

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 29. 6. 2023

ZM 23 08 06 12

Název:

Prodej pozemku p. č. 1300/1 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. 1300/1 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 86 m² se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro *****, za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 38.500,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 6.6.2023 návrh na prodej pozemku v k. ú. Prostřední Žleb a usn. č. RM 23 10 37 46 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 1300/1 k. ú. Prostřední Žleb o výměře 86 m² se všemi součástmi a příslušenstvím do podílového spoluvlastnictví id. ½ pozemku pro *****, za cenu dle odhadu obvyklé ceny nemovitosti, tj. 38.500,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	38 500,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

Důvodová zpráva:

RM záměr usn. č. RM 22 14 37 12 ze dne 23.8.2022

ZM záměr usn. č. ZM 22 08 06 10 ze dne 15.9.2022

OMH obdržel žádost o pronájem části ev. celého pozemku p. č. 1300/1 k. ú. Prostřední Žleb od nového vlastníka přilehlého rodinného domu, za účelem zázemí k tomuto domu s tím, že do budoucna zvažuje odprodej pozemku.

Rada města na svém zasedání dne 7.6.2022 projednala návrh na pronájem části ev. celého pozemku p. č. 1300/1 k. ú. Prostřední Žleb a nepřijala usnesení s tím, že OMH vyvolá jednání s žadatelem o možném odkupu celého pozemku.

OMH informoval žadatele o rozhodnutí rady města, který následně uvedl, že souhlasí s prodejem pozemku, OMH zažádal dotčené odbory o vyjádření k prodeji pozemku.

Stanoviska:

OSIT - neevduje v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 1300/1 v katastrálním území Prostřední Žleb. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 1300/1 v katastrálním území Prostřední Žleb nachází v zastavěném území v zóně BM – RD městského typu. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek do zastavěného území do plochy SM – plocha smíšená obytná městská.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji p.p.č. 1300/1 v k.ú. Prostřední Žleb za účelem zřízení zahrady a zázemí k domu pro vlastníky přilehlé nemovitosti. Pozemek p.č. 1300/1 v k.ú. Prostřední Žleb není honebním pozemkem.

OSC - nedoporučuje pronájem p.p.č. 1300/1 k.ú. Prostřední Žleb za účelem odstavení vozidel s ohledem na nepříznivé rozhledové poměry při výjezdu na MK Labské nábřeží. (V případě, že by místo mělo sloužit k odstavení vozidel, bylo by nezbytné požádat o vydání povolení sjezdu z odstavného stání dle § 10 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů a nezbavovalo by to uživatele úhrady poplatku za vyhrazené parkovací stání ve výši 15 000,- Kč/rok). V případě, že má žadatel zájem o ukládání stavebního materiálu na tomto pozemku, doporučujeme jeho prodej, nikoliv pronájem.

OKD - nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 1300/1 k. ú. Prostřední Žleb.

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

OMH - nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 1300/1 k. ú. Prostřední Žleb pro vlastníka přilehlé nemovitosti.

Cena za prodej pozemků dle „Zásad“ - stanovení ceny odhadem obvyklé ceny nemovitosti.

Nájemní smlouva: 0

Účel dle žádosti: zázemí k RD.


Žadatel: *****

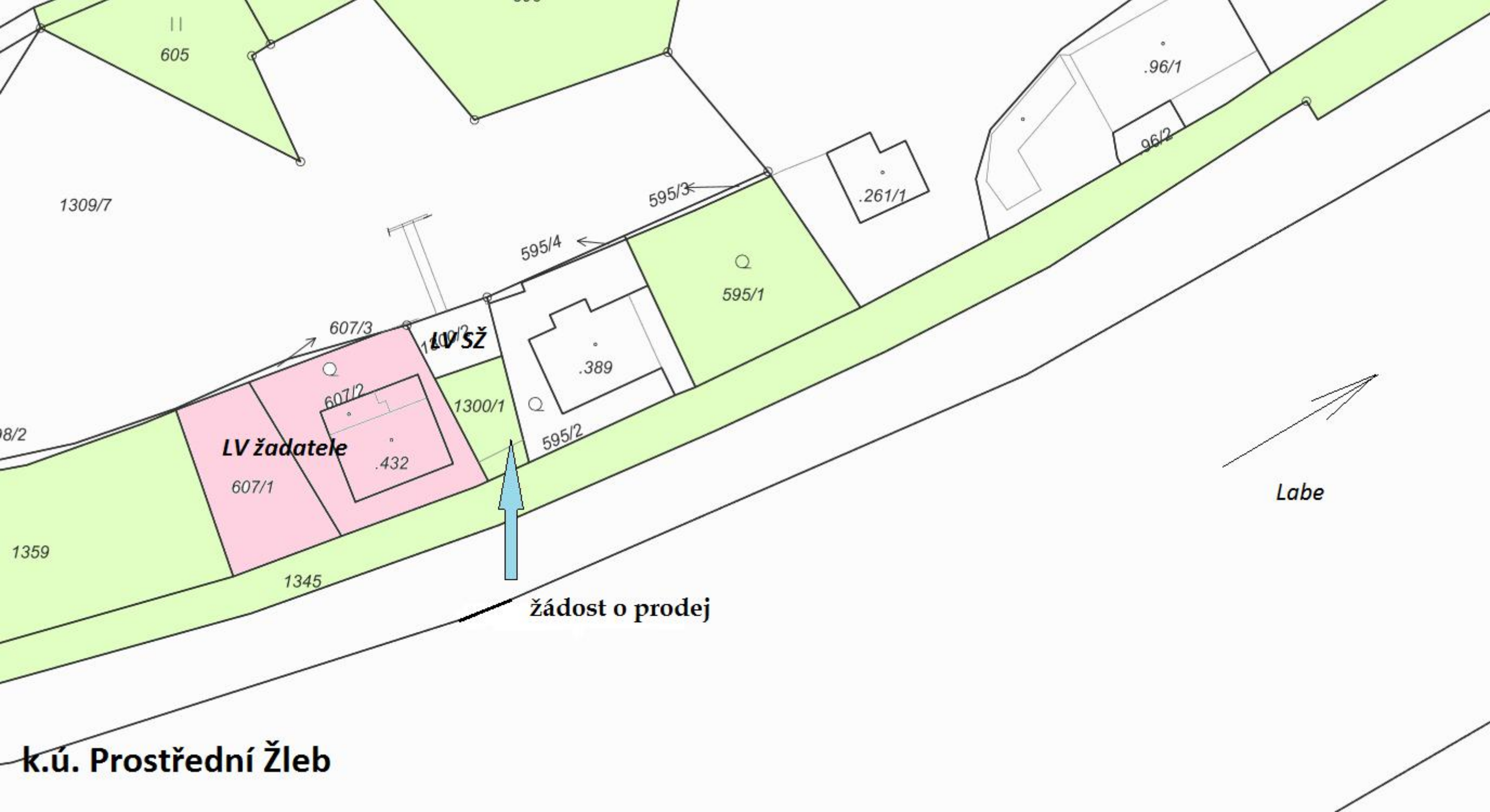
Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

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

Vysvětlivky:Příloha: **KM 1300-1-109 zakres.pdf**Komentář: Příloha: **ANO ZP 1300-1-109
cely.pdf**Komentář: Příloha: **ANO Zadosti
1300-1-109.pdf**Komentář: Příloha: **Foto 1300-1-109 a.pdf**Komentář: Příloha: **Foto 1300-1-109 b.pdf**Komentář: **Schvalovací cesta:**

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	13.6.2023 07:49 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		20.6.2023 11:18 podepsáno	



605

1309/7

.96/1

96/2

.261/1

595/3

595/4

595/1

607/3

LV SŽ

.389

1300/1

595/2

LV žadatele

607/2

.432

607/1

Labe

1308/2

1359

1345

žádost o prodej

k.ú. Prostřední Žleb

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: Prostřední Žleb, Děčín, okres Děčín
Specifikace: pozemek p.č. 1300/1, k.ú. Prostřední Žleb
**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 03.02.2023

Zpracování ke dni: 04.02.2023

Obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na částku **38 500 Kč**.



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

Místo a datum vyhotovení:

V Děčíně, dne 04.02.2023

A. NÁLEZ

1. Úkol

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1300/1 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Prostřední Žleb.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1300/1
Adresa předmětu ocenění:	Prostřední Žleb, Děčín, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Ulice:	Labské nábř.
Katastrální území:	Prostřední Žleb

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, povodňová mapa, 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. 1300/1 v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Prostřední Žleb.

6. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1300/1 o celkové výměře 86 m²

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Děčín – Prostřední Žleb a tvoří proluku mezi domy č.p. 76 a č.p. 22 v ul. Labské nábř. Aktuálně pozemek slouží z části jako stání pro osobní automobil a z části jako neudržovaná zahrada. Pozemek je z části svažité a z poloviny oplocený. Na oceňovaný pozemek navazuje směrem k železniční trati druhý pozemek ve vlastnictví Správy železnic a na tomto pozemku je velká výpust' na dešťové vody, která vede pod tratí. Pozemek se nachází v záplavové oblasti. Veškerá občanská vybavenost jako obchody, školy, úřady a zastávky MHD jsou v dojezdové vzdálenosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1300/1
	Celková výměra	86 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	ostatní plochy
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	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	lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.02.2023 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 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:

- 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. 1300/1 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	86 m ²				
1	Děčín – Dolní Žleb,	489 m ²				
2	Děčín - Škrabky	395 m ²				
Nemovitost č.		1		2		
Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy		611,45 Kč		632,91 Kč		
Koeff. redukce na pramen		0.9		0.9		
Cena po redukci na pramen		550,31 Kč		569,62 Kč		
K1 lokalita		1.1		1.2		
K2 plocha pozemku		0.9		0.9		
K3 účel užití		1		1		
K4 inženýrské sítě		1		1		
K5 jiné		1.1		1.1		
K6 úvaha odhadce		1.1		1.1		
K1 x ... x K6		1.1979		1.3068		
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání		459,40 Kč		435,89 Kč		
Celkem průměr				447,64 Kč		
Minimum				435,89 Kč		
Maximum				459,40 Kč		
Směrodatná odchylka - s				16,62 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				431,02 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				464,26 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

447,64 Kč/m²

* 86 m²

= 38 497 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

38 500 Kč

C. REKAPITULACE

Výsledek dle porovnávací metody:

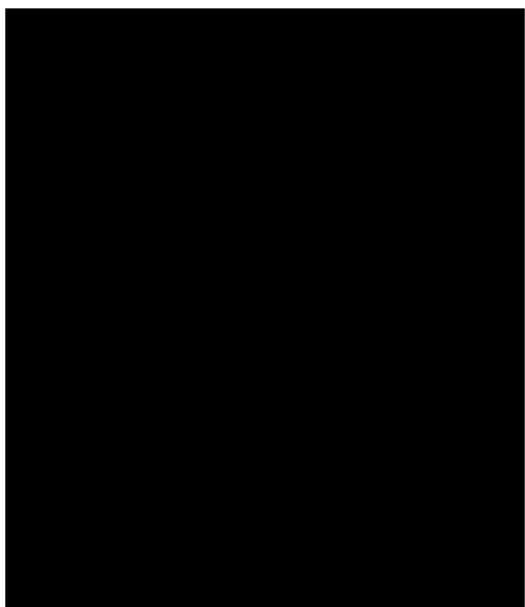
38 500 Kč

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 38 500 Kč

38 500 ,- Kč

Slovy: třicet osm tisíc pět set korun českých



E. PŘÍLOHY

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 489 m², Děčín, okres Děčín

Celková cena: 299 000 Kč

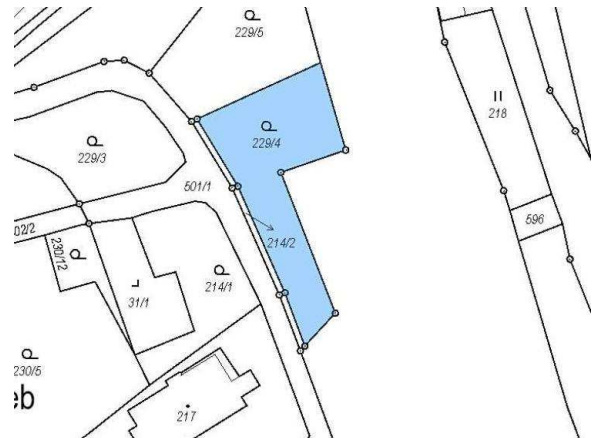
Lokalita: Děčín, Dolní Žleb

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

Lokalita	Děčín, okres Děčín	Cena	299 000 Kč
Plocha pozemku	489 m ²	Druh pozemku	Zahrada

K prodeji zahrada v osobním vlastnictví, která se nachází v nejseverněji položené obci v České republice, v obci Dolní Žleb.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 395 m², Děčín, okres Děčín

Celková cena: 250 000 Kč

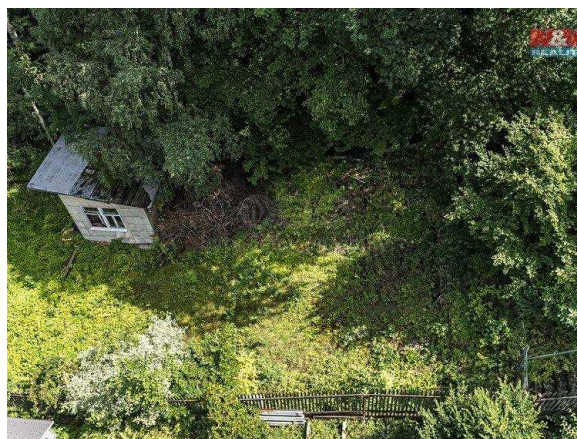
Lokalita: Děčín, Škrabky

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

Lokalita	Děčín, okres Děčín	Cena	250 000 Kč
Plocha pozemku	395 m ²	Elektřina	120V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Zahrada

Prodej zahrady o celkové ploše 395 m², která se nachází v klidné části Děčína na Škrabkách. Částečně svažitý pozemek je obklopen lesy a zástavbou rodinných domů. Zahrada slouží k rekreačnímu užívání.

3. Fotodokumentace



Fotodokumentace předmětu ocenění:



Předmět:

FW: Koupě pozemku



Dobrý den,

po našem telefonickém rozhovoru Vás informuji, že souhlasím s odkupem pozemku, ke kterému jsem podávala žádost o pronájem.

Předem děkuji a přeji hezký den.

S pozdravem



parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) část pozemku, 1300/1

v katastrálním území Prostřední Žleb 625302

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Ráda bych využivala část pozemku označeného na přiložené mapě k uložení stavebního materiálu a parkování vozu.
Vyznačený pozemek se nachází těsně vedle pozemku, na kterém vlastním dům. Vzhledem k tomu, že můj dům je postavený na vysoké zdi, nemám kromě schodu žádnou přístupovou cestu, díky které bych mohla případný materiál odložit přímo k domu.

Pokud by nebylo možné pronajmout pouze vyznačenou část pozemku, ráda si pronajmu celý pozemek.

Děkuji

Přílohy

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

Prohlašuji:

- že jsem se před podáním žádosti o pronájem pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady pronájmu pozemků ve vlastnictví 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 a násl. 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 a finančním výboru a případném uzavření smlouvy. Doba zpracování osobních údajů nepřekročí 15 let.

V Děčíně dne 3.1.2022.....

Podpis ž



Pozn. Žádost předejte prostřednictvím podatelny Magistrátu města Děčín nebo ji zašlete poštou.

