

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 29. 2. 2024

ZM 24 02 06 10

Název:

Prodej pozemku p. č. 21/1 k. ú. Prostřední Žleb

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

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

schvaluje

prodej pozemku p. č. 21/1 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 1461 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro ***** , za cenu odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 200.000,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 23.1.2024 návrh na prodej pozemku v k. ú. Prostřední Žleb a usn. č. RM 24 02 37 39 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 21/1 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 1461 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro ***** , za cenu odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 200.000,00 Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. schválit prodej pozemku p. č. 21/1 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 1461 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro ***** , za cenu dle návrhu žadatele, tj. 100.000,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	200 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

Důvodová zpráva:

RM záměr usn.č. RM 23 12 37 06 ze dne 11.7.2023

ZM záměr usn. č. ZM 23 09 05 34 ze dne 14.9.2023

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 14.9.2023 zveřejnilo záměr města prodat pozemek p. č. 21/1 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 1461 m². Cena za pozemek byla stanovena odhadem obvyklé ceny nemovitosti na částku 200.000,00 Kč. Žadatel byl o ceně informován, následně uvedl, že s cenou dle odhadu nesouhlasí a navrhuje částku 100.000,00 Kč nebo bezúplatný pronájem - vyjádření viz. příloha.

Pro informaci uvádíme, že žadatel měl pozemek v pronájmu, z důvodu vysoké ceny za pronájem (14.610,00 Kč/rok) ukončil k 08/2023 nájemní vztah. Dále uvádíme, že pozemky v těsné blízkosti jsou ve vlastnictví města, z tohoto důvodu je v případě potřeby přístup zajištěn.

Stanoviska:

OSIT - zde neplánuje žádné investiční akce.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 21/1 v katastrálním území Prostřední Žleb o výměře 1461 m² za účelem údržby pozemku. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 21/1 v katastrálním území Prostřední Žleb nachází v nezastavěném území v zóně ZPF – zóna zemědělských kultur. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek mimo zastavěné území do plochy NZ.2 – plocha zemědělská/trvalý travní porost.

OZP - nemá z hlediska ŽP námitek k prodeji p.p.č. 21/1 v k.ú. Prostřední Žleb za účelem údržby a vybudování zahrady. Pozemek p.č. 21/1 v k.ú. Prostřední Žleb se nachází v honitbě Čertova Voda ve správě LČR s.p., IČO: 42196451, Přemyslova 1106, 501 68, Hradec Králové.

OSC - jako příslušný silniční správní úřad nemá námitek k prodeji p.p.č. 21/1 k.ú. Prostřední Žleb.

OKD - pozemek hraničí s místní komunikací Čertova Voda – Dolní Žleb. Žádáme o prověření hranice. V případě zjištění, že na pozemku se nachází komunikace, žádáme tuto část oddělit. Dále upozorňujeme, že se pozemek nachází v ochranném pásmu SŽDC, Povodí Labe. Odbor komunikací a dopravy nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 21/1 k. ú. Prostřední Žleb.

OMH - oddělení přípravy a realizace staveb v současné době na uvedeném pozemku nerealizuje žádnou stavbu, ani v plánovaných stavbách tento pozemek nebude stavbou dotčen.

OMH - k 31.8.2023 byl žadatelem ukončen pronájem pozemku (14.610,- Kč/rok) , z důvodu dalšího navýšení nájemného dle současných "Zásad", tj. 21.915,- Kč/rok. Žadatel zažádal o odprodej pozemku, který navazuje na jeho pozemky, a to za symbolickou cenu popř. žádá o zvýhodněnou cenu za pronájem. Žadatel uvádí, že si pronajal pozemek v roce 2019 v dezolátním stavu a do současné doby provedl vlastním nákladem zhodnocení pozemku osetím travního porostu a terénními úpravami. OMH nemá námitek k prodeji pozemku.

Na základě požadavku OKD, OMH zajistil vytyčení hranice místní komunikace Čertova Voda – Dolní Žleb, vytyčením bylo zjištěno, že pozemek nezasahuje do komunikace.

Cena za prodej dle „Zásad“, tj. dle odhadu ceny obvyklé - 200.000,00 Kč

Cena dle návrhu žadatele - 100.000,00 Kč

Nájemní smlouva: ukončena k 31.8.2023 - žadatel

Účel dle žádosti: scelení pozemků

Žadatel: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

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

Vysvětlivky:**Příloha:** **Komentář:** **Příloha:** **Komentář:** **Příloha:** **Komentář:** **Příloha:** **Komentář:** **Příloha:** **Komentář:** **Schvalovací cesta:**

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	14.2.2024 08:26 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		15.2.2024 09:00 podepsáno	

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: k.ú. Prostřední Žleb, okres Děčín

Specifikace: Pozemek p.č. 21/1, k.ú. Prostřední Žleb

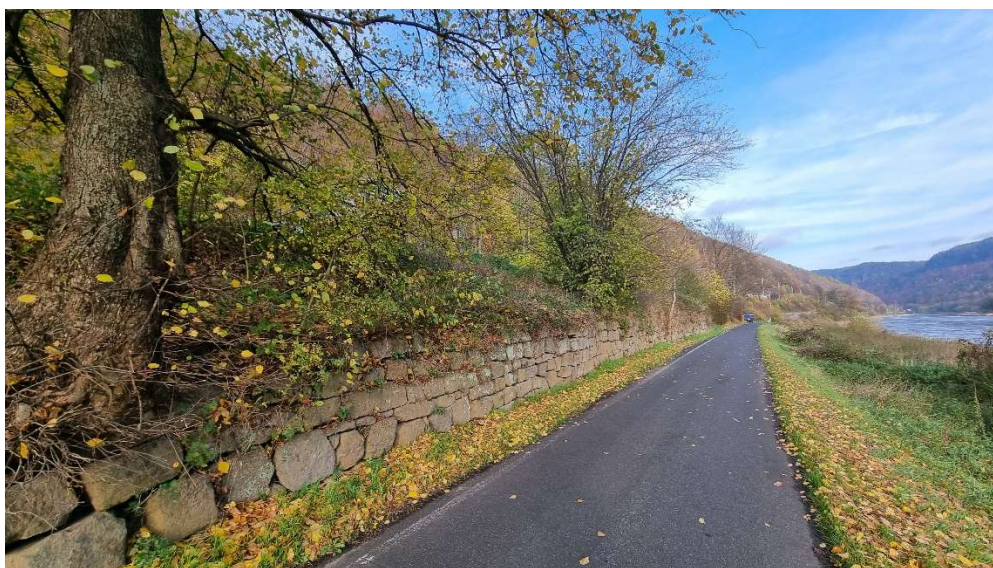
**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.11.2023

Č. objednávky: 3289/2023/37

Zpracování ke dni: 13.11.2023

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 **200 000 Kč**.



Dokument obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Děčíně, dne 13.11.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 21/1 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Prostřední Žleb na listu vlastnictví č. 10001.

2. Účel znaleckého posudku

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného odhadu obvyklé ceny. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 21/1
Adresa předmětu ocenění:	Prostřední Žleb, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Prostřední Žleb

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 21/1 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Prostřední Žleb na listu vlastnictví č. 10001.

4. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek p.č. 21/1 v k.ú. Prostřední Žleb se nachází na okraji zmiňovaného katastrálního území ve směru na Dolní Žleb. Pozemek se nachází mezi místní komunikací a mezinárodní železniční tratí. Hranice pozemku začíná cca 120m od domu č.p. 48, ul. V Dolině směr Dolní Žleb. Přístup na pozemek je možný z přilehlé komunikace, aktuálně však tento přístup není zřízen. S ohledem na výškový rozdíl komunikace vs. pozemek by se jednalo o složitější stavební práce. Pozemek je rovinatý. Nachází se na něm nadzemní vedení společnosti CETIN – věcné břemeno zaznamenáno na příslušném LV.

Oceňovaný pozemek je užíván jako zahrada. Dle územního plánu je pozemek regulován jako sady, zahrady.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu a soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. Je zde pouze zastávka vlakových spojů.

Tabulkový popis	
Celková výměra	1461 m ²
Druh pozemku	zahrada
Územní plán	sady, zahrady
Trvalé porosty	bez porostů, náletové dřeviny
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Popis okolí	řídce obydlená oblast
-------------	-----------------------

Širší vztahy	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem;
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka vlakových spojů;
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.11.2023 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 prodeji 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 21/1 v katastrálním území Prostřední Žleb

Prostřední Žleb, Děčín, okres Děčín											
č.	K1 - lokalita		K2 - plocha pozemku		K3 - účel užití		K4 - inženýrské sítě		K5 - jiné		K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Prostřední Žleb, Děčín, okres Děčín		1461 m ²								
1	Děčín, okres Děčín		644 m ²								
2	Děčín, okres Děčín		1481 m ²								
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	131,98 Kč	0.9	118,78 Kč	1	0.9	1	1	0.95	1	0.855	138,92 Kč
2	135,04 Kč	0.9	121,54 Kč	1	1	1	1	0.9	1	0.9	135,04 Kč
Celkem průměr									136,98 Kč		
Minimum									135,04 Kč		
Maximum									138,92 Kč		
Směrodatná odchylka - s									2,74 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									134,24 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									139,73 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

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

136,98 Kč/m²

* 1461 m²

= 200 134 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

200 000 Kč

E. 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 **200 000 Kč**.

200 000 ,- Kč

Slovy: dvě stě tisíc korun českých

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

Tel.: 737 707 576

Email: info@kostir.eu

F. PŘÍLOHY

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 644 m², Děčín, okres Děčín

Celková cena: 84 995 Kč

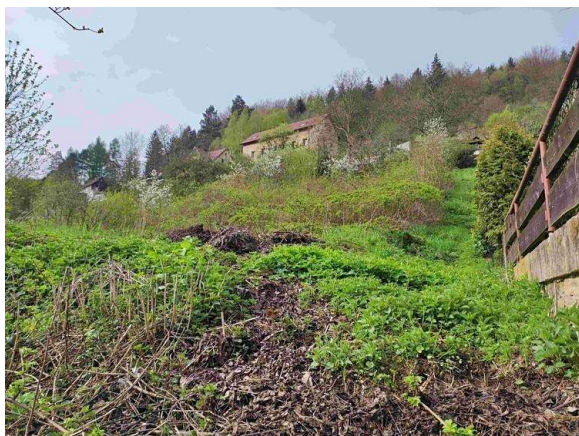
Lokalita: Děčín, okres Děčín

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

Lokalita	Děčín, okres Děčín	Cena	84 995 Kč
Poznámka k ceně	výchozí cena pro dohadovací řízení + ostatní náklady	Plocha pozemku	644 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Zahrada
Voda	Vodovod		

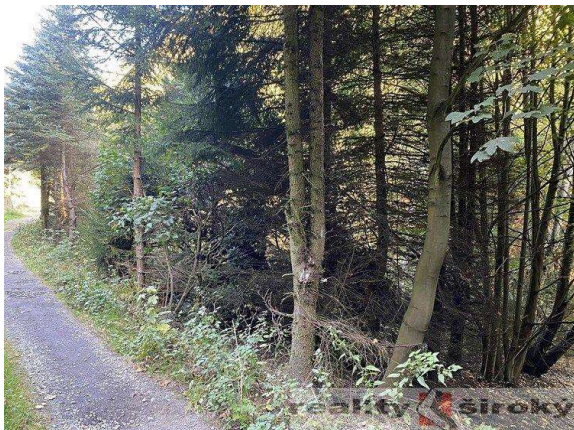
Pozemek se nachází v okrajové severní části města Děčín při levém břehu řeky Labe v staré zástavbě rodinných domů situovaných podél řeky Labe. Jedná se o městskou část Děčín XIV - Dolní Žleb. V okolí nemovité věci je převážně původní zástavba rodinných domů. Ve vzdálenosti cca 30 m od oceňované nemovité věci se nachází železnice. Železniční stanice se nachází ve vzdálenosti cca 200m, s dojezdovou vzdáleností 14 min do centra města Děčín. Jedná se o pozemek p.č. 169/11 v k.ú. Dolní Žleb, obec Děčín v druhu pozemku orná půda o rozloze 644m². Jedná se o pozemek ve velmi prudkém svahu, zarostlý náletovými křovinami a stromy. Pozemek sousedí ze strany západní s veřejnou komunikací, přímému přístupu na pozemek však brání vysoká opěrná zeď se zábradlím lemující veřejnou komunikaci.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 1481 m², Děčín, okres Děčín

Celková cena: 200 000 Kč

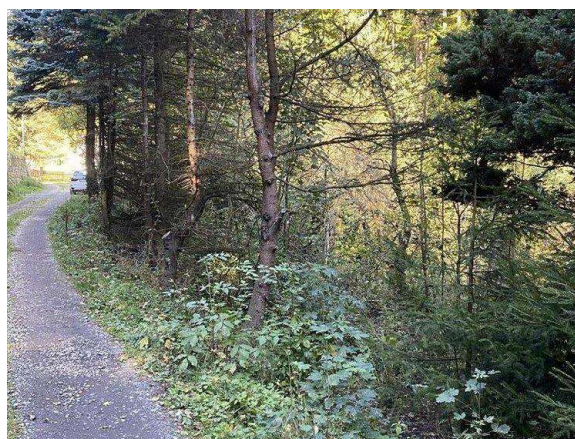
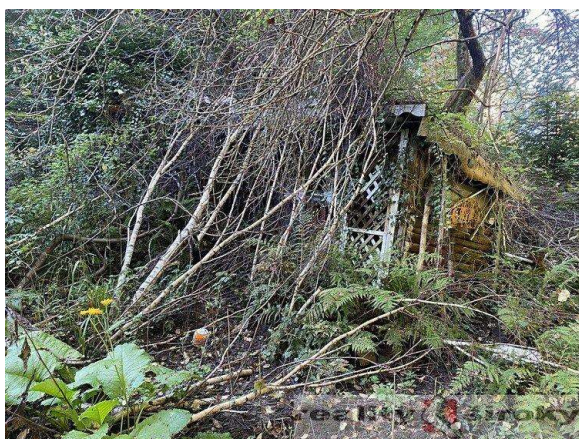
Lokalita: Děčín, okres Děčín

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

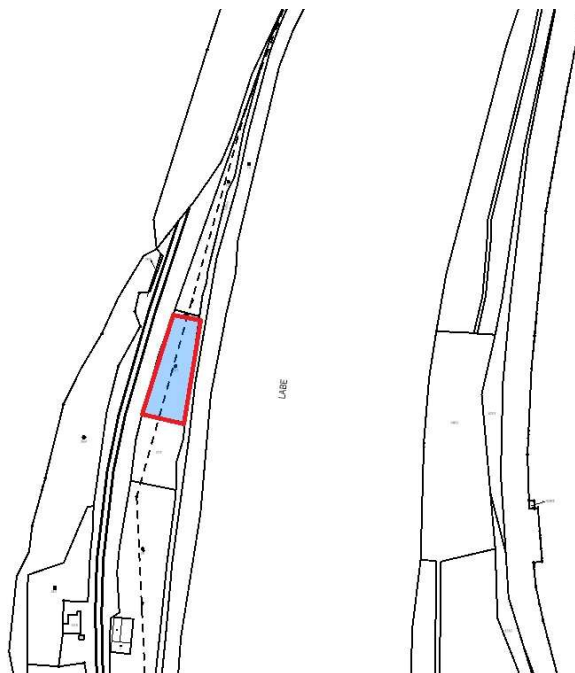
Lokalita	Děčín, okres Děčín	Cena	200 000 Kč
Plocha pozemku	1481 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Druh pozemku	Ostatní		


Nabídka prodeje pozemku p.č. 767 - trvalý travní porost o výměře 1.481 m² v Přípeři, vpravo od silnice ve směru na Jalůvčí, ulice Drážďanská. V okolí se nachází rodinné domy se zahradami a lesy. Pozemek je přístupný z vedlejší komunikace, která je ve vlastnictví Lesů ČR. Pozemek je svažité se vzrostlým smíšeným lesem. Spodní hranici pozemku určuje potok Ostružník. Na pozemku stojí dřevěná stavba. Pozemek je vhodný k rekreačním účelům.

4. Fotodokumentace



Fotodokumentace předmětu ocenění:





Statutární město Děčín
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství

V Děčíně dne 29.11.2023

Věc: prodej pozemku p.č. 21/1 k.ú. Prostřední Žleb

Dobrý den,
reagujeme na Váš dopis ze dne 27.11.2023 ohledně prodeje pozemku p.č. 21/1 k./ Prostřední Žleb. Děkujeme Vám tímto za informaci ohledně ceny za pozemek. Cena ve výši 200 000,- Kč nám přijde neadekvátní vzhledem k tomu, že magistrát města Děčína nemá na pozemek jakýkoliv přístup, aby pozemek mohl udržovat.
Navrhujeme tedy cenu poloviční a to ve výši 100 000,- Kč, nebo bezplatný pronájem a to z důvodu, že se o pozemek budeme nadále starat sami jako doposud.

Děkuji a jsem s pozdravem





V Děčíně dne 19.4.2023

Věc: Žádost

Na základě nájemní smlouvy č.21/1-109/2019 ze dne 20.9.2019 máme v pronájmu pozemek p.č. 21/1 – trvalý travní porost - o výměře 1 461 m², zapsaném na LV č. 1001 pro k.ú. Prostřední Žleb. Roční pronájem činí dle smlouvy 14 610,- Kč bez DPH.

Tento pozemek p.č. 21/1 na vlastní náklady od roku 2019 udržujeme sami, neboť se Magistrát města Děčín o tento pozemek nestará a nemá k němu ani přístup z důvodu, že vede přes náš pozemek.

Z tohoto důvodu Vás žádáme o prodej pozemku za symbolickou cenu, nebo za zvýhodněnou cenu nájemného, protože by se o údržbu pozemku měl starat Magistrát města Děčína.

Pozemek byl v dezolátním stavu a námi byl zhodnocen osetím travního porostu a provedenými terénními úpravami. Rádi se o pozemek budeme nadále starat , ale žádáme Vás o zvážení jiných zvýhodněných podmínek, které výše uvádíme.

