

**Konané dne:** 30. 11. 2023

ZM

23

11

07

02

**Název:**

Prodej pozemku p. č. 118/1 k. ú. Loubí u Děčína

**Mimořádný materiál:**

**Návrh usnesení:**

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

**schvaluje**

prodej pozemku p. č. 118/1 k. ú. Loubí u Děčína o výměře 2512 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 629.000,00 Kč + ostatní náklady.

**Stanovisko RM:**

Rada města projednala dne 7.11.2023 návrh na prodej pozemku v k. ú. Loubí u Děčína a usn. č. RM 23 18 37 09 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 118/1 k. ú. Loubí u Děčína o výměře 2512 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 629.000,00 Kč + ostatní náklady.

<b>Cena:</b>	<b>629 000,00</b>
<b>Návrh postupu:</b>	RM doporučila schválit prodej.

**Důvodová zpráva:**

RM záměr usn. č. RM 22 14 37 11 ze dne 23.8.2022

ZM záměr usn. č. ZM 22 08 06 09 ze dne 15.9.2022

Stanoviska:

OSIT - neeviduje v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 118/1 v katastrálním území Loubí u Děčína za účelem zahrady k přilehlé nemovitosti. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 118/1 v katastrálním území Loubí u Děčína 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 SV – plocha smíšená obytná vesnická.

OZP - nemá z hlediska ŽP námitek k prodeji pozemku p.č. 118/1 v k.ú. Loubí u Děčína vlastníku přilehlé nemovitosti za účelem vybudování zahrady k rodinnému domu. Pozemek p.č. 118/1 v k.ú. Loubí u Děčína není honebním pozemkem.

OSC - nemá námitek k prodeji p.p.č. 118/1 k.ú. Loubí u Děčína k užívání zahrady vlastníkem přilehlé nemovitosti.

OKD - nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 118/1 k.ú. Loubí u Děčína.

OMH - v současné době oddělení přípravy a realizace staveb neplánuje žádnou akci na uvedené parcele.  
OMH - eviduje na pozemku p. č. 118/1 k. ú. Loubí u Děčína nájemní smlouvu za účelem užívání na zahradu. Žadatel je současně vlastníkem rodinného domu, který je včleněn do uvedeného pozemku.

Z důvodu navýšení poplatku za nájemné bylo požádáno o odprodej pozemku. Z důvodu úmrtí původního žadatele je prodej řešen po vyřízení dědického řízení, kdy novým vlastníkem RD se stala rodina žadatele.

Cena za prodej dle „Zásad“, tj. dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 629.000,00 Kč.

Nájemní smlouva: 1x - žadatel

Účel dle žádosti: zahrada Žadatel: Michaela Hrbková, Loubská 14/136, Děčín XIII

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: ANO Zadost 118-1-106.pdf

Komentář:

Příloha: Foto 118-1-106 a.pdf

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Bc. František Kučera	OMH	14.11.2023 13:26 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Ondřej Smíšek		15.11.2023 10:31 podepsáno	

typ zobrazení    anonymně



k.ú. Loubí u Děčína

# 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:** Loubí u Děčína, Děčín, okres Děčín  
**Specifikace:** pozemek p.č. 118/1, k.ú. Loubí u Děčína  
**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 03.02.2023

**Zpracování ke dni:** 05.02.2023

**Zhotovitel:** Jakub Koštíř  
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 **629 000 Kč**.



Dokument obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Děčíně, dne 05.02.2023

# A. NÁLEZ

## 1. Úkol

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 118/1 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Loubí u Děčína.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 118/1
Adresa předmětu ocenění:	Loubí u Děčína, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Městská část:	Podskalí
Katastrální území:	Loubí u Děčína

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.02.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 4. Podklady pro vypracování odhadu

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo

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

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 118/1 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Loubí u Děčína.

## 6. Celkový popis nemovitosti

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 118/1 o celkové výměře 2512 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Děčín – Podskalí v zástavbě stávajících domů umístěných nad točnou MHD. Pozemek v současné době tvoří funkční celek s domem č.p. 14, ul. Loubská. Pozemek je téměř pravidelný tvar, je velmi svažité, udržovaný a jsou na něm vzrostlé stromy i okrasné dřeviny. Dle dostupných informací se pozemek nachází ve IV. zóně chráněné krajinné oblasti. Parcela je vedena v platném územním plánu jako plochy RD, ale s ohledem na to, že tvoří již funkční celek se stávajícím objektem jiného vlastníka, tak nelze předpokládat další možnou výstavbu. Pozemek je tedy oceňován jako běžná zahrada.



V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 118/1
	Celková výměra	2512 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	plochy RD
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem;

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti;
	Sousedé a kriminalita	
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	IV. zóna chráněné krajinné oblasti

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.02.2023 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 prodejkách 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 přikládáná 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. 118/1 v katastrálním území Loubí u Děčína

Loubí u Děčína, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Loubí u Děčína, Děčín, okres Děčín	2512 m <sup>2</sup>				
1	k.ú. Krásný Studenec, okres Děčín	6729 m <sup>2</sup>				
2	k.ú. Děčín - Podmokly, okres Děčín	687 m <sup>2</sup>				

<b>Nemovitost č.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	262,59 Kč	363,90 Kč
Koef. redukce na pramen	0.9	0.9
Cena po redukci na pramen	236,34 Kč	327,51 Kč
K1 lokalita	1.1	1.1
K2 plocha pozemku	0.9	0.9
K3 účel užití	1	1
K4 inženýrské sítě	1	1.1
K5 jiné	1.05	1.1
K6 úvaha odhadce	1	1
K1 x ... x K6	1.0395	1.1979
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	227,36 Kč	273,40 Kč
Celkem průměr		250,38 Kč
Minimum		227,36 Kč
Maximum		273,40 Kč
Směrodatná odchylka - s		32,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s		217,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s		282,94 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

250,38 Kč/m<sup>2</sup>

\* 2512 m<sup>2</sup>

= 628 958 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**629 000 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

Výsledek dle porovnávací metody:

**629 000 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 629 000 Kč.**

**629 000 ,- Kč**

Slovy: šest set dvacet devět tisíc korun českých

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

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

V Děčíně, dne 05.02.2023

## E. PŘÍLOHY

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Pozemek, 6 729 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 1 767 000 Kč

Lokalita: Krásný Studenec

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

Lokalita	Děčín – Krásný Studenec	Cena	1 767 000 Kč
Plocha pozemku	6 729 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	zahrada

Prodej zahrady o výměře 6 729 m<sup>2</sup>. Pozemek je nepravidelného tvaru, svažité, převážně zatravněný, s trvalými porosty v běžných druzích (keře a stromy), částečně oplocený. Na pozemku se nachází stavba – nezkolaudovaná, nepovolená nemovitost nezapsaná v katastru nemovitostí, neoprávněná stavba stojící na parcele č. 1420, k.ú. Krásný Studenec, obec Děčín

#### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Pozemek, 687 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 250 000 Kč**

**Lokalita: Děčín – Podmokly**

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

<b>Lokalita</b>	Děčín – Podmokly	<b>Cena</b>	250 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	687 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	zahrada

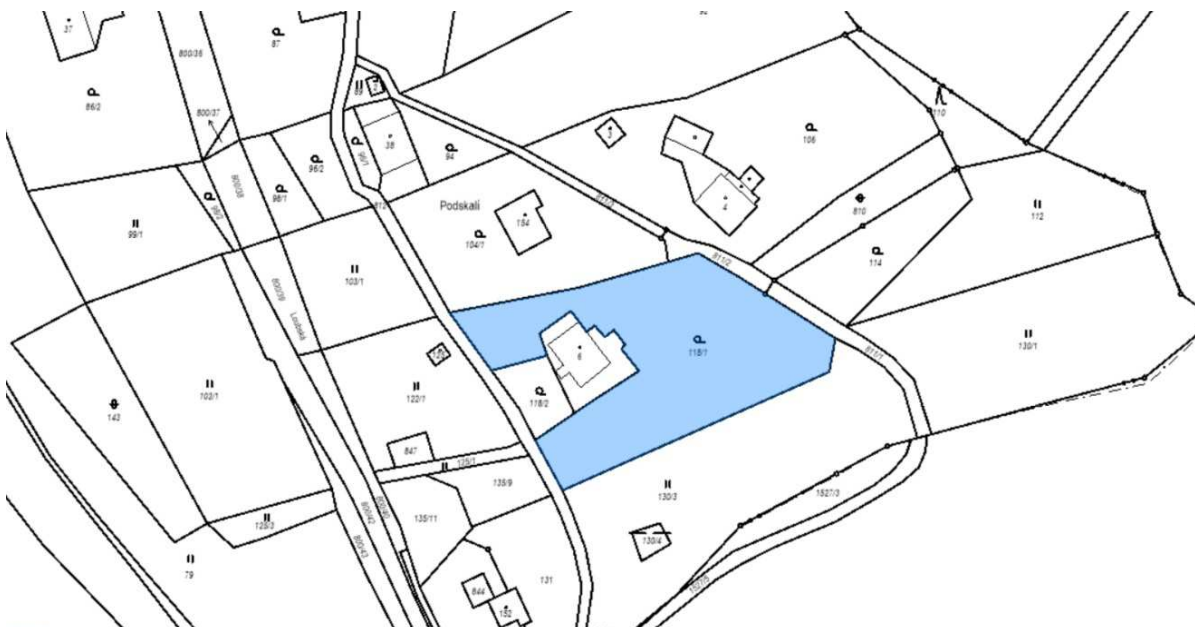
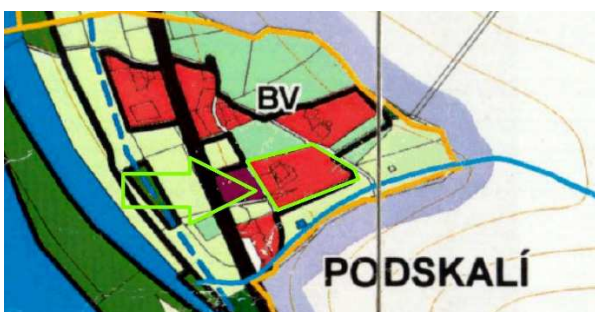
Zahrada v zahrádkářské kolonii, Děčín-Podmokly, 687 m<sup>2</sup>. Zahrada se nachází v klidné části obce Děčín v žádané lokalitě. Pozemek o celkové rozloze 687 m<sup>2</sup> není oplocený a je mírně svažité. Na pozemku se dále nachází částečně podsklepená chata, která je ve velmi špatném technickém stavu a není zapsaná v katastru nemovitostí. Užitková voda je na pozemku. Elektřina není. Parkování je možné na obecní komunikaci, přístup na pozemek je po zpevněné cestě.

### 3. Fotodokumentace





## Fotodokumentace předmětu ocenění:



# STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN

se sídlem Magistrát města Děčín

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

Oddělení místního hospodářství - oddělení nakládání s majetkem města

## 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 nemovitostí 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 nemovitostí 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 mlčenlivostí podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., Zákon daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

V Děčíně dne 7.9.2023

Podpis žadatele(ů):



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 21.06.2022

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) 118/1

v katastrálním území Loubi u Děčína 625311

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Přičlenění k vlastním nemovitostem – zahrada  
Znalecký posudek jsem ochoten obstarat.

**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***

**Podpis žadatele**



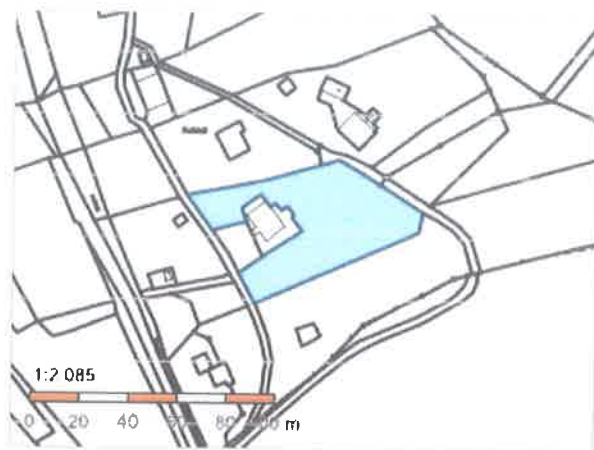
**Přílohy:**

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



## Informace o pozemku

Parcevní číslo:	<a href="#">118/1</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Loubí u Děčína [625311]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2512
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	<a href="#">ZDŘ-87/2017-502</a>

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">24077</a>	2512

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ustecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)



