

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 22. 5. 2025

ZM 25 05 05 02

Název:
Prodej pozemku p. č. 895 k. ú. Krásný Studenec

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemku v k. ú. Krásný Studenec a

schvaluje

prodej pozemku p. č. 895 k. ú. Krásný Studenec o výměře 713 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro ***** , za cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 015/2025, tj. 497.000,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 22.4.2025 návrh na prodej pozemku v k. ú. Krásný Studenec a usnesením č. RM 25 08 37 07 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 895 k. ú. Krásný Studenec o výměře 713 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro ***** , za cenu dle znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 015/2025, tj. 497.000,00 Kč + ostatní náklady.

Dále rada města projednala variantu č. 2 tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 895 k. ú. Krásný Studenec o výměře 713 m² se všemi součástmi a příslušenstvím pro ***** , za cenu dle návrhu žadatele, tj. 200.000,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	497 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

Důvodová zpráva:

RM záměr - usn.č. RM 24 17 37 10 ze dne 22.10.2024

ZM záměr - usn.č. ZM 24 09 07 01 ze dne 21.11.2024

Zastupitelstvo města usn. č. ZM 24 09 07 01 ze dne 21.11.2024 zveřejnilo záměr města prodat pozemek p. č. 895 k. ú. Krásný Studenec, OMH následně zajistil ocenění pozemku znaleckým posudkem o ceně obvyklé, následně OMH informoval žadatele o stanovené kupní ceně. Jeden z žadatelů uvedl, že o pozemek již nemá zájem. Druhý z žadatelů vyjádřil zásadní nesouhlas s navrženou cenou. Z důvodu, že pozemek navazuje na nemovitost v jeho vlastnictví sdělil, že o pozemek má nadále zájem, avšak navrhuje cenu 200.000,00 Kč. V případě, že jeho návrhu nebude vyhověno o pozemek za cenu dle posudku nemá zájem.

Vyjádření žadatele:

- vzhledem dle mého názoru neadekvátně a špatně stanovené ceně obvyklé, je Vaše nabídnutá odkupní cena nereálná, neodpovídající skutečnosti a pro nás neakceptovatelná. Veškeré argumenty jsem Vám již zaslala v předešlé komunikaci. Rozhodli jsme se ale učinit městu Děčín proti nabídku. Za daný pozemek nabízíme 200.000,00 Kč a doufáme, že posoudíte a kladně vyhodnotíte naše argumenty a nabídka bude pro Vás uspokojivá (blíže viz. příloha).

Vyjádření soudního znalce k připomínkám žadatele:

Ke stanovení obvyklé ceny měla rozhodující váhu srovnatelná cena zjištěná ze srovnatelných zobchodovaných nemovitostí v lokalitě města nebo v obdobných blízkých lokalitách. Srovnatelné ceny byly u jednotlivých srovnávacích pozemků upraveny koeficienty odlišnosti. Krásný Studenec je veden jako zajímavá a žádaná lokalita s dostatkem klidu a zdravého životního prostředí. K oceňované parcele je možný horší přístup přes ppč. 1625, ostatní komunikace, ostatní plocha a přes pozemek ppč. 1530/1 ostatní komunikace, ostatní plocha. Oba pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Děčín. Jízdu přes tyto pozemky však nelze bez úprav provádět. Oceňovaný pozemek ppč. 895 lze po malých terénních úpravách užívat a přikoupit jako zahradu k RD čp. 227 nebo vlastníkem pozemku ppč. 927/1. V případě přikoupení k RD čp. 227 se bude jednat o JFC oceňovaný jako zahrada. Druh pozemku dle KN je zahrada. V znaleckém posudku je objednavatelem stanovena jako povinnost používat ke srovnání zobchodované nikoliv nabídkové ceny realitních kanceláří. Srovnatelné zobchodované ceny jsou zahrady u RD s dobrými přístupy, většinou rovinné. Srovnatelné nemovitosti uváděné nejsou z města Děčín nebo nejbližšího okolí. Jedná se tedy o nesrovnatelné pozemky ze vzdálených lokalit, tedy nepoužitelné pro porovnání. Jedná se o lokality např. z Trmic, Dolních Zálezlí, Krásné Březno apod. Navíc přístupy, po určitých úpravách, (přes obecní pozemky města Děčín) budou funkční bez zřízení VB. Napojení na místní inženýrské sítě je možné (po vybudování přípojek ze stávajících blízkých sítí). Toto je možné u napojení inž. Sítí i u srovnatelných nemovitostí. (vyjádření viz. příloha)

Stanoviska:

OSIT - v uvedené lokalitě neeviduje žádný záměr.

OSU - nemá námitek k prodeji pozemku parc. č. 895 v katastrálním území Krásný Studenec na zahradu. Dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 895 v katastrálním území Krásný Studenec nachází v nezastavěném území v zóně ZPF – zóna zemědělských kultur. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí výše uvedený pozemek mimo zastavěné území do plochy ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji pozemku p.p.č. 895 v k.ú. Krásný Studenec. Předmětný pozemek je nehonební.

OKD - nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 895 k.ú. Krásný Studenec.

OMH - obdržel 2x žádost o prodej pozemku p. č. 895 k. ú. Krásný Studenec (1x využití na zahradu, 1x - sjednocení pozemků). Po zveřejnění záměru města jeden ze zájemců uvedl, že již o prodej nemá zájem. Lokalita je v současné době zarostlá letitým náletovým porostem. OMH nemá námitek k prodeji pozemku.

Cena pozemku stanovena dle "Zásad" - ZP o ceně obvyklé - 497.700,00 Kč + ostatní náklady (698,00 Kč/m²).

Cena dle návrhu žadatele - 200.000,00 Kč + ostatní náklady (281,00 Kč/m²).

Nájemní smlouva: 0

Účel dle žádostí: scelení pozemků

Žadatel - *****

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

OSIT	OSU	OZP	OKD	OMH		
A	A	A	A	A		

Vysvětlivky:

Příloha:

KM 895_113 zakres.pdf

Komentář:

Příloha:

ANO Posudek Krásný
Studenec 895 město.pdf

Komentář:

Příloha:

ANO Zadost 895-113 II.pdf

Komentář:

Příloha:

ANO Vyjadreni zadatele
895_113.pdf

Komentář:

Příloha:

ANO Vyjádření ke
znaleckému posudku
č.pdf

Komentář:

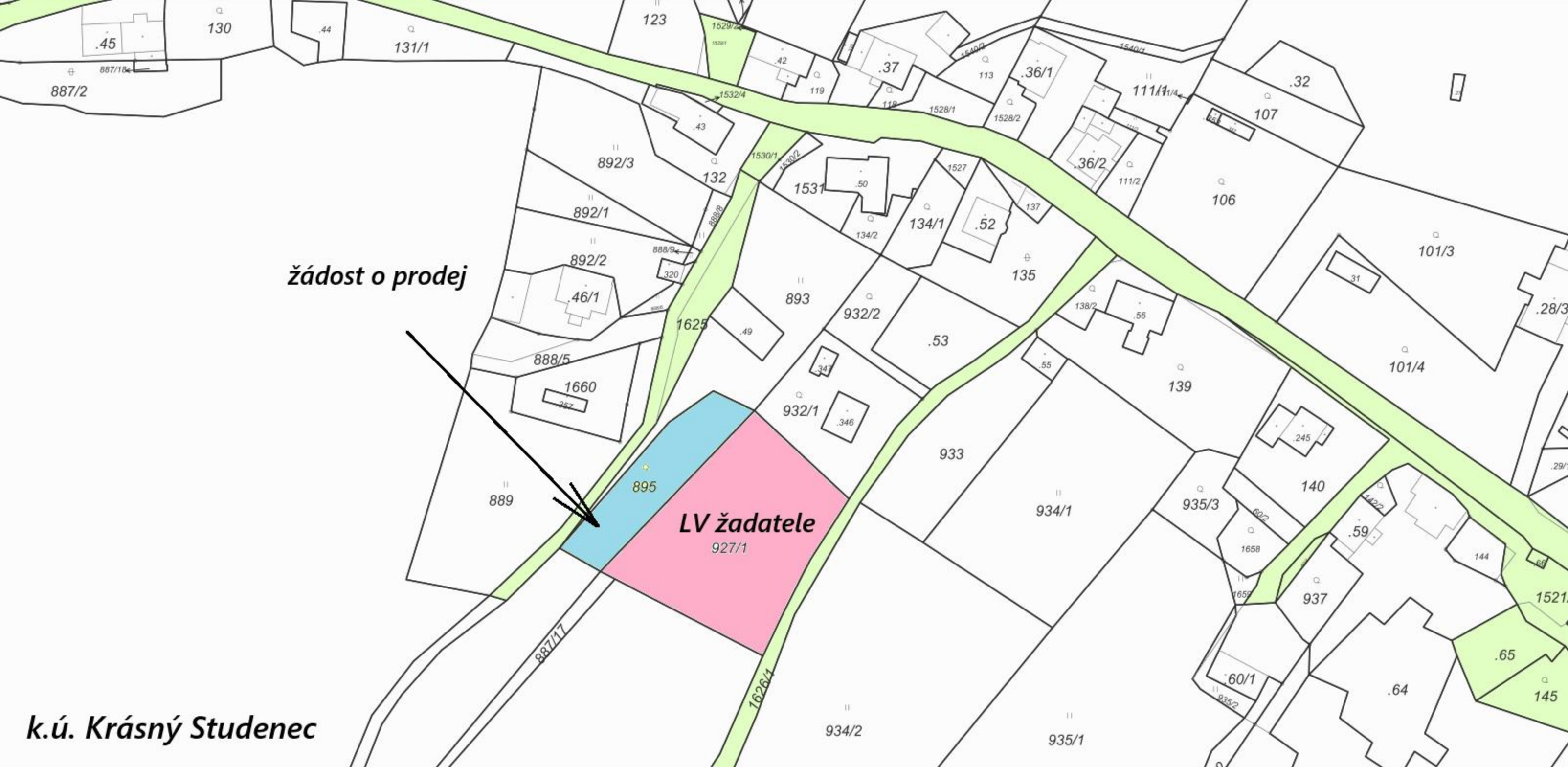
Příloha:

Foto 895-113-letecka.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	14.5.2025 07:45 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		14.5.2025 08:07 podepsáno	



žádost o prodej

LV žadatele
927/1

k.ú. Krásný Studenec

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 015/2025

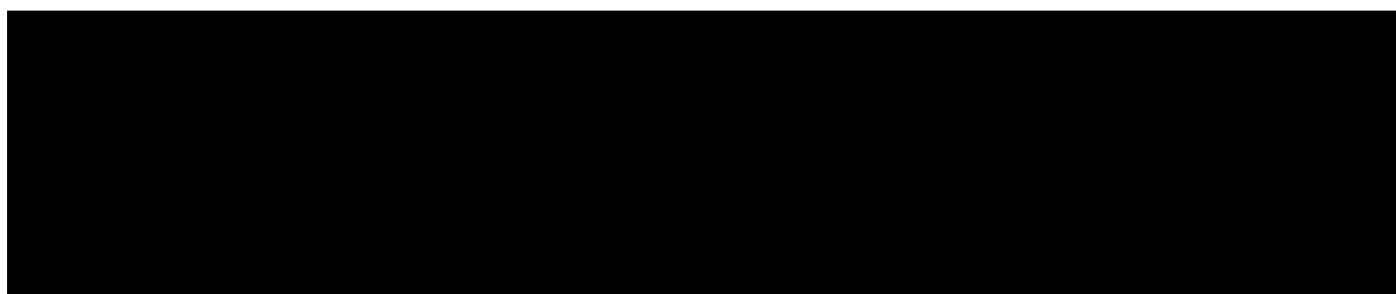
Ke zjištění obvyklé ceny pozemkové parcely ppč. 895 v k.ú. Krásný Studenec, obec
Děčín

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela ppč. 895, v k.ú. Krásný Studenec, obec Děčín



Zadavatel: Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

Číslo jednací: 189/2025/37

OBVYKLÁ CENA	497 700 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 8.2.2025

Vyhotoveno: Tisé 11.2.2025

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 28.08.2024

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru) p.č. 895, 713 m²

v katastrálním území KRAŠOVÝ STUDENEC

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Vlastním pozemek p.č. 927/1 a
s Vaším pozemkem p.č. 895 bude
svěřit ucelený celek. Jedná
se tedy o přikoupení sousední-
ho pozemku.

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 prefakturovanou částku za vyhotovení znaleckého posudku, případně geometrického plánu, které byly vyhotoveny na

základě schválení záměru města v souvislosti s mou žádostí o prodej nemovitostí.

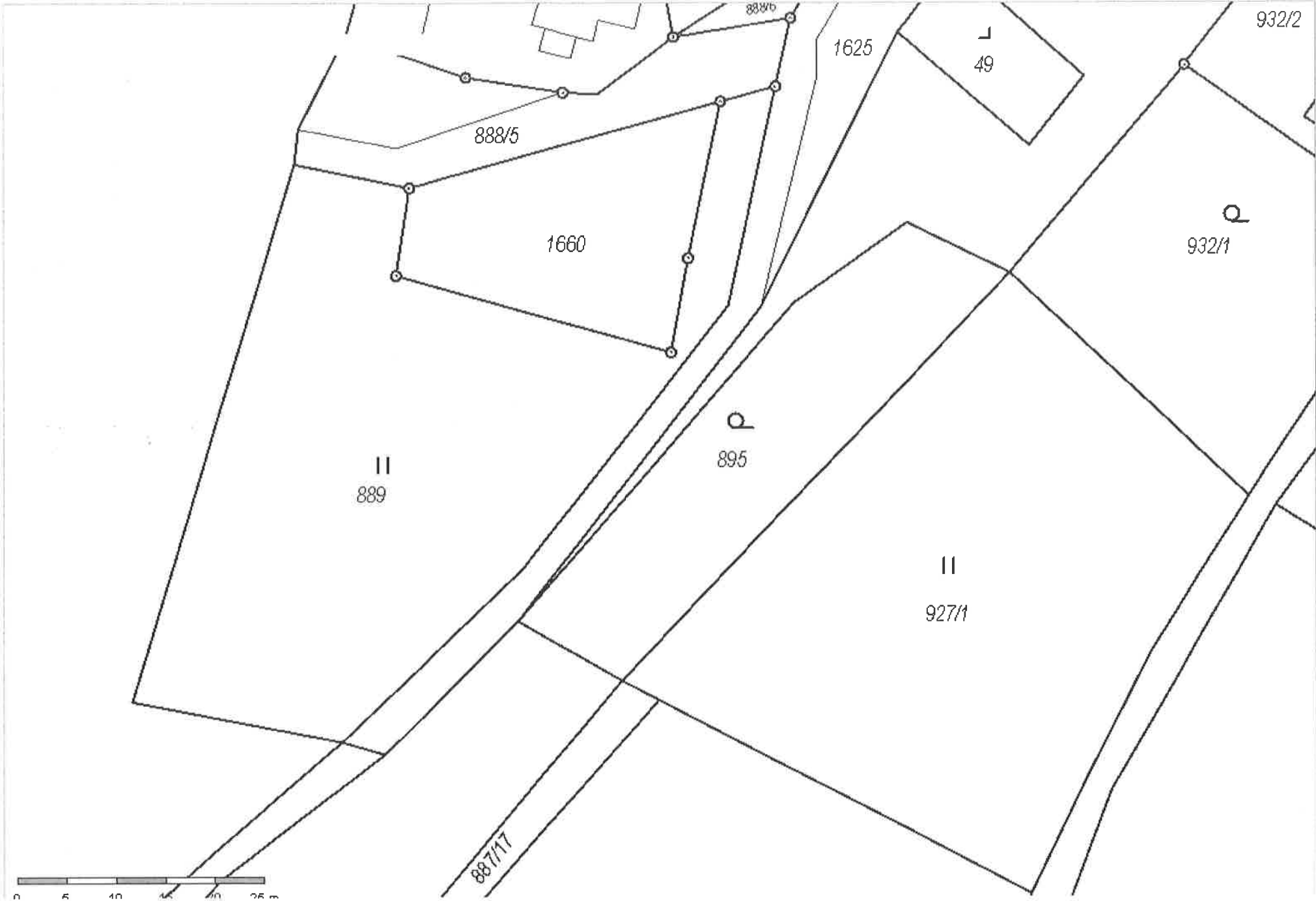
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.***
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí 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.***



Přílohy:

snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části

výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.



Dobrý den,

obdržely jsme s dcerou od Vás kupní cenu na výše uvedený pozemek. Dle sdělení by se mělo jednat o cenu obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku. Jsem přesvědčená, že zde muselo dojít k omylu a prosím o znovu posouzení ceny.

Pohybuji se v prodeji či nákupu nemovitostí prakticky celý život a s jistotou mohu říci, že cena obvyklá za 713 m² v nezastavitelné okrajové části Krásného Studence, byť vedená jako zahrada, bez přístupu, bez vody a elektřiny, tedy bez možnosti cokoliv tam pěstovat či chovat, bez možnosti jakéhokoliv zázemí, rozhodně nemůže být 497.700,- Kč.

Nestala se někde chyba? Nemělo to být 49.770,- Kč?

Cena obvyklá se stanoví většinou formou porovnávací, ráda bych tedy věděla, jaké srovnávací pozemky byly pro ocenění použity.

Zde zasílám několik srovnatelných a podotýkám, že většina z nich má přístup z obecního pozemku či veřejné cesty:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/usti-nad-labem-vanov-/4077540684>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/dolni-zalezly-dolni-zalezly-/2917745996>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/nepomysl-nepomysl-/1543652684>

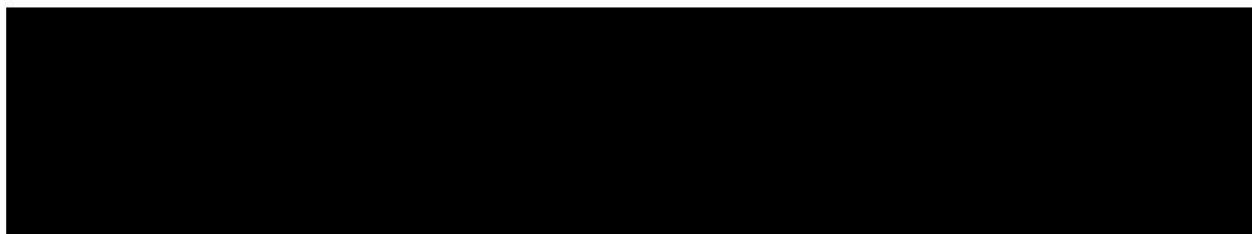
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/trmice-trmice-/2341904972>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/dolni-habartice-dolni-habartice-/1203868236>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/decin-decin-xxiii-popovice-/1306387020>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/usti-nad-labem-krasne-brezno-/1271931468>

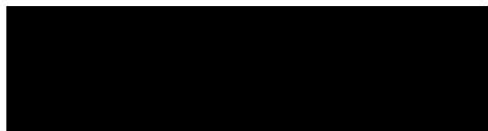
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/vysoka-pec-vysoka-pec-nad-koupalistem-ii/3602129484>



Dobrý den,

vzhledem dle mého názoru neadekvátně a špatně stanovené ceně obvyklé, je Vaše nabídnutá odkupní cena nereálná, neodpovídající skutečnosti a pro nás neakceptovatelná. Veškeré argumenty jsem Vám již zaslala v předešlé komunikaci.

Rozhodli jsme se ale učinit městu Děčín protinabídku. Za daný pozemek nabízíme 200 tis Kč a doufáme, že posoudíte a kladně vyhodnotíte naše argumenty a nabídka bude pro Vás uspokojivá.



Vyjádření ke znaleckému posudku č. 015/2025.

Ke stanovení obvyklé ceny měla rozhodující váhu srovnatelná cena zjištěná ze srovnatelných zobchodovaných nemovitostí v lokalitě města nebo v obdobných blízkých lokalitách.

Srovnatelné ceny byly u jednotlivých srovnávacích pozemků upraveny koeficienty odlišnosti.

Krásný Studenec je veden jako zajímavá a žádaná lokalita s dostatkem klidu a zdravého životního prostředí. K oceňované parcele je možný horší přístup přes ppč. 1625, ostatní komunikace, ostatní plocha a přes pozemek ppč. 1530/1 ostatní komunikace, ostatní plocha. Oba pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Děčín. Jízdu přes tyto pozemky však nelze bez úprav provádět. Oceňovaný pozemek ppč. 895 lze po malých terénních úpravách užívat a přikoupit jako zahradu k RD čp. 227 nebo vlastníkem pozemku ppč. 927/1. V případě přikoupení k RD čp. 227 se bude jednat o JFC oceňovaný jako zahrada. Druh pozemku dle KN je zahrada.

V znaleckém posudku je objednavatelem stanovena jako povinnost používat ke srovnání zobchodované nikoliv nabídkové ceny realitních kanceláří.

Srovnatelné zobchodované ceny jsou zahrady u RD s dobrými přístupy, většinou rovinné.

Srovnatelné nemovitosti uváděné nejsou z města Děčín nebo nejbližšího okolí. Jedná se tedy o nesrovnatelné pozemky ze vzdálených lokalit, tedy nepoužitelné pro porovnání. Jedná se o lokality např. z Trmic, Dolních Zálezlí, Krásné Březno apod.

Navíc přístupy, po určitých úpravách, (přes obecní pozemky města Děčín) budou funkční bez zřízení VB. Napojení na místní inženýrské sítě je možné (po vybudování přípojek ze stávajících blízkých sítí). Toto je možné u napojení inž. Sítí i u srovnatelných nemovitostí.

