolní Žleb, trvalý travní porost, strmější pozemek, navazující na les, p.p.č. 247/5, za nezapsanou dřevěnou stavbou
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Dolní Žleb
Adresa:	Dolní Žleb, pod objektem č.p. 92 a za hospodou U Kosti č.p. 98, 405 02 Děčín XIV-Dolní Žleb
<b>VLASTNÍK:</b>	Statutární město Děčín, RČ/IČO: 00261238
Adresa:	Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín



<b>ZHOTOVITEL:</b>	Ing. Zdeněk Jeřeta
Adresa:	Thunská 1810/7 b, 405 02 Děčín 6

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Stanovení obvyklé ceny, návrh pro prodej z majetku obce Statutárního města Děčín (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA POZEMKU URČENÁ</b>	<b>20 160 Kč</b>
--	------------------

Stav ke dni: 29.10.2020 Datum místního šetření: 29.10.2020  
 Za přítomnosti: osobně s paní Helenou Kolářovou, žadatel o pořízení pozemku  
 Počet stran: 50 stran Počet příloh: 34 Počet vyhotovení: 2

V Děčíně, dne 29.10.2020

Ing. Zdeněk Jeřeta



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je pro potřeby vlastníka a objednatele ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou, návrh ceny pro jednání o prodeji z majetku obce

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°50'28.41"N, 14°12'49.07"E

DEC 50.841224824, 14.213631349

### Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny.

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

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny, návrh pro záměr žadatele, prodeje pozemku jako nájemci a vlastníku sousedních parcel, pod chatou, původně zastavěné území výroby a služeb, pozemků ke stezce Hlubokého dolu (Koňák), přístupné přes Dolnožlebský potok.

### Místopis

Město Děčín je bývalé okresní město a nyní město statutární. Město leží na soutoku řek Labe a Ploučnice. Děčín je důležitou křižovatkou nejen silniční ale především železniční dopravy, silnice I/13 a I/62, železniční uzel pěti tratí a železničního koridoru do SRN. Zároveň díky své poloze na labské vodní cestě je též přístavním městem. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost, všechny typy škol včetně vysoké. Město protíná hranice dvou CHKO, nedaleko je NP. Blízko je hraniční spojení, původní přechod Hřensko se SRN. Ve městě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek se nachází v jedné z 35 částí obce, nesrostlé části ale nejedná se o samotu. Okrajová část obce, pozemky na hranici zastavěné části města, lokalita oddělené části obce směrem k hranici se SRN. Lokalita bez kanalizace a plynu. Omezeně přístupná lokalita, pouze užší komunikace společná s cyklostezkou. Spodní částí prochází drážní těleso ČD, v obci nádraží a zastávka. V případě dobrých plavebních podmínek přístup převozem z komunikace na Hřensko při pravém břehu toku Labem.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

## Celkový popis

Pozemek nepravidelného tvaru, velmi strmý, dělený vystupující mohutnou částí skalního masivu pod č.p. 92, terénní zlom kolem skály, neumožňuje běžným způsobem přístup ze spodní části v úrovni chaty, k horní hranici pozemku. Je možný trvalý nájem plochy obecního pozemku. Okolní pozemky nejsou ve vlastnictví obce a není tedy přístup z veřejné komunikace jízdou ani pěším způsobem. Na pozemek je napojen lesní pozemek (Lesy ČR) a v podstatě uvedený pozemek s ním splývá, ve spodní části mohou být opěrné kamenné zídky jako zbytky po dvorní části v minulosti stavby služeb a výroby (dle sdělení knoflíky aj.) na p.č. 54, zbořeniště. Okolní pozemky jsou obdobného typu, sklonu, bez údržby, přístupu, s nálety, starší ořezané stromy lesních typů. Pozemky nejsou oploceny. Z hlediska zemědělského využití jako trvale travní porost nízké bonity. Jako lesní pozemek, též nižší cena, vzhledem k edafické kategorii; kamenitá s vegetačním lesním stupněm dubo-bukovým, soubor lesních typů 3N2. Lze uvažovat i o neplodné půdě bez hospodářského využití pozemku.

Pozemek bez venkovních úprav, nebo s úpravami na náklady vlastníka stavby. Stav porostů nezvyšuje prodejnost pozemku ani jeho obvyklou hodnotu.

Klidná obtížněji přístupná lokalita, pouze chůzí.

## 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: Pozemek ze spodní hranice přístupný pouze přes pozemky žadatele, z ostatních směrů obtížně, spíše nepřístupný, skalní masiv, i pozemek žadatele za Dolnožlebským potokem přes velmi úzkou lávku. Pozemek zůstal vzhledem ke svému tvaru, sklonu a vystupujícímu skalnímu masivu ve vlastnictví obce s hranicemi jiných vlastníků, bez přístupu od veřejné komunikace i cesty pro pěší. Pozemek rozdělen na dvě části vysokým, skalním pískovcovým blokem. Bez dalších rizik spojených s právním stavem nemovité věci, nebo nejsou známy.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (povrchová voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)

ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, pád kamenů, jiné zdroje)

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Vzdálenější a vyšší poloha od Labe i Dolnožlebského potoka, přesto pozemek podmačen z pramene přes přístupovou stezku k č.p. 92, odtok, však vede přes oceňovaný pozemek. Sesuv půdy nepředpokládáný, uvolněné pískovcové kameny jsou možné. Významná lokalita NP a CHKO LP, turistická lokalita a horolezecké území Dolního Žlebu.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Bez věcných břemen nebo obdobných zatížení přímo oceňovaného pozemku. Přílehlý pozemek vlastníka má zatížení právem chůze, t.j. přes p.č. 247/15, reálně vzhledem ke kamenitému, svažitému terénu a průtoku potoka není vykonatelné, nelze snadno přejít.

**Ostatní rizika:**

ANO/NE Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, vzhledem k zatravněné menší části vlevo udržované žadatelem, se předpokládá možný nájemní vztah s obcí. Střední (skála) a pravá část strmý svah, spodní část kamenná rovinanina, stav rumišť bez úpravy terénu nad původním objektem na p.č. 54, kdysi objekty v ÚP služeb a výroby, po zániku realizována cca v odstupu od dnešního stavu do 10 roků dřevěná stavba vlastníka.



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek LV č. 10001 u st.p.č. 54 s rekr. chatou, p.p.č. 247/5, k.ú. Dolní Žleb; jako zemědělský TTP	1 102,10 Kč
2. Pozemek LV č. 10001, k.ú. Dolní Žleb; jako lesní s porosty a nálety	<del>813,10 Kč</del>
3. Pozemek LV č. 10001, p.p.č. 247/5, k.ú. Dolní Žleb; jako neplodná půda, hosp. nevyužitelné	<del>389,80 Kč</del>

**Výsledná cena - celkem:** 1 102,10- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 100,- Kč

slovy: Jedentisícsto Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 100 Kč**

slovy: Jedentisícsto Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 247/5, k.ú. Dolní Žleb, v KN uveden trvalý travní porost, skutečnost je téměř lesní pozemek, porost listnatý na nelesní půdě	20 160,- Kč
--	-------------

**Porovnávací hodnota** **20 160 Kč**

#### Silné stránky

Celkově Dolní Žleb je klidná lokalita, lesy, skály, kvalita životního prostředí, NP a CHKO. Omezené možnosti získání dalších volných pozemků.

#### Slabé stránky

Sklonitost terénu a strmější svah, kamenitý terén, nálety, vlhkost pozemku vzhledem k prameni nad lokalitou se vsakem do oceňovaného pozemku, a dále odvodem do Dolnožlebského potoka. Terén za původní stavbou zbořeniště, zbytky kamenných zídek a rumišť bez minimální údržby svahu. Vyšší a nižší náletové dřeviny. Pozemek ohraničen pozemky jiných vlastníků, v podstatě bez přístupu a napojení na veřejné komunikace a stezky ve vlastnictví obce. Věcné břemeno chůze nelze přes pozemek vlastníka vzhledem k potoku řádně pěším způsobem vykonávat.

### Obvyklá cena pozemku určená

**20 160 Kč**

slovy: Dvacettisícjednostošedesát Kč

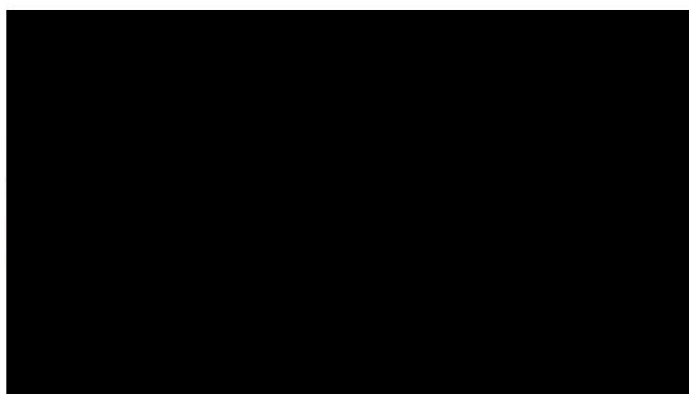
zpracováno program

## Závěr

Obvyklou cenu pozemku určuji ve výši cca 20.160,- Kč, což je cca 60,-Kč/m<sup>2</sup>. Cena lesního nebo zemědělského pozemku je v uvedené lokalitě mezi 20-30,-Kč/m<sup>2</sup>. Zde uvedena cena vyšší z porovnávací metody, vzhledem k připojení k pozemkům užívaným ve společném funkčním celku s dřevěnou stavbou, rekreačního účelu a způsobu využití. Pozemek je napojen pouze na elektro a vodovod vede v komunikaci Hlubokého dolu s dlážděným povrchem, pískovcová dlažba navazující na žulové kostky k č.p. 98, dále přístup omezený. Není předpoklad vzhledem ke stavu pozemku, že se o pořízení nemovitosti bude zajímat více zájemců, i z místních vlastníků sousedních pozemků.

Určená obvyklá cena odpovídá stavu nabídky a poptávky v lokalitě, situaci na trhu nemovitostí v okrajové, oddělené části od hlavního sídelního útvaru Děčína, na hranici zastavěného území této lokality Děčína XIV-Dolní Žleb

V Děčíně 29.10.2020



### Znalecká doložka:

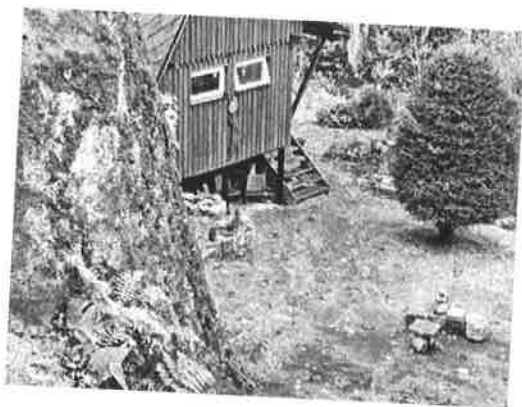
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1170-075/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1170/2020.









## **Prodej pozemku 247/5 k. ú. Dolní Žleb**

V roce 2012 jsme koupili pozemek č. 54 (zbořeniště) v k. ú. Dolní Žleb. Jednalo se o pozemek ve velmi špatném stavu, v podstatě rumišťe, kam Žlebané celá desetiletí vyváželi odpad. Posléze jsme přikoupili pozemek 247/15 a stejně jako předchozí pozemek se ho pokusili zkulturnit.

Jelikož mezi naším pozemkem a pozemkem k. č. 245 zůstal nevyužitý pás půdy se skalním masívem a my bychom chtěli zkulturnit i ten, žádám o jeho prodej. Protože z předchozí zkušenosti víme, že cena obvyklá je v tomto území 200 Kč/m<sup>2</sup>, a protože se jedná v tomto případě o pozemek neodpovídající této ceně, vyžádali jsme si znalecký posudek vypracovaný ing. Zdeňkem Ješetou, který tuto oblast zná a posudek na obdobný pozemek v této lokalitě již vypracoval (p. č. 252/7).

Prosíme Vás tedy o zvážení uvedených skutečností a odprodej pozemku za uvedenou cenu (20 160 Kč).



**Příloha:** Znalecký posudek

V Jablonci nad Nisou 7. 12. 2020





p. č. 247/5 k.ú. Dolní Žleb





p. č. 247/5 k. ú. Dolní Žleb