

Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 31.03.2016	<b>ZM 16 03 04 12</b>
Název:	Rekreační areál v k.ú. Maxičky – záměr prodeje

### Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a prodej rekreačního areálu v k.ú. Maxičky a

schvaluje

revokaci usnesení zastupitelstva města ze dne 22.11.2007 č. ZM 07 08 02 04 v plném znění z důvodu nových skutečností a

zveřejňuje

záměr města prodat rekreační areál v k.ú. Maxičky, a to objekt č. p. 1 na pozemku st. p. č. 51/1, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2, objekt bez čp/če – obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53, objekt bez čp/če – garáž, na pozemku st. p. č. 68, objekt č. p. 47 na pozemku st. p. č. 59, objekt č. p. 48 na pozemku st. p. č. 60, objekt č. p. 49 na pozemku st. p. č. 61, objekt č. p. 50 na pozemku st. p. č. 62, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 87, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 88, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 89, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 90, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 91 a pozemky st. p. č. 51/1 o výměře 9414 m<sup>2</sup>, st. p. č. 51/2 o výměře 17 m<sup>2</sup>, st. p. č. 52 o výměře 584 m<sup>2</sup>, st. p. č. 53 o výměře 27 m<sup>2</sup>, st. p. č. 67 o výměře 12 m<sup>2</sup>, st. p. č. 68 o výměře 330 m<sup>2</sup>, st. p. č. 70 o výměře 35 m<sup>2</sup>, st. p. č. 71 o výměře 129 m<sup>2</sup>, p. p. č. 169 o výměře 10069 m<sup>2</sup>, p. p. č. 170 o výměře 4016 m<sup>2</sup>, p. p. č. 171 o výměře 4125 m<sup>2</sup>, p. p. č. 172 o výměře 14704 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/4 o výměře 305 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/7 o výměře 971 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/8 o výměře 313 m<sup>2</sup>, p.p.č. 173/10 o výměře 664 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/18 o výměře 299 m<sup>2</sup>, p. p. č. 174 o výměře 230 m<sup>2</sup>, p. p. č. 404/2 o výměře 467 m<sup>2</sup>, p. p. č. 427/5 o výměře 1242 m<sup>2</sup>, st. p. č. 59 o výměře 90 m<sup>2</sup>, st. p. č. 60 o výměře 87 m<sup>2</sup>, st. p. č. 61 o výměře 80 m<sup>2</sup>, st. p. č. 62 o výměře 80 m<sup>2</sup>, p. č. 181/42 o výměře 203 m<sup>2</sup>, p. p. č. 181/43 o výměře 443 m<sup>2</sup>, zbývající plocha p. p. č. 556/1 o výměře 1434 m<sup>2</sup>, st. p. č. 87 o výměře 22 m<sup>2</sup>, st. p. č. 88 o výměře 20 m<sup>2</sup>, st. p. č. 89 o výměře 21 m<sup>2</sup>, st. p. č. 90 o výměře 20 m<sup>2</sup>, formou dohodovacího řízení s výchozí cenou dle ZP (tržní ocenění) ve výši 23 112 870,- Kč+ ostatní náklady spojené s převodem

---

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 01.03.2016 návrh na revokaci usnesení RM a ZM a návrh na prodej rekreačního areálu v k.ú. Maxičky a po doplnění **schválila** revokaci usnesení rady města ze dne 06.11.2007 č. RM 07 27 37 28-31 v plném znění z důvodu nových skutečností a **doporučila** zastupitelstvu města schválit revokaci usnesení zastupitelstva města ze dne 22.11.2007 č. ZM 07 08 02 04 v plném znění z důvodu nových skutečností a **zveřejnit** záměr města prodat rekreační areál v k.ú. Maxičky, a to objekt č. p. 1 na pozemku st. p. č. 51/1, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2, objekt bez čp/če – obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53, objekt bez čp/če – garáž, na pozemku st. p. č. 68, objekt č. p. 47 na pozemku st. p. č. 59, objekt č. p. 48 na pozemku st. p. č. 60, objekt č. p. 49 na pozemku st. p. č. 61, objekt č. p. 50 na pozemku st. p. č. 62, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 87, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 88, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 89, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 90, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 91 a pozemky st. p. č. 51/1 o výměře 9414 m<sup>2</sup>, st. p. č. 51/2 o výměře 17 m<sup>2</sup>, st. p. č. 52 o výměře 584 m<sup>2</sup>, st. p. č. 53 o výměře 27 m<sup>2</sup>, st. p. č. 67 o výměře 12 m<sup>2</sup>, st. p. č. 68 o

výměře 330 m<sup>2</sup>, st. p. č. 70 o výměře 35 m<sup>2</sup>, st. p. č. 71 o výměře 129 m<sup>2</sup>, p. p. č. 169 o výměře 10069 m<sup>2</sup>, p. p. č. 170 o výměře 4016 m<sup>2</sup>, p. p. č. 171 o výměře 4125 m<sup>2</sup>, p. p. č. 172 o výměře 14704 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/4 o výměře 305 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/7 o výměře 971 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/8 o výměře 313 m<sup>2</sup>, p.p.č. 173/10 o výměře 664 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/18 o výměře 299 m<sup>2</sup>, p. p. č. 174 o výměře 230 m<sup>2</sup>, p. p. č. 404/2 o výměře 467 m<sup>2</sup>, p. p. č. 427/5 o výměře 1242 m<sup>2</sup>, st. p. č. 59 o výměře 90 m<sup>2</sup>, st. p. č. 60 o výměře 87 m<sup>2</sup>, st. p. č. 61 o výměře 80 m<sup>2</sup>, st. p. č. 62 o výměře 80 m<sup>2</sup>, p. č. 181/42 o výměře 203 m<sup>2</sup>, p. p. č. 181/43 o výměře 443 m<sup>2</sup>, zbývající plocha p. p. č. 556/1 o výměře 1434 m<sup>2</sup>, st. p. č. 87 o výměře 22 m<sup>2</sup>, st. p. č. 88 o výměře 20 m<sup>2</sup>, st. p. č. 89 o výměře 21 m<sup>2</sup>, st. p. č. 90 o výměře 20 m<sup>2</sup>, formou dohádovacího řízení s výchozí cenou dle ZP (tržní ocenění) ve výši 23 112 870,- Kč+ ostatní náklady spojené s převodem, tj. varianta č. 1.

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat rekreační areál v k.ú. Maxičky, a to objekt č. p. 1 na pozemku st. p. č. 51/1, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2, objekt bez čp/če – obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53, objekt bez čp/če – garáž, na pozemku st. p. č. 68, objekt č. p. 47 na pozemku st. p. č. 59, objekt č. p. 48 na pozemku st. p. č. 60, objekt č. p. 49 na pozemku st. p. č. 61, objekt č. p. 50 na pozemku st. p. č. 62, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 87, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 88, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 89, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 90, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 91 a pozemky st. p. č. 51/1 o výměře 9414 m<sup>2</sup>, st. p. č. 51/2 o výměře 17 m<sup>2</sup>, st. p. č. 52 o výměře 584 m<sup>2</sup>, st. p. č. 53 o výměře 27 m<sup>2</sup>, st. p. č. 67 o výměře 12 m<sup>2</sup>, st. p. č. 68 o výměře 330 m<sup>2</sup>, st. p. č. 70 o výměře 35 m<sup>2</sup>, st. p. č. 71 o výměře 129 m<sup>2</sup>, p. p. č. 169 o výměře 10069 m<sup>2</sup>, p. p. č. 170 o výměře 4016 m<sup>2</sup>, p. p. č. 171 o výměře 4125 m<sup>2</sup>, p. p. č. 172 o výměře 14704 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/4 o výměře 305 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/7 o výměře 971 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/8 o výměře 313 m<sup>2</sup>, p.p.č. 173/10 o výměře 664 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/18 o výměře 299 m<sup>2</sup>, p. p. č. 174 o výměře 230 m<sup>2</sup>, p. p. č. 404/2 o výměře 467 m<sup>2</sup>, p. p. č. 427/5 o výměře 1242 m<sup>2</sup>, st. p. č. 59 o výměře 90 m<sup>2</sup>, st. p. č. 60 o výměře 87 m<sup>2</sup>, st. p. č. 61 o výměře 80 m<sup>2</sup>, st. p. č. 62 o výměře 80 m<sup>2</sup>, p. č. 181/42 o výměře 203 m<sup>2</sup>, p. p. č. 181/43 o výměře 443 m<sup>2</sup>, zbývající plocha p. p. č. 556/1 o výměře 1434 m<sup>2</sup>, st. p. č. 87 o výměře 22 m<sup>2</sup>, st. p. č. 88 o výměře 20 m<sup>2</sup>, st. p. č. 89 o výměře 21 m<sup>2</sup>, st. p. č. 90 o výměře 20 m<sup>2</sup>, formou dohádovacího řízení s výchozí cenou dle ZP (dle vyhlášky) ve výši 22 105 098,- Kč+ ostatní náklady spojené s převodem, nebo

variantu č. 3, tj. zveřejnit záměr města prodat rekreační areál v k.ú. Maxičky, a to objekt č. p. 1 na pozemku st. p. č. 51/1, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2, objekt bez čp/če – obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53, objekt bez čp/če – garáž, na pozemku st. p. č. 68, objekt č. p. 47 na pozemku st. p. č. 59, objekt č. p. 48 na pozemku st. p. č. 60, objekt č. p. 49 na pozemku st. p. č. 61, objekt č. p. 50 na pozemku st. p. č. 62, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 87, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 88, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 89, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 90, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 91 a pozemky st. p. č. 51/1 o výměře 9414 m<sup>2</sup>, st. p. č. 51/2 o výměře 17 m<sup>2</sup>, st. p. č. 52 o výměře 584 m<sup>2</sup>, st. p. č. 53 o výměře 27 m<sup>2</sup>, st. p. č. 67 o výměře 12 m<sup>2</sup>, st. p. č. 68 o výměře 330 m<sup>2</sup>, st. p. č. 70 o výměře 35 m<sup>2</sup>, st. p. č. 71 o výměře 129 m<sup>2</sup>, p. p. č. 169 o výměře 10069 m<sup>2</sup>, p. p. č. 170 o výměře 4016 m<sup>2</sup>, p. p. č. 171 o výměře 4125 m<sup>2</sup>, p. p. č. 172 o výměře 14704 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/4 o výměře 305 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/7 o výměře 971 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/8 o výměře 313 m<sup>2</sup>, p.p.č. 173/10 o výměře 664 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/18 o výměře 299 m<sup>2</sup>, p. p. č. 174 o výměře 230 m<sup>2</sup>, p. p. č. 404/2 o výměře 467 m<sup>2</sup>, p. p. č. 427/5 o výměře 1242 m<sup>2</sup>, st. p. č. 59 o výměře 90 m<sup>2</sup>, st. p. č. 60 o výměře 87 m<sup>2</sup>, st. p. č. 61 o výměře 80 m<sup>2</sup>, st. p. č. 62 o výměře 80 m<sup>2</sup>, p. č. 181/42 o výměře 203 m<sup>2</sup>, p. p. č. 181/43 o výměře 443 m<sup>2</sup>, zbývající plocha p. p. č. 556/1 o výměře 1434 m<sup>2</sup>, st. p. č. 87 o výměře 22 m<sup>2</sup>, st. p. č. 88 o výměře 20 m<sup>2</sup>, st. p. č. 89 o výměře 21 m<sup>2</sup>, st. p. č. 90 o výměře 20 m<sup>2</sup>, formou dohádovacího řízení s výchozí cenou dle „zásad“ ve výši 45 776 256,- Kč+ ostatní náklady spojené s převodem nebo

variantu č. 4, tj. zveřejnit záměr města prodat rekreační areál v k.ú. Maxičky, a to objekt č. p. 1 na pozemku st. p. č. 51/1, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2, objekt bez čp/če – obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52, objekt bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53, objekt bez čp/če – garáž, na pozemku st. p. č. 68, objekt č. p. 47 na pozemku st. p. č. 59, objekt č. p. 48 na pozemku st. p. č. 60, objekt č. p. 49 na pozemku st. p. č. 61, objekt č. p. 50 na pozemku st. p. č. 62, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 87, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 88, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 89, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 90, objekt bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 91 a pozemky st. p. č. 51/1 o výměře 9414 m<sup>2</sup>, st. p. č. 51/2 o výměře 17 m<sup>2</sup>, st. p. č. 52 o výměře 584 m<sup>2</sup>, st. p. č. 53 o výměře 27 m<sup>2</sup>, st. p. č. 67 o výměře 12 m<sup>2</sup>, st. p. č. 68 o výměře 330 m<sup>2</sup>, st. p. č. 70 o výměře 35 m<sup>2</sup>, st. p. č. 71 o výměře 129 m<sup>2</sup>, p. p. č. 169 o výměře 10069 m<sup>2</sup>, p. p. č. 170 o výměře 4016 m<sup>2</sup>, p. p. č. 171 o výměře 4125 m<sup>2</sup>, p. p. č. 172 o výměře 14704 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/4 o výměře 305 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/7 o výměře 971 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/8 o výměře 313 m<sup>2</sup>, p.p.č. 173/10 o výměře 664 m<sup>2</sup>, p. p. č. 173/18 o výměře 299 m<sup>2</sup>, p. p. č. 174 o výměře 230 m<sup>2</sup>, p. p. č. 404/2 o výměře 467 m<sup>2</sup>, p. p. č. 427/5 o výměře 1242 m<sup>2</sup>, st. p. č. 59 o výměře 90 m<sup>2</sup>, st. p. č. 60 o výměře 87 m<sup>2</sup>, st. p. č. 61 o výměře 80 m<sup>2</sup>, st. p. č. 62 o výměře 80 m<sup>2</sup>, p. č. 181/42 o výměře 203 m<sup>2</sup>, p. p. č. 181/43 o výměře 443 m<sup>2</sup>, zbývající plocha p. p. č. 556/1 o výměře 1434 m<sup>2</sup>, st. p. č. 87 o výměře 22 m<sup>2</sup>, st. p. č. 88 o výměře 20 m<sup>2</sup>, st. p. č. 89 o výměře 21 m<sup>2</sup>, st. p. č. 90 o výměře 20 m<sup>2</sup>, formou dohadovacího řízení bez stanovení výchozí ceny.

Cena:	23 112 870,-
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit

#### Důvodová zpráva:

#### Rekapitulace:

- **Záměr města prodat celý areál byl zveřejněn usnesením zastupitelstva města č. ZM 07 04 02 03 ze dne 24.05.2007, a to včetně objektu čp. 46 a související pozemky za celkovou předkládací cenu ve výši 27 040 700,- Kč + ostatní náklady.**
- **V návaznosti na uskutečněné dohadovací řízení dne 18.1.2016 projednávají orgány města výsledek tohoto řízení, tj. vybraný kupující objektu čp. 46 (RD) a souvisejících nemovitostí je společnost Armex Oil s.r.o. za cenu 1 400 000,- Kč + ostatní náklady.**
- **V souvislosti s projednáváním možného odprodeje areálu zajistil OMH, na základě pokynu vedení města, vypracování znaleckých posudků pro ocenění nemovitostí jako cenu obvyklou (tzv. tržní ocenění) a cenu dle vyhlášky.**
- **Ze všech navrhovaných usnesení jsou vyjmuty nemovitosti, které byly předmětem uskutečněného dohadovacího řízení.**
- **Současně OMH zajistil vypracování průkazu energetické náročnosti budovy, nutný pro případný prodej objektu.**
- **Nájemní vztahy ukončeny ke dni 31.1.2016 výpovědí ze dne 26.10.2015, nájemce byl vyzván k předání předmětu nájmu.**
- **Druhá výzva k předání byla učiněna dne 8.2.2016, dosud nedošlo k předání nemovitostí.**

Rekreační areál Maxičky sestává z následujících nemovitostí

### Objekty:

- č. p. 1 v Děčíně XVIII - Maxičky, bydlení, na pozemku st. p. č. 51/1,
- bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2,
- bez čp/če – obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52,
- bez čp/če – jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53,
- bez čp/če – garáž, na pozemku st. p. č. 68,
- č. p. 47 v Děčíně XVIII – Maxičky, bydlení, na pozemku st. p. č. 59,
- č. p. 48 v Děčíně XVIII – Maxičky, bydlení, na pozemku st. p. č. 60,
- č. p. 49 v Děčíně XVIII – Maxičky, bydlení, na pozemku st. p. č. 61,
- č. p. 50 v Děčíně XVIII – Maxičky, bydlení, na pozemku st. p. č. 62,
- bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 87,
- bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 88,
- bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 89,
- bez č. p. - garáž, na pozemku st. p. č. 90,

### Pozemky:

- st. p. č. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 51/2 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 52 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 53 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,
- st. p. č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 70 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,
- st. p. č. 71 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,
- p. č. 169 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- p. č. 170 – vodní plocha, vodní nádrž umělá,
- p. č. 171 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- p. č. 172 – vodní plocha, vodní nádrž umělá,
- p. č. 173/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p. č. 173/7 – vodní plocha, vodní nádrž umělá,
- p. č. 173/8 – ostatní plocha, jiná plocha,
- p. č. 173/10 – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p.č. 173/18 – ostatní plocha, jiná plocha
- p. č. 174 – ostatní plocha, manipulační plocha,
- p. č. 404/2 – ostatní plocha, silnice,
- p. č. 427/5 – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- st. p. č. 59 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 60 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 61 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 62 – zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 181/42 – zahrada,
- p. č. 181/43 – zahrada,
- p. č. 556/1 – ostatní plocha, část označenou nově jako p.č. 556/1 o výměře 856 m<sup>2</sup> a p.p.č. 556/5 o výměře 374 m<sup>2</sup> a díl c) o výměře 254 m<sup>2</sup>
- st. p. č. 87 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 88 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 89 – zastavěná plocha a nádvoří,
- st. p. č. 90 – zastavěná plocha a nádvoří,

Usnesením zastupitelstva města č. ZM 09 04 03 02 ze dne 23.04.2009 byl schválen odprodej rekreačního areálu jako celek za cenu ve výši **27.040.700,00 + ostatní náklady spojené s převodem nemovitosti** (cena byla stanovena dle platných „zásad“).

Stanovení ceny dle aktuálních znaleckých posudků, ze kterých byla odečtena cena za nemovitosti připravené k prodeji na základě dohodovacího řízení, tj. čp. 46, st.p.č. 58, garáž a st.p.č. 91 a část pozemku p.č. 556/1, dle GP p.č. 556/4, je níže uvedeno.

Znalecký posudek (tržní hodnota) celková částka: 23 112 870,- Kč

Znalecký posudek (vyhláškova cena) celková částka: 22 105 098,- Kč

Cena dle „zásad“ celková částka: 45 776 256,- Kč

– objekty dle znaleckého posudku podle vyhlášky a pozemky podle „zásad“:

Objekty celkem: 5 413 856,- Kč

Pozemky: II. Pásmo, tj. 1000,- Kč/m<sup>2</sup> x 0,8 (podnikání), tedy 800,- Kč/m<sup>2</sup> pro všechny pozemky bez rozlišení (pod stavbou, rybník, komunikace apod.), celková plocha k prodeji 50 453 m<sup>2</sup> – celkem cena 40 362 400,- Kč

Vzhledem k tomu, že areál Maxičky byl průběžně nabízen k odprodeji již od roku 2007 za tehdy schválenou kupní cenu cca 27 mil. Kč a nebyl žádný vážný zájemce, domnívá se OMH, že v tomto případě není vhodné použití výchozí ceny stanovené dle „zásad“, a to s ohledem na velikost a rozmanitost celého areálu a všech souvisejících ploch od komunikací, zahrad, sportovních ploch až k samotné vodní ploše, jejich údržba a správa je mnohem nákladnější než např. správa ostatní plochy – komunikace, hřiště apod.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti a s ohledem na cenu stanovenou znaleckým posudkem pro tzv. tržní ocenění nemovitostí, nechává OMH na zvážení orgánů města použití této ceny jako ceny výchozí. Tato cena pravděpodobně nejlépe odpovídá stavu a umístění a případnému užití nemovitostí včetně uplatnění na trhu s realitami.

Pro úplnost je v příloze přiložen list rekapitulace z obou provedených znaleckých posudků, kompletní posudky jsou rovněž k nahlédnutí na OMH, a to s ohledem na jejich obsáhlost.

Usnesení navrhovaná k revokaci:

RM 07 27 37 28-31 ze dne 06.11.2007 – doporučení schválení v ZM předkládací ceny objektů.

ZM 07 08 02 04 ze dne 22.11.2007 – viz příloha (schválení v ZM předkládacích cen objektů).

---

Zpracoval:	Ing. Tomáš Martinček	OMH	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl, CSc.	PRIM	
Počet příloh:	6		

### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek č. 51/1	Kč	5.368.239,-
2) Stavební pozemek č.p. 51/2	Kč	9.694,-
3) Stavební pozemek č.p. 52	Kč	333.020,-
4) Stavební pozemek č.p. 53	Kč	15.396,-
5) Stavební pozemek č.p. 67	Kč	6.843,-
6) Stavební pozemek č.p. 68	Kč	188.179,-
7) Stavební pozemek č.p. 70	Kč	19.958,-
8) Stavební pozemek č.p. 71	Kč	73.561,-
9) Ostatní plocha č. 173/4	Kč	145.440,-
10) Ostatní plocha č. 404/2	Kč	268.992,-
11) Ostatní plocha č. 427/5	Kč	480.505,-
12) Vodní plocha č.p. 170	Kč	186.463,-
13) Vodní plocha č.p. 172	Kč	682.707,-
14) Vodní plocha č.p. 173/7	Kč	45.084,-
15) Ostatní plocha č.p. 169	Kč	4.542.931,-
16) Ostatní plocha č.p. 171	Kč	1.861.118,-
17) Ostatní plocha č.p. 173/8	Kč	9.687,-
18) Ostatní plocha č.p. 173/18	Kč	9.254,-
19) Ostatní plocha č.p. 174	Kč	103.771,-
20) Ploty	Kč	21.167,-
21) Lesní porosty na č. 169	Kč	67.563,-
22) Okrasné rostliny	Kč	394.380,-
23) Rekreační areál Maxičky	Kč	3.988.546,-
<b>Zjištěná výsledná cena výnosová</b>	<b>Kč</b>	<b>18.822.498,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>18.822.500,-</b>

Slovy: Osmnáctmilionůosmsetdvacetdvatisícepětset Kč

#### Hodnota metodou obvyklé ceny

Atypický soubor staveb, s pozemky většího rozsahu, různého určení a užití, výrazně převyšující výnosové ceny staveb, kdy dosažitelné nájemné ovlivňuje možné výnosy. Na servru Sreality nebyly v oblasti nalezeny srovnatelné prodeje nemovitostí co do členitosti a rozsahu možného užívání.

Nemovitost se nalézá v regionu s vysokou nezaměstnaností a malou kupní silou obyvatelstva. V místě je minimální pohyb na trhu s nemovitostmi, nebo je značně omezen. Případné prodeje nedosahují nabídkové ceny různých realitních kanceláří. Jsou zde rovněž dlouhodobě evidovány nereálné nabídkové spekulativní ceny nemovitostí a tyto se vlivem nedostatečné infrastruktury a ekonomické nejistoty stávají prakticky neprodejně. Nemovitost je pronajata ale není patrný výrazný výnosový potenciál.

Posouzením vybavení, standardů technického stavu, provozních funkčních nedostatků – porovnáním morálního opotřebení, porovnáním skutečných provozních nákladů a ideálních provozních nákladů standardů k nové stavbě, porovnáním obchodovatelných cen na místním trhu s nemovitostmi, je v místě a čase cenou obvyklou vztah dosahující k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, která v sobě zahrnuje rozhodující faktory a místní vlivy.

Metoda porovnávací je přímo navázána na aktuální statistické údaje vývoje trhu s nemovitými věcmi, nejlépe vystihuje charakter oceňovaného majetku v místě a čase, jeho reálnou hodnotu bez spekulativní nadsázky.

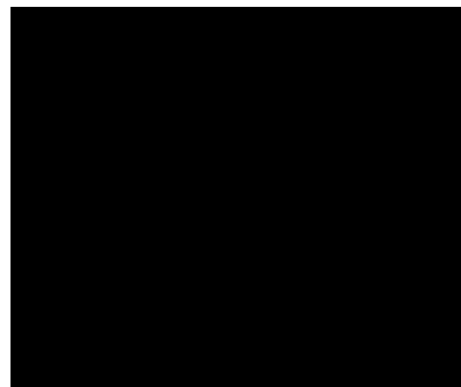
Cena zjištěná nákladovým způsobem	Kč	21.885.460,-
Cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	18.822.500,-

Vzhledem k nestandardnímu možnému prodeji, obvyklá cena nemovitých věcí, na základě tohoto odhadu, po zohlednění těchto vlivů činí, dle mého názoru 20.354.000,- Kč

**Obvyklá cena pro prodej v roce 2015** **Kč** **20.354.000,-**

Slovy: Dvacetmilionůtřistapadesátčtyřitisíce Kč

V Děčíně, dne 20.prosince 2015



### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek č. 58	Kč	68.749,-
2) Stavební pozemek č. 59	Kč	50.717,-
3) Stavební pozemek č. 60	Kč	49.026,-
4) Stavební pozemek č. 61	Kč	45.082,-
5) Stavební pozemek č. 62	Kč	45.082,-
6) Zahrada č. 181/42	Kč	114.395,-
7) Zahrada č. 181/43	Kč	249.639,-
8) Ostatní plocha č. 556/1	Kč	482.373,-
9) Ostatní plocha č. 556/4	Kč	808.088,-
10) Stavební pozemek p.č. 87	Kč	11.194,-
11) Stavební pozemek p.č. 88	Kč	10.176,-
12) Stavební pozemek p.č. 89	Kč	10.685,-
13) Stavební pozemek p.č. 90	Kč	10.176,-
14) Stavební pozemek p.č. 91	Kč	11.194,-
15) Rodinný dům č.p. 46, na st.p. 58	Kč	313.218,-
16) Rodinný dům č.p. 47, na st.p. 59	Kč	378.395,-
17) Rodinný dům č.p. 48, na st.p. 60	Kč	345.069,-
18) Rodinný dům č.p. 49, na st.p. 61	Kč	262.316,-
19) Rodinný dům č.p. 50, na st.p. 62	Kč	336.743,-
20) Garáž bez č.e., na st.p. 87	Kč	31.855,-
21) Garáž bez č.e., na st.p. 88	Kč	29.800,-
22) Garáž bez č.e., na st.p. 89	Kč	29.840,-
23) Garáž bez č.e., na st.p. 90	Kč	29.341,-
24) Garáž bez č.e., na st.p. 91	Kč	31.832,-
25) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny na p.č. 556/4	Kč	2.557,-
26) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny na č. 556/1	Kč	3.104,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>3.760.646,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>3.760.650,-</b>

Slovy: Třimilionysedmsetšedesáttisícšestsetpadesát Kč

#### Hodnota metodou obvyklé ceny

Nemovitost – soubor dřevostaveb a příslušenství, atypického složení a užívá souvisejících funkčních celků, se nalézá v regionu s vysokou nezaměstnaností a malou kupní silou obyvatelstva. V místě je minimální pohyb na trhu s nemovitostmi, nebo je značně omezen. Případné prodeje nedosahují nabídkové ceny různých realitních kanceláří. Jsou rovněž dlouhodobě evidovány nereálné nabídkové spekulativní ceny nemovitostí a tyto vlivem nedostatečné infrastruktury a ekonomické nejistoty stávají prakticky neprodejnými. Nemovitosti jsou dlouhodobě bez užívání a vybavení je morálně zastaralé a náklady na obnovení typizovaných standardů bydlení budou vysoké. Tyto skutečnosti také nepříznivě ovlivňují prodejnost. Nemovitost nemá patrný výnosový potenciál. Na serveru Sreality nabídek RK v okruhu 30 km nebyly nalezeny porovnatelné soubory nemovitostí dřevostaveb.



Posouzením vybavení, technického stavu, provozních funkčních nedostatků, morálního opotřebením oproti ideálním užitným parametrům a majetkem oceňovaným, porovnáním obchodovatelných cen na místním trhu s nemovitostmi, je v místě a čase cenou obvyklou vztah dosahující k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, která v sobě zahrnuje ozhodující faktory a místní vlivy. Metoda porovnávací je přímo navázána na aktuální statistické údaje vývoje trhu s nemovitými věcmi, nejlépe vystihuje charakter oceňovaného majetku v místě a čase, jeho reálnou hodnotu bez spekulativní nadsázky.

Vzhledem k nestandardnímu možnému prodeji, obvyklá cena nemovitých věcí, na základě tohoto odhadu, po zohlednění těchto vlivů činí, dle mého názoru 3.770.000,- Kč

**Obvyklá cena pro prodej v roce 2015**

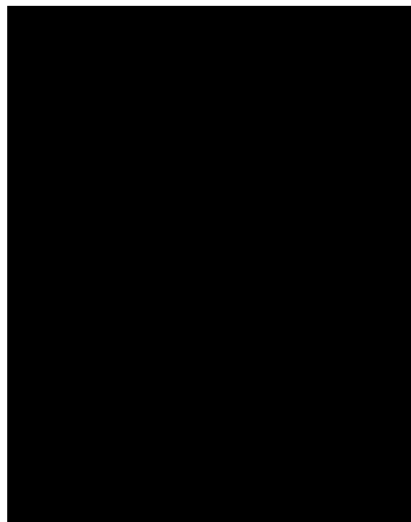
**Kč**

**3.770.000,-**

Slovy: Třímilionysedmsetsedmdesáttisíc Kč

l. 50 s  
556/4,  
y, kraj

/ Děčíně, dne 14.prosince 2015



/2013  
ní  
na č.  
šky č.

el a 1

### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek č. 51/1	Kč	5.368.239,-
2) Stavební pozemek č.p. 51/2	Kč	9.694,-
3) Stavební pozemek č.p. 52	Kč	333.020,-
4) Stavební pozemek č.p. 53	Kč	15.396,-
5) Stavební pozemek č.p. 67	Kč	6.843,-
6) Stavební pozemek č.p. 68	Kč	188.179,-
7) Stavební pozemek č.p. 70	Kč	19.958,-
8) Stavební pozemek č.p. 71	Kč	73.561,-
9) Ostatní plocha č. 173/4	Kč	145.440,-
10) Ostatní plocha č. 404/2	Kč	268.992,-
11) Ostatní plocha č. 427/5	Kč	480.505,-
12) Vodní plocha č.p. 170	Kč	186.463,-
13) Vodní plocha č.p. 172	Kč	682.707,-
14) Vodní plocha č.p. 173/7	Kč	45.084,-
15) Ostatní plocha č.p. 169	Kč	3.244.937,-
16) Ostatní plocha č.p. 171	Kč	1.329.364,-
17) Ostatní plocha č.p. 173/8	Kč	9.687,-
18) Ostatní plocha č.p. 173/18	Kč	9.254,-
19) Ostatní plocha č.p. 174	Kč	74.122,-
20) Plot-stroj.pletivo	Kč	21.381,-
21) Lesní porosty na č. 169	Kč	67.563,-
22) Okrasné rostliny	Kč	394.380,-
23) Rekreační areál Maxičky	Kč	3.979.754,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>16.954.523,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>16.954.520,-</b>

Slovy: Šestnáctmilionůdevětsetpadesátčtyřitisícepětsetdvacet Kč

#### Hodnota metodou obvyklé ceny

Atypický soubor staveb, s pozemky většího rozsahu, různého určení a užití, výrazně převyšující výnosové ceny staveb, kdy dosažitelné nájemné ovlivňuje možné výnosy. Na servru Sreality nebyly v oblasti nalezeny srovnatelné prodeje nemovitostí, co do členitosti a rozsahu možného užívání.

Nemovitost se nalézá v regionu s vysokou nezaměstnaností a malou kupní silou obyvatelstva. V místě je minimální pohyb na trhu s nemovitostmi, nebo je značně omezen. Případné prodeje nedosahují nabídkové ceny různých realitních kanceláří. Jsou zde rovněž dlouhodobě evidovány nereálné nabídkové spekulativní ceny nemovitostí a tyto se vlivem nedostatečné infrastruktury a ekonomické nejistoty stávají prakticky neprodejně. Nemovitost je pronajata ale je vyklizena, není užívána, není patrný výrazný výnosový potenciál.

Posouzením vybavení, standardů technického stavu, provozních funkčních nedostatků – porovnáním morálního opotřebení, porovnáním skutečných provozních nákladů a ideálních provozních nákladů standardů k nové stavbě, porovnáním obchodovatelných cen na místním trhu s nemovitostmi, je v místě a čase cenou obvyklou vztah dosahující k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, která v sobě zahrnuje rozhodující faktory a místní vlivy.

Metoda porovnávací je přímo navázána na aktuální statistické údaje vývoje trhu s nemovitými věcmi, nejlépe vystihuje charakter oceňovaného majetku v místě a čase, jeho reálnou hodnotu bez spekulativní nadsázky.

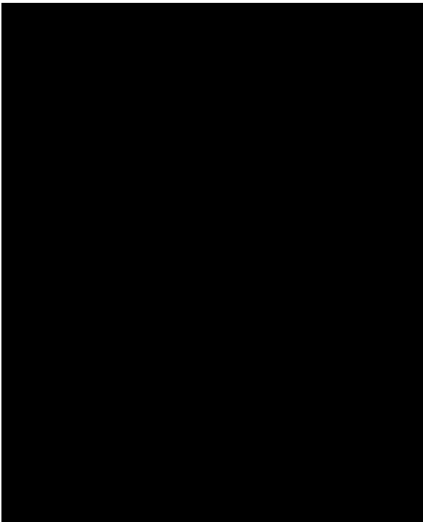
Cena zjištěná nákladovým způsobem	Kč	21.797.540,-
Cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	16.954.520,-

Vzhledem k nestandardnímu možnému prodeji, obvyklá cena nemovitých věcí, na základě tohoto odhadu, po zohlednění těchto vlivů činí, dle mého názoru 19.376.000,- Kč

**Obvyklá cena pro prodej v roce 2016** **Kč** **19.376.000,-**

Slovy: Devatenáctmilionůtřístasedmdesátšesttisíc Kč

V Děčíně, dne 11.ledna 2016



)13

č.  
/ č.  
5.

a 1

### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek č. 58	Kč	68.749,-
2) Stavební pozemek č. 59	Kč	50.717,-
3) Stavební pozemek č. 60	Kč	49.026,-
4) Stavební pozemek č. 61	Kč	45.082,-
5) Stavební pozemek č. 62	Kč	45.082,-
6) Zahrada č. 181/42	Kč	114.395,-
7) Zahrada č. 181/43	Kč	249.639,-
8) Ostatní plocha č. 556/1	Kč	482.373,-
9) Ostatní plocha č. 556/4	Kč	808.088,-
10) Stavební pozemek p.č. 87	Kč	11.194,-
11) Stavební pozemek p.č. 88	Kč	10.176,-
12) Stavební pozemek p.č. 89	Kč	10.685,-
13) Stavební pozemek p.č. 90	Kč	10.176,-
14) Stavební pozemek p.č. 91	Kč	11.194,-
15) Rodinný dům č.p. 46, na st.p. 58	Kč	310.989,-
16) Rodinný dům č.p. 47, na st.p. 59	Kč	375.625,-
17) Rodinný dům č.p. 48, na st.p. 60	Kč	342.989,-
18) Rodinný dům č.p. 49, na st.p. 61	Kč	260.734,-
19) Rodinný dům č.p. 50, na st.p. 62	Kč	334.653,-
20) Garáž bez č.e., na st.p. 87	Kč	31.662,-
21) Garáž bez č.e., na st.p. 88	Kč	29.620,-
22) Garáž bez č.e., na st.p. 89	Kč	29.659,-
23) Garáž bez č.e., na st.p. 90	Kč	29.163,-
24) Garáž bez č.e., na st.p. 91	Kč	31.639,-
25) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny na p.č. 556/4	Kč	2.557,-
26) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny na č. 556/1	Kč	3.104,-
<b>Zjištěná výsledná cena areálu</b>	<b>Kč</b>	<b>3.748.970,-</b>

Slovy: Třimilionysedmsetčtyřicetosmtisícdevětsetsedmdesát Kč

#### Hodnota metodou obvyklé ceny

Nemovitost – soubor dřevostaveb a příslušenství, atypického složení a užívá souvisejících funkčních celků, se nalézá v regionu s vysokou nezaměstnaností a malou kupní silou obyvatelstva. V místě je minimální pohyb na trhu s nemovitostmi, nebo je značně omezen. Případné prodeje nedosahují nabídkové ceny různých realitních kanceláří. Jsou zároveň dlouhodobě evidovány nereálné nabídkové spekulativní ceny nemovitostí a tyto vlivem nedostatečné infrastruktury a ekonomické nejistoty stávají prakticky neprodejné. Nemovitosti jsou dlouhodobě bez užívání, vybavení je morálně zastaralé a náklady na obnovení, dle současných typizovaných standardů bydlení, budou vysoké. Tyto skutečnosti také nepříznivě ovlivňují prodejnost. Nemovitost nemá patrný výnosový potenciál. Servis Sreality a nabídek RK v okruhu 30 km nebyly nalezeny porovnatelné soubory nemovitostí - dřevostaveb.

Posouzením vybavení, technického stavu, provozních funkčních nedostatků, morálního opotřebením proti ideálním užitným parametrům a majetkem oceňovaným, porovná

obchodovatelných cen na místním trhu s nemovitostmi, je v místě a čase cenou obvyklou vztah dosahující k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, která v sobě zahrnuje ozhodující faktory a místní vlivy. Metoda porovnávací je přímo navázána na aktuální statistické údaje vývoje trhu s nemovitými věcmi, nejlépe vystihuje charakter oceňovaného majetku v místě a čase, jeho reálnou hodnotu bez spekulativní nadsázky.

Vzhledem k nestandardnímu možnému prodeji, obvyklá cena nemovitých věcí, na základě tohoto odhadu, po zohlednění těchto vlivů činí, dle mého názoru 3.748.970,- Kč

**Obvyklá cena pro prodej v roce 2016 KČ 3.749.000,-**

řlovy: Třimilionysedmsetčtyřicetdevěttisíc Kč

✓ Děčíně, dne 14.ledna 2016

kraj



013

č.  
/ č.  
5.

a 1



22. 11. 2007

V souladu se „Zásadami“

- se kupní cena sníží o 5 % z kupní ceny v případě platby před vkladem do KN
- se kupní cena zvýší o ostatní náklady spojené s převodem nemovitosti a případné náklady na řešení oprav
- bude poskytnut příspěvek na opravu objektu dle čl. VII odst. 1) ve výši 5,21 %, tj. 206 600,- Kč.

#### **Usnesení č. ZM 07 08 02 02**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej nemovitosti z majetku města a

#### **z v e ř e j ň u j e**

záměr města odprodat:

- garáž na pozemku p.č. 992/2 včetně pozemku p.č. 992/2 zastavěná plocha a nádvoří
- garáž na pozemku p.č. 992/3 včetně pozemku p.č. 992/3 zastavěná plocha a nádvoří
- garáž na pozemku p.č. 992/4 včetně pozemku p.č. 992/4 zastavěná plocha a nádvoří

vše v k.ú. Podmokly.

#### **Usnesení č. ZM 07 08 02 03**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej nemovitosti z majetku města a

#### **z v e ř e j ň u j e**

záměr města odprodat objekt č.p. 61, Družstevní ul., Děčín X včetně st.p.č. 8, pozemku p.č. 50, pozemku p.č. 51/1, st.p.č. 852 a pozemku p.č. 51/2 vše v k.ú. Bělá u Děčína s podmínkou, že v kupní smlouvě bude začleněn závazek kupujících respektovat na pozemku p.č. 51/1 a pozemku p.č. 51/2 v k.ú. Bělá navrhované zkapacitnění Bělského potoka a umožnit zde realizaci akce, z níž bude vyplývat nárok na minimální dočasný a trvalý zábor.

#### **Usnesení č. ZM 07 08 02 04**

Zastupitelstvo města projednalo návrh předkládací ceny objektů vč. pozemků v k. ú. Maxičky a

#### **s c h v a l u j e**

##### 1. Předkládací cenu - rekreační areál v k. ú. Maxičky

- objekt č. p. 1 v Děčíně XVIII - Maxičky, bydlení, na pozemku st. p. č. 51/1
- objekt bez čp/če jiná stavba, na pozemku st. p. č. 51/2
- objekt bez čp/če obč. vybavenost, na pozemku st. p. č. 52
- objekt bez čp/če jiná stavba, na pozemku st. p. č. 53
- objekt bez čp/če garáž, na pozemku st. p. č. 68
- pozemek st. p. č. 51/1, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek st. p. č. 51/2, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek st. p. č. 52, zastavěná plocha a nádvoří

- pozemek st. p. č. 53, zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemek st. p. č. 67, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
  - pozemek st. p. č. 68, zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemek st. p. č. 70, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
  - pozemek st. p. č. 71, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
  - pozemek p. č. 169, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
  - pozemek p. č. 170, vodní plocha, vodní nádrž umělá
  - pozemek p. č. 171, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
  - pozemek p. č. 172, vodní plocha, vodní nádrž umělá
  - pozemek p. č. 173/4, ostatní plocha, ostatní komunikace
  - pozemek p. č. 173/7, vodní plocha, vodní nádrž umělá
  - pozemek p. č. 173/8, ostatní plocha, jiná plocha
  - pozemek p. č. 173/10, ostatní plocha, ostatní komunikace
  - pozemek p. č. 174, ostatní plocha, manipulační plocha
  - pozemek p. č. 404/2, ostatní plocha, silnice
  - pozemek p. č. 427/5, ostatní plocha, ostatní komunikace vše v k. ú. Maxičky dle „Zásad“ ve výši 20 412 190,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem nemovitosti
2. Předkládací cenu objektu č. p. 46 vč. pozemku st. p. č. 58 a části pozemku p. č. 556 vše v k. ú. Maxičky se všemi součástmi a příslušenstvím, dle GP č. 207-148/2007 ze dne 6.10.2007 objektu č. p. 46, vč. pozemku st. p. č. 58, pozemku p. č. 556/2 a pozemku st. p. č. 91 vše v k. ú. Maxičky dle „Zásad“ ve výši 1 134 790,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem nemovitosti vč. zřízení VB práva chůze a jízdy bezúplatně
  3. Předkládací cenu objektů č. p. 47 vč. pozemku st. p. č. 59 a č. p. 48 vč. pozemku st. p. č. 60, pozemku p. č. 181/42 a části pozemku p. č. 556 vše v k. ú. Maxičky se všemi součástmi a příslušenstvím, dle GP č. 207-148/2007 ze dne 6.10.2007 objektů č. p. 47, vč. pozemku st. p. č. 59, č. p. 48, vč. pozemku st. p. č. 60, pozemku p. č. 181/42, pozemku p. č. 556/1 a pozemku st. p. č. 87 a pozemku st. p. č. 88 vše v k. ú. Maxičky dle „Zásad“ ve výši 3 473 450,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem nemovitosti vč. zřízení VB práva chůze a jízdy bezúplatně .
  4. Předkládací cenu objektů č. p. 49 vč. pozemku st. p. č. 61 a č. p. 50 vč. pozemku st. p. č. 62, pozemku p. č. 181/43 a části pozemku p. č. 556 vše v k. ú. Maxičky se všemi součástmi a příslušenstvím, dle GP č. 207-148/2007 ze dne 6.10.2007 objektu č. p. 49, vč. pozemku st. p. č. 61, č. p. 50, vč. pozemku st. p. č. 62, pozemku p. č. 181/43, pozemku p. č. 556/3 a pozemku st. p. č. 89 a pozemku st. p. č. 90 vše v k. ú. Maxičky dle „Zásad“ ve výši 2 020 270,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem nemovitosti vč. zřízení VB práva chůze a jízdy bezúplatně.

#### **Usnesení č. ZM 07 08 02 05**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na rozhodnutí ZM č. 4232/2007/RKS/1312/19 o odprodeji bytové jednotky z majetku města Děčína dle „Doplňkových pravidel pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Děčína ve vybraných domech“ a

**s c h v a l u j e**