

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 14. 9. 2023

ZM 23 09 05 30

### Název:

Prodej pozemku p. č. 535/4 k. ú. Lesná u Děčína

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

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

**schvaluje**

prodej pozemku p. č. 535/4 k. ú. Lesná u Děčína o výměře 48 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. celkem 12.700,00 Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala návrh na prodej pozemku v k. ú. Lesná u Děčína a usn. č. RM 23 11 37 24 ze dne 27.6.2023 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 535/4 k. ú. Lesná u Děčína o výměře 48 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\* , za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. celkem 12.700,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	12 700,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

**Důvodová zpráva:**

RM záměr usn.č. RM 23 05 37 07 ze dne 6.3.2023  
ZM záměr usn. č. ZM 23 03 06 04 ze dne 30.3.2023

**Stanoviska:**

OSIT - neeviduje žádný záměr na tomto pozemku.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 535/4 v katastrálním území Lesná u Děčína o výměře 48 m<sup>2</sup> na zázemí k rodinnému domu. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 535/4 v katastrálním území Lesná 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 DS – plocha pro silniční dopravu.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji p.p.č. 535/4 v k.ú. Lesná u Děčína o výměře 48 m<sup>2</sup> za účelem jeho užívání. Pozemek p.č. 535/4 v k.ú. Lesná u Děčína není honebním pozemkem.

OSC - jako příslušný silniční správní úřad nemá námitek k prodeji p.p.č. 535/4 k.ú. Lesná u Děčína.

OKD - nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 535/4 k.ú. Lesná u Děčína.

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

OMH - eviduje žádost o prodej pozemku p. č. 535/4 k. ú. Lesná u Děčína o výměře 48 m<sup>2</sup>, který navazuje na vlastnictví žadatelů. OMH nemá námitek k prodeji pozemku.

Cena za prodej dle „Zásad“, tj. dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 12.700,00 Kč.

Nájemní smlouva: 0

Za užívání pozemku bez právního nároku bude žadatelům účtován poplatek ve výši nájemného, a to za 3 roky zpětně.

Účel dle žádosti: scelení pozemků

**Žadatelé:**

\*\*\*\*\*

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  
535-4-121.pdf

Komentář:

Příloha: Foto 535-4-121.pdf

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Bc. František Kučera	OMH	4.9.2023 12:11 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Ondřej Smíšek		5.9.2023 08:43 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. Lesná u Děčína, obec a okres Děčín  
**Specifikace:** pozemek p.č. 535/4, k.ú. Lesná u Děčína  
**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 18.05.2023

**Zpracování ke dni:** 24.05.2023  
**Číslo odhadu:** 1374/2023/37  
**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 **12 700 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 24.05.2023

# A. NÁLEZ

## 1. Úkol

Určení obvyklé ceny pozemku p. č. 535/4 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Lesná u Děčína.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p. č. 535/4
Adresa předmětu ocenění:	Lesná u Děčína, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Lesná u Děčína

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 4. Podklady pro vypracování odhadu

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, 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. 535/4 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Lesná u Děčína.

## 6. Celkový popis nemovitosti

### **Popis pozemku a lokality**

Pozemek p.č. 535/4 o celkové výměře 48 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek se zahradou, která náleží k objektu č.p. 5. Pozemek se nachází na jižním okraji obce a je přístupný z obecní zpevněné komunikace. Parcela je rovinatá a je využívána žadatelem o odkup jako stání pro auto/část zahrady. Na pozemku nejsou žádné vzrostlé dřeviny.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 535/4
	Celková výměra	48 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	ostatní plocha - ostatní komunikace
	Územní plán	
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	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	jižní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem;
	Životní prostředí	zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.05.2023 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 sjeďnaných cen porovnaním.“

Volba metody:

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

## B. ODHAD NEMOVITOSTI

### Ocenění tržním porovnaním - metoda porovnaní pomocí indexů

Metoda tržního porovnaní pomocí indexů je založena na porovnaní 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 porovnaní se u porovnaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

**Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.**

Pozemek p. č. 535/4 v katastrálním území Lesná u Děčína

Lesná u Děčína, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lesná u Děčína, Děčín, okres Děčín	48 m <sup>2</sup>				
1	Růžová, Děčín, okres Děčín	29 m <sup>2</sup>				
2	Děčín, okres Děčín	519 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	474,52 Kč	423,89 Kč
Koef. redukce na pramen	0.9	0.9
Cena po redukci na pramen	427,07 Kč	381,50 Kč
K1 lokalita	1.2	1.2
K2 plocha pozemku	0.95	1.1
K3 účel užití	1	1.2
K4 inženýrské sítě	1	1
K5 jiné	1.1	1
K6 úvaha odhadce	1.1	1.1
K1 x ... x K6	1.3794	1.7424
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	309,61 Kč	218,95 Kč
Celkem průměr		264,27 Kč
Minimum		218,95 Kč
Maximum		309,61 Kč
Směrodatná odchylka - s		64,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s		200,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s		328,37 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

264,27 Kč/m<sup>2</sup>

\* 48 m<sup>2</sup>

= 12 685 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**12 700 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

Výsledek dle porovnávací metody:

**12 700 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 12 700 Kč.**

**12 700 ,- Kč**

Slovy: dvanáct tisíc sedm set korun českých

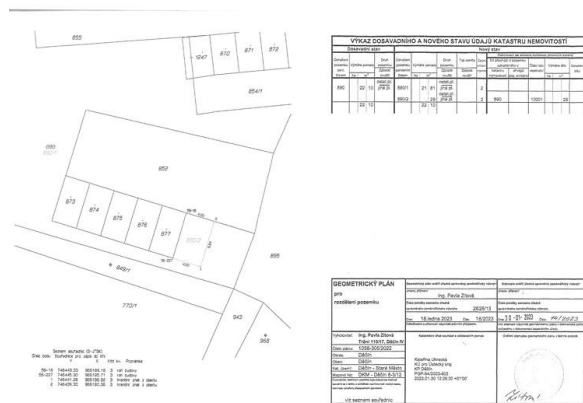
Vypracoval: Jakub Koštír  
Na Pasece 1999/4  
405 02 Děčín

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

# PŘÍLOHY

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace



**Pozemek, 29 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 470 Kč/m<sup>2</sup>**

**Lokalita: Děčín – Staré Město**

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

<b>Lokalita</b>	Děčín – Staré Město, okres Děčín	<b>Cena</b>	470 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku</b>	29 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní plocha

Pozemek vhodný za účelem parkování se nachází v jižní městské části Děčín III-Staré Město, plochy pro dopravu - garáže na bývalou pekárnu. Nově vzniklý pozemek oddělený z pozemku p.č. 890, dle geometrického plánu nově označený jako p.č. 890/2 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 29 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. 890 v k.ú. Děčín-Staré Město tvoří okolí řadových garáží, je zatravněn, není oplocen, je mírně svažité a nachází se na samém okraji zastavěné oblasti. Přístup na pozemek má zajištěn z veřejné neuzpevněné cesty v délce cca 7 m s napojením na zpevněnou veřejnou komunikaci ulice Růžová. Pozemek je v územním plánu začleněn do zóny D - Plochy a areály dopravy, nachází se v IV zóně CHKO České středohoří a je mimo povodňovou oblast. V blízkosti pozemku se nachází nadzemní vedení vysokého napětí a ve vzdálenosti cca 25 m vysokotlaké vedení plynu

### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Pozemek, 519 m<sup>2</sup>, Děčín, okres Děčín**

**Celková cena: 219 Kč/m<sup>2</sup>**

**Lokalita: Děčín – Folknáře**

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

<b>Lokalita</b>	Děčín – Folknáře, okres Děčín	<b>Cena</b>	430 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku</b>	519 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní plocha

Pozemek nacházející se na okraji městské části části Děčín – Folknáře. Pozemek je neudržovaný, přístupný z obecní komunikace.

### 3. Fotodokumentace



## Fotodokumentace předmětu ocenění:



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3613
Vytvořeno: 16.11.2022 v 13:48:02 Číslo: MDC/121908/2022	Odbor oM4

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 16. 11. 2022

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) 535/4

v katastrálním území LEBNA V DĚČÍNĚ

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

*má příložená žádost o prodej.*

**Prohlašuji:**

- 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 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., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.*

**Poučení:**

*Výše uvedené osobní údaje budou zpracovány za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech města, tj. v radě města, zastupitelstvu města, v rámci kterého bude uzavřena smlouva. Doba zpracování osobních údajů nepřesáhne dobu potřebnou pro projednání věci a uzavření smlouvy.*

Podpis žadatele

**Přílohy:**

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

## **Žádost o prodej pozemku**

Magistrát města Děčín  
Odbor místního hospodářství  
Mírové náměstí 1175/5  
405 38 Děčín IV

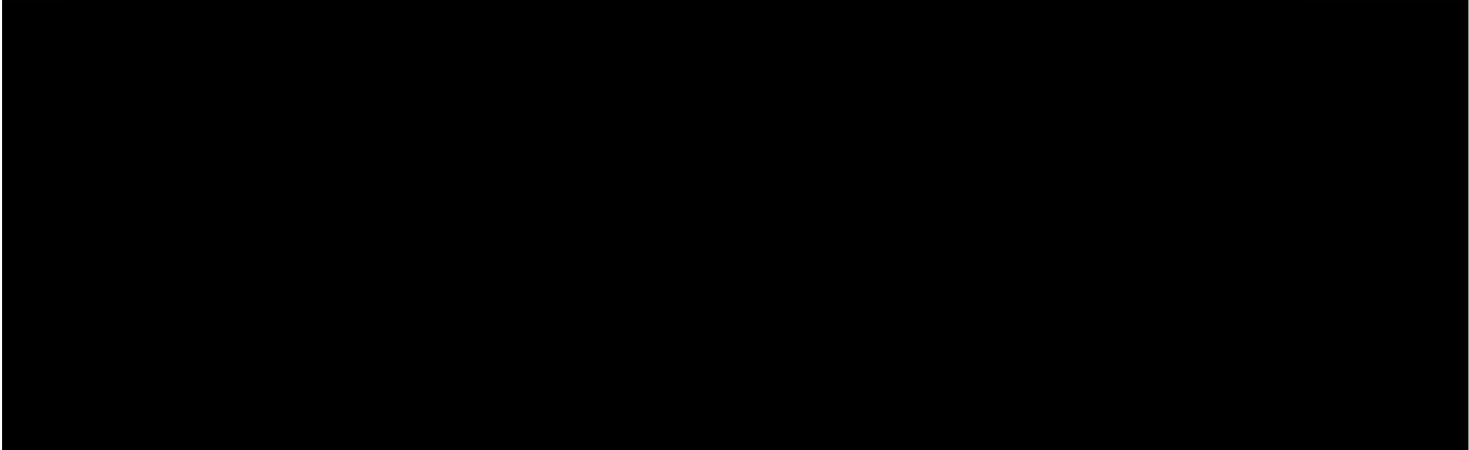
### **Žádost o prodej pozemku**

Žádám město Děčín ,jakož vlastníka pozemku č. 535/4 k.ú. Lesná u Děčína ,o prodej pozemku 535/4 k.ú. Lesná u Děčína.

O pozemek pečujeme již 20let. Je v sousedství pozemku , který vlastníme.

Pozemek ,o který máme zájem je vyznačen na přiložené mapě.

Děkujeme za posouzení žádosti a jsme s Pozdravem





33

51/1

||  
316/1

535/4

37/2

50

1:250

