

Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 30.6.2016		ZM 16 06 06 26
Název:	Pozemky p.p.č. 276/46 a 276/47 v k.ú. Březiny u Děčína – výkup	

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemků p.p.č. 276/46 a 276/47 v k.ú. Březiny u Děčína a

schvaluje

výkup pozemků p.p.č. 276/46 o výměře 168 m² a 276/47 o výměře 266 m² v k.ú. Březiny u Děčína z majetku ČR - Státní pozemkový úřad za cenu 152.870,- Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města dne 07.06.2016 projednala návrh na výkup pozemků p.p.č. 276/46 a 276/47 v k.ú. Březiny u Děčína a **usnesením č. RM 16 11 37 34 doporučila** zastupitelstvu města schválit výkup pozemků p.p.č. 276/46 o výměře 168 m² a 276/47 o výměře 266 m² v k.ú. Březiny u Děčína z majetku ČR - Státní pozemkový úřad za cenu 152.870,- Kč + ostatní náklady.

Cena:	152 870,-
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit výkup pozemků dle návrhu na usnesení.

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- OR připravuje podklady pro realizaci revitalizace sídliště v Březinách
- investiční akcí budou dotčeny i pozemky p.p.č. 276/46 a 276/47 k.ú. Březiny u Děčína ve vlastnictví ČR – Státní pozemkový úřad (SPÚ)
- SPÚ na uvedené pozemky vydal souhlas s umístěním stavby pod podmínkou, že před vlastní realizací stavby budou pozemky (v celé výměře) majetkoprávně vypořádány (formou kupní smlouvy)
- ZM dne 28.5.2015 usnesením č. ZM 15 05 06 24 schválilo výkup pozemků p.p.č. 276/46 o výměře 168 m² a 276/47 o výměře 266 m² v k.ú. Březiny u Děčína z majetku ČR - Státní pozemkový úřad.
- SPÚ zajistil aktuální znalecký posudek, který stanoví cenu pozemků

OR připravuje realizaci investiční akce - revitalizace sídliště v Březinách. I. etapa by měla být zahájena v červenci 2016. Pozemky p.p.č. 276/46 o výměře 168 m² a 276/47 o výměře 266 m² v k.ú. Březiny u Děčína, které jsou ve vlastnictví ČR se správou pro Státní pozemkový úřad, jsou součástí II. etapy. Tato by měla začít na jaře 2017. Vzhledem k tomu, že pozemky nebyly dosud majetkoprávně dořešeny, nemohlo na ně být vydáno stavební povolení. Bude řešeno po výkupu pozemků.

ZM dne 28.5.2015 usnesením č. ZM 15 05 06 24 schválilo výkup pozemků p.p.č. 276/46 o výměře 168 m² a 276/47 o výměře 266 m² v k.ú. Březiny u Děčína z majetku ČR - Státní pozemkový úřad.

OMH zajistil podání žádosti o prodej pozemků. Prodej pozemků bude realizován za cenu dle znaleckého posudku, který zajistil SPÚ – viz příloha materiálu. Dle sdělení SPÚ se cena za prodej pozemků vypočítá dle nejvyšší ceny + náklady na pořízení ZP.

Cena pozemků – nejvyšší stanovená znaleckým posudkem č. 10274/309-2016:

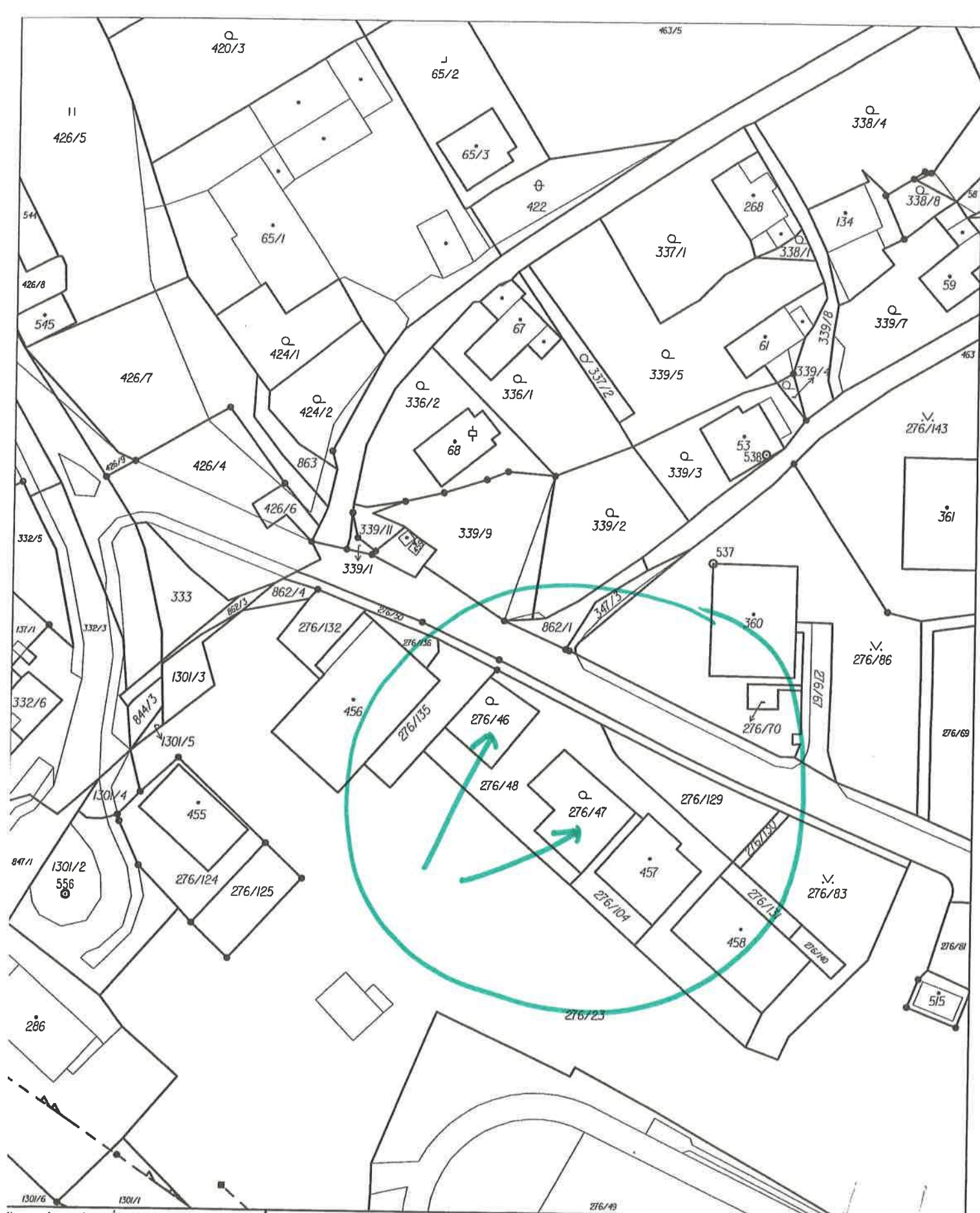
p.p.č. 276/46 – 59 700,- Kč

p.p.č. 276/47 – 93 100,- Kč,

tj. celkem 152 870,- Kč + ostatní náklady (znalečné – cca 1 600,- Kč)

Vlastník pozemků: ČR – Státní pozemkový úřad

Zpracoval:	Ing. Tomáš Martinček	OMH	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl, CSc.	PRIM	
Počet příloh:	1		



Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín	Okres Děčín	Obec Děčín	Podpis Číslo Razítko
Kot. území Březiny u Děčína	Mopový list č. DĚČÍN 8-3/24	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:1000	[Redacted Signature] [Redacted Stamp]
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Štáv k 05.02.2016 07:55:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 05.02.2016 08:16:10	

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10274-309/2016

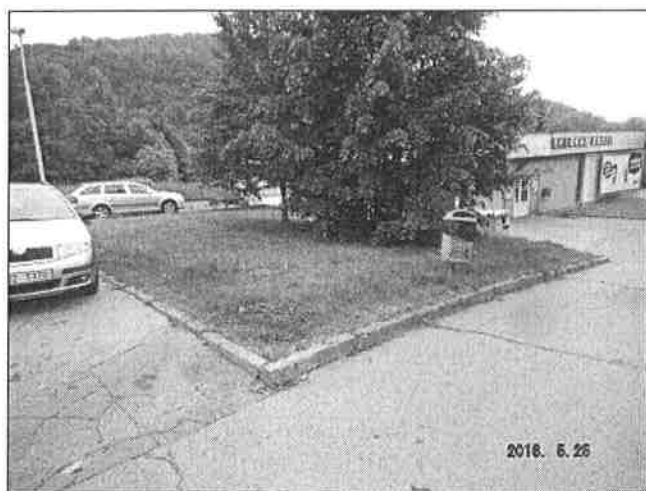
o ceně nemovitých věcí - pozemků parc.č. 276/46 a 276/47 v k.ú. Březiny u Děčína, obec a okres
Děčín, kraj Ústecký

Objednatel znaleckého posudku:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad
pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
41501 Teplice

Účel znaleckého posudku:

ocenění pro účely prodeje pozemků



Pozemek parc.č. 276/46



Pozemek parc.č. 276/47

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 25.5.2016 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48, 415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 26.5.2016

A. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o pozemky, vedené v KN jako zahrada a užívané jako součást veřejného prostranství v městské části Děčína, Březínách, v sousedství občanské vybavenosti v blízkosti menšího panelového sídliště. Pozemky jsou zatravněné, na pozemku parc.č. 276/46 je několik stromů. Oba pozemky jsou mírně svažité směrem na severozápad a sousedí se zpevněnými plochami rovněž veřejně přístupnými a užívanými.

Děčín je statutárním a významným průmyslovým i historickým městem na řece Labi, v blízkosti hranice s Německem. Situování je v poněkud odlehlé části města, vzdálené cca 2 km od centra. Podrobné údaje o pozemcích jsou uvedeny v příložené informaci o parcele z nahlížení do KN.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.5.2016 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 41502 Teplice zn. SPU 246915/2016508100/Dšv. ze dne 12.5.2016
- zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Mezinárodní oceňovací standardy (IVSC)
- informace o parcele z nahlížení do KN
- katastrální mapa v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN
- ortofoto katastrální mapy z nahlížení do KN v měřítku 1:1000

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků je:

Česká republika	Příslušnost
hospodařit s majetkem státu:	
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Podrobné údaje o pozemku jsou uvedeny v příložené informaci o parcelách z nahlížení do KN.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Jedná se o účel prodeje pozemků podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro tyto potřeby požaduje objednatel stanovit:

- a) cenu nemovitostí podle cenového přepisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb o oceňování majetku (cenu zjištěnou)
- b) cenu obvyklou (tržní hodnotou) ke dni ocenění s uvedením metody stanovení obvyklé ceny

1. Stanovení ceny zjištěné

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb..

2. Stanovení ceny obvyklé

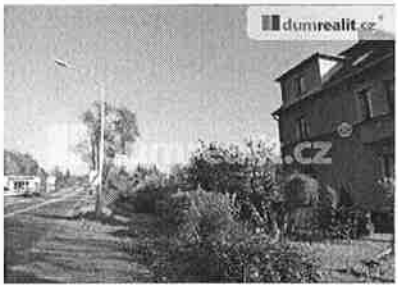
Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.


V tomto případě se jedná o pozemky, které tvoří součást veřejného prostranství.


2.1. Porovnání:

Při porovnání jsou jako podklad upřednostňovány již realizované prodeje a koupě srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou dostupné a v časově relevantním úseku (zpravidla předchozích 12 měsíců). Vzhledem ke skutečnosti, že není k dispozici statisticky významný soubor porovnatelných nemovitých věcí, je použita pro porovnání náhradní metodika využívající nabídkových cen srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Nabídky stavebních pozemků v místě nebo okolí:

Lokalita	Děčín, Folknáře - pozemek pro rezidenční výstavbu	
Popis	Stavební pozemek k výstavbě RD nebo zřízení zahrady, IS jsou na okraji	
Zdroj informace	sreality.cz, ID 564191 (Dumrealit.cz Imperial, Blatenská 1201/67, 43001 Chomutov)	
Datum vložení	14.5.2016	
Cena celkem	424 320,- Kč	
Výměra	884 m ²	
Jednotková cena	480,- Kč/m ²	

Lokalita	Děčín, Sněžnická - pozemek pro rezidenční výstavbu	
Popis	Stavební pozemek, pro RD, s vydaným stavebním povolením, IS na hranici pozemku, svažitý pozemek	
Zdroj informace	sreality.cz, ID N06044 (Vesta realitní kancelář, Masarykovo nám. 193/20, 40502 Děčín I-Děčín)	
Datum vložení	11.5.2016	
Cena celkem	619 000,- Kč	
Výměra	1 315 m ²	
Jednotková cena	470,- Kč/m ²	

Lokalita	Děčín, Staré Město - pozemek pro rezidenční výstavbu	
Popis	Stavební pozemek, dle ÚP k výstavbě RD, dosud nepřipravený	
Zdroj informace	sreality.cz, ID 1328 (AVANZA realitní kancelář, Husovo nám. 36/9, 40502 Děčín IV-Podmokly)	
Datum vložení	23.5.2016	
Cena celkem	14 301 900,- Kč	
Výměra	31 782 m ²	
Jednotková cena	450,- Kč/m ²	

2.3. Vyhodnocení porovnání

Rozpětí inzerovaných cen:

450,- až 480,- Kč/m²

Pozemky v inzerci - v současné inzerci jsou nabízeny pozemky pro rezidenční výstavbu převážně rovněž v okrajových částech Děčína v různém stupni připravenosti pro výstavbu.

Oceňované pozemky – pozemky užívané jako součást veřejného prostranství, situování rovněž v okrajové části města, v převažující sídlištní zástavbě.

2.4. Cena obvyklá

Obchodovatelnost oceňovaných pozemků je částečně omezená polohou uvnitř dalších pozemků jiného vlastníka s obdobným využitím. Oproti srovnávaným pozemkům jsou to pozemky veřejně přístupné a užívané. Dále je nutno přihlídnout k inzerci jako takové, ve které jsou nabídky většinou nadhodnocené a konečné realizované ceny jsou často podstatně nižší.

Po vyhodnocení všech parametrů pro srovnání (u oceňovaných pozemků obdobná lokalita, pozemky veřejného prostranství oproti pozemkům pro soukromé využití, vliv inzerce), na základě kterých jsou nabídkové ceny redukovány, jsem názoru, že obvyklá cena oceňovaného pozemku leží na úrovni průměru cen z inzerce, s úpravou za vliv méně atraktivního využití a vliv inzerce ve výši cca 75% této ceny, **350,- Kč/m²**.

Pozemek parc.č. 276/46:

1. Zjištěná cena

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	1,00

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,350}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	960,-	0,350	1,000	336,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	276/46	168,00	336,00	56 448,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			168,00		56 448,-

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

3 menší listnaté stromy, neudržované, rostoucí spontánně.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra	
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
		20 roků	3,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-	- 90 %	1 008,-	3 024,-
Součet:				3 024,-

Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,100
Celkem - okrasné rostliny	=	3 326,40 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	3 326,40 Kč
Cena porostů celkem	=	3 326,40 Kč
Pozemky - celkem	+	56 448,- Kč
276/46 - zjištěná cena	=	59 774,40 Kč
Pozemek 276/46 - zjištěná cena po zaokrouhlení	=	<u>59 770,- Kč</u>

slovy: padesátdevět tisíc sedm set sedmdesát Kč

2. Obvyklá cena

Parc.č. 276/46 168 m² á 350,- Kč/m² = 58 800,- Kč

slovy: padesát osm tisíc osm set Kč

Obvyklá cena je platná po dobu 12 měsíců za předpokladu, že se podmínky na trhu výraznějším způsobem nezmění.

Pozemek parc.č. 276/47:

1. Zjištěná cena

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	

II Možnost komerčního využití

1,00

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,350$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	960,-	0,350	1,000	336,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	276/47	266,00	336,00	89 376,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			266,00	89 376,-	

Pozemek 276/47 - zjištěná cena po zaokrouhlení

= **89 380,- Kč**

slovy: osmdesátdevěttisícťristaosmdesát Kč

2. Obvyklá cena

Parc.č. 276/47 266 m² á 350,- Kč/m² = **93 100,- Kč**

slovy: devdesáttřítisícejednosto Kč

Obvyklá cena je platná po dobu 12 měsíců za předpokladu, že se podmínky na trhu výraznějším způsobem nezmění.

V Srbicích 26.5.2016

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

C. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10274-309/2016 znaleckého deníku.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Srbicích 26.5.2016

Ing. Zdeněk Garlík

D. PŘÍLOHY

- informace o parcele z nahlížení do KN
- katastrální mapa v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN
- ortofoto katastrální mapy z nahlížení do KN v měřítku 1:1000
- objednávka