



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslav

konané dne 11.04.2022

Číslo zprávy:

Nakládání s nemovitým majetkem města

Předkládá: JUDr. Anna Krúpová, radní

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Čáslavi **schvaluje odkup** části pozemku č. 1594 o výměře 491 m² a pozemku st.p.č. 3831 o výměře 39 m², oba v katastrálním území Čáslav, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora na LV č. 10364 pro obec a katastrální území Čáslav, ve spoluvlastnictví vlastníků domů čp. 1219, 1220 a 1221, za cenu dle znaleckého posudku č. 325/9/2020 a **prodej** části pozemku st.p.č. 357 o výměře 317 m², v katastrálním území Čáslav, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Čáslav, ve vlastnictví města Čáslav, za cenu dle znaleckého posudku č. 325/9/2020

Zpracovali:

Ing. Iveta Motyčková, vedoucí Odboru správy majetku města



Důvodová zpráva

Město Čáslav v rámci privatizace bytových domů nechalo v roce 1998 vypracovat znalecký posudek na č.p. 1219, č.p. 1220 a č.p. 1221 v Čáslavi panem Josefem [REDACTED]. V rámci privatizace a následného prodeje měly být spolu s byty prodány podíly na pozemcích, na nichž shora uvedené bytové domy stojí. Novým vlastníků bytů byl však prodán nejen pozemek pod domem, ve dvoře u bytových domů, ale i vně a podle tehdy nově vyhotoveného zaměření i pozemek st.p.č. 3831, který leží pod bytovým domem č.p. 1625. To vše bylo zjištěno ve chvíli, když se přistoupilo k privatizaci bytových domů čp. 1625, 1624, 1623, 1622 a 1621 (tzv. hokejka) v roce 2009–2010.

Město Čáslav se smluvně zavázalo vyřešit situaci ohledně pozemku st. p. č. 3831, na němž stojí bytový dům č. p. 1621, 1622, 1623, 1624, 1625 (tzv. hokejka) ve vlastnictví třetích osob. Tyto žádali a žádají opakovaně město Čáslav o vyřešení dané situace. Po dokončení převodu vlastnictví tohoto pozemku ve prospěch Města Čáslavi, bude tento pozemek bezúplatně převeden do vlastnictví SVJ domů, pod kterým tento pozemek leží.

Dále část pozemku st.p.č. 1594 zasahuje do zahrady školky v ulici Bojovníků za svobodu.

Společenství vlastníků pro domy čp. 1219, 1220, 1221 Pražská v Čáslavi, IČ: 28534638, chtějí rozšířit svůj pozemek z důvodu parkování vozidel jednotlivých majitelů a opravy příjezdové brány. Dle územního plánu je však pozemek veden jako OS (plocha občanského vybavení – tělov. a sportovní

zařízení) a po vyřešení majetkoprávních vztahů si SVJ musí zajistit změnu územního plánu pro případné zřízení parkoviště.

Aby se celá věc vlastnický napravila, uskutečnilo se v průběhu času několik jednání se zástupci Společenství vlastníků pro domy čp. 1219, 1220, 1221 Pražská v Čáslavi, IČ: 28534638 (dále jen SVJ), po komplikovaném a dlouhotrvajících jednáních, v kterých se postupně upravovaly způsoby směn, nebo prodejí a také se vypracoval znalecký posudek a dva geometrické plány, se dospělo k závěrečné dohodě obou stran, kdy město odkoupí nově vzniklé pozemky p.č. 2902 o výměře 125 m² a p.č. 2900 o výměře 366 m², které nově vznikly dělení podle geometrického plánu č.3258-258/2019 z pozemku p.č. 1594 za cenu 900 Kč/m², současně také odkoupí pozemek st.p.č. 3831 o výměře 39 m² za cenu 1.800,- Kč/m², který leží pod domem č.p. 1625. Dále pak odprodá p.č. 2915 o výměře 317 m², který vznikl dělením podle geometrického plánu č. 3411-340/2021 z původního pozemku st.p.č. 357 za cenu 900,- Kč/m². Všechny ceny zde uvedené jsou stanoveny na základě znaleckého posudku č. 325/9/2020, z kterého se použije pro výpočet konečné ceny jen cena za m², jehož výňatek je přílohou této důvodové zprávy.

Na zbylé části zaniklého pozemku st.p.č. 357, který nově nese označení 2316 o výměře 1250 m² je v současnosti sportovní hřiště (rekreační plocha sportovního využití), které se po schválení tohoto záměru a následného prodeje začne připravovat k revitalizaci z důvodu změny velikosti užitné plochy a nutnosti nahrazení již zastaralého vybavení.

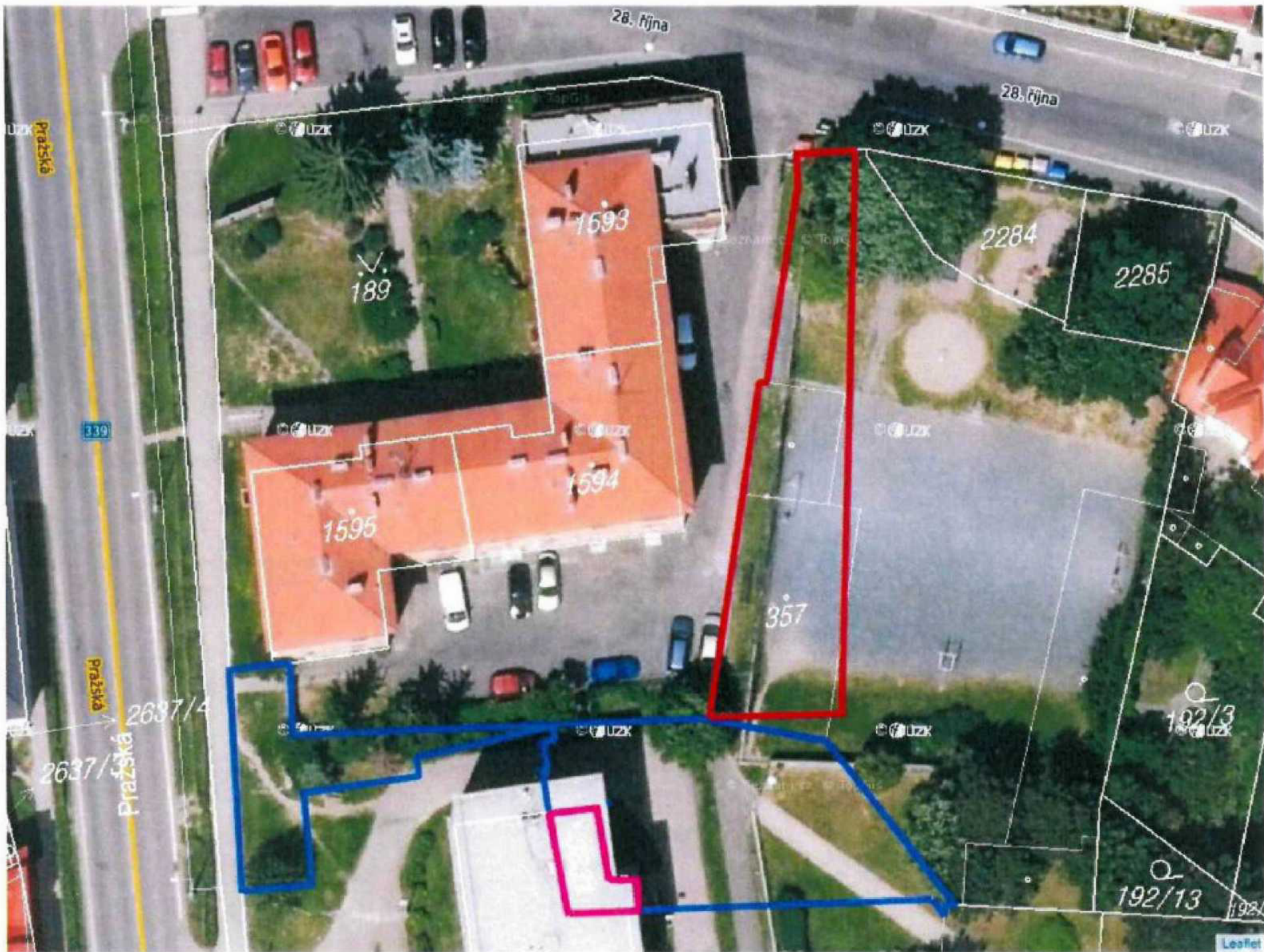
Zastupitelstvo města Čáslavi svým usnesením č. 14/2022 ze dne 07.02.2022 schválilo záměr nabytí a prodeje pozemků. Záměr byl vyvěšen na úředních deskách od 14.02.2022 do 03.03.2022. V průběhu zveřejnění nebyla ze strany veřejnosti žádná připomínka.

Rada města Čáslavi svým usnesením č. 129/2022 ze dne 23.03.2022 doporučuje Zastupitelstvu města Čáslavi schválit výše uvedené usnesení.

S krytím nákladů na nákup počítáno v rozpočtu 2022 na OdPa 3639 položka 6130

Přílohy důvodové zprávy:

- Situační mapa
- Geometrický plán č. 3258-258/2019
- Geometrický plán č. 3411-340/2021
- Výňatek ze znaleckého posudku č. 325/9/2020



28. října

28. října

Pražská

339

Pražská

2637/4

2637/3

Pražská

1593

189

1595

1594

2284

2285

357

192/3

192/13

Leaflet



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²		Způsob využití	ha					m ²	Způsob využití	Dle přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví
st. 357	15	67	zast. pl.	zaniklá 2898	1	88	ostatní pl. jnd. plocha		2	st. 357	10001	1	88
				2899	13	79	ostatní pl. jnd. plocha		2	st. 357	10001	13	79
st. 1594	14	22	zast. pl.	st. 1594	9	31	zast. pl.	č.p. 1221 byt.dům	2				
				2900	3	66	ostatní pl. jnd. plocha		2	st. 1594	10364	3	66
				2902	1	25	ostatní pl. jnd. plocha		2	st. 1594	10364	1	25
	29	89			29	89							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1873-267	676562.65	1071006.03	4	roh budovy
1998-25	676553.03	1071005.77	4	roh budovy
1999-118	676540.53	1071013.86	4	kolík - bod ohrážen
1999-157	676516.14	1070977.22	4	značka na terénu
1999-158	676514.50	1070971.29	4	značka na terénu
1999-161	676527.65	1071014.94	4	značka na terénu
1999-162	676522.50	1070996.83	4	značka na terénu
1	676562.13	1071014.06	3	značka na podezdívce
2	676521.57	1071013.68	3	mezník
3	676511.85	1070976.11	3	mezník
4	676515.82	1070976.06	4	značka na terénu
5	676527.31	1071013.73	4	značka na terénu
32	676561.66	1071006.00	4	roh zdi

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Státnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: <u>Ing. Jan Hájek</u>	Jméno, příjmení: <u>Ing. Jan Hojtek</u>
	Číslo polarity seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <u>2402/08</u>	Číslo polarity seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <u>2402/08</u>
	Dne: <u>30.11.2020</u> Číslo: <u>438/2020</u>	Dne: <u>8.12.2020</u> Číslo: <u>447/2020</u>
	Kolektivem a přenesení odpovědi přibírá předjímá:	Tento státnopis obsahuje geometrický plán v elektronické podobě uložený v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovil: ING. JAN HÁJEK Puškinská 661 284 01 Kutná Hora	Katastrální úřad státní a očištný parcel	Ověřil státnopis geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: <u>J258-258/2019</u>		
Okres: <u>Kutná Hora</u>		
Obec: <u>Čáslav</u>		
Kat. území: <u>Čáslav</u>		
Mapový list: <u>Kutná Hora 0-5/14, 0-5/32</u>		
<p><small>Dosažením úředním poručením bylo poskytnuto možností uzavření se v terénu a průběhem naměřených bodů hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</small></p>		





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
st. 357	15	67	zast. pl.	zaniká 2915	3	17	ostat.pl. jiná plocha		2	st. 357	10001	3	17	
				2916						12				
	15	67												

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1998-6	676508.66	1070970.16	4	značka na podezdívce
1999-159	676514.46	1070969.78	4	značka na terénu
3258-5	676527.31	1071013.73	4	značka na terénu
1	676516.31	1071013.63	3	mezník
2	676510.73	1070970.02	4	kalík

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jan Hájek</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jan Hájek</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2402/08</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2402/08</i>
	Dne: <i>27.11.2021</i> Číslo: <i>503/2021</i>	Dne: <i>2.12.2021</i> Číslo: <i>515/2021</i>
	Náležitostní a přesnostní odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <i>ING. JAN HÁJEK</i> <i>Puškínská 661</i> <i>284 01 Kutná Hora</i>	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>3411-340/2021</i>		
Okres: <i>Kutná Hora</i>		
Obec: <i>Čáslav</i>		
Kat. území: <i>Čáslav</i>		
Mapový list: <i>Kutná Hora 0-5/14, 0-5/32</i> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

2011/1

1999-159

2

1998-6

3.75

2.05

1593

2284

2285

1594

834

2915

2916

357

3258-5

11.00

1

43.95

192/3

192

196/3

192/13

192/12

192/1



Pozemek 4. – obec Čáslav (1788m² – 1 520 000 Kč)Cena za m²: 850 Kč

Prodej: 6/2019

Umístění objektu: okraj obce

Plocha pozemku: 1788 m²

inženýrské sítě: v komunikaci

prodej pozemku v ulici Nad Budínem, Čáslav.

Veškeré sítě v komunikaci (voda, plyn, kanalizace, elektro). Příjezd na pozemky je zajištěn po obecní asfaltové a osvětlené komunikaci.

Pozemek v horší lokalitě – realizovaný prodej**Cena zjištěná porovnávací metodou:**

Po porovnání uvedených nemovitostí s oceňovanou nemovitostí, zvážení lokality, dopravní dostupnosti, omezeních, možnostech využití dle územního plánu a časových relací stanovují porovnávací hodnotu na částku:

Obvyklá jednotková cena pozemku = **1800,00 Kč/m²**

Oceňované pozemky:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
Zastavěná plocha a nádvoří	st.3831	39

39,00 m² á 1800,- Kč/m² = 70 200,- Kč

obvyklá cena pozemku p.č.st.3831 = **70 200,- Kč**

2. obvyklá cena části pozemku p.č.st.357 (dle návrhu GP p.č.2898)**2.1. část užívaná jako funkční celek s p.č.st.1594**

Pruh pozemku o výměře 90 m², který je pod jedním oplocením s p.č.st.1594 a je s ním společně užíván. Pozemek je částečně zatravněn a částečně se zpevněným asfaltovým povrchem - užíván k parkování automobilů

Výpočet obvyklé ceny pozemku viz bod 1

Obvyklá jednotková cena pozemku = **1800,00 Kč/m²**
 Úprava ceny pozemku – funkční celek- samostatně obtížně využitelné * 0,50

Obvyklá jednotková cena pozemku **900,00 Kč/m**

2.2.2. varianta budoucí využití - funkční celek s p.č.st.1594

Výpočet obvyklé ceny pozemku viz bod 1

Obvyklá jednotková cena pozemku	=	1800,00 Kč/m²
Úprava ceny pozemku – funkční celek- samostatně obtížně využitelné		* 0,50
Obvyklá jednotková cena pozemku		900,00 Kč/m²

Oceňované pozemky:

Název	Výměra [m ²]
část pozemku p.č.st.1594 (dle GP p.č.2898)	98

98,00 m² á 900,- Kč/m² = 88 200,- Kč

obvyklá cena části pozemku p.č.st.1594 (dle GP p.č.2898)	=	88 200,- Kč
---	---	--------------------

3. obvyklá cena části pozemku p.č.st.1594 (dle návrhu GP p.č.2900 a p.č.2902)

část pozemku p.č.st.1594 označená jako p.č.2900 tvoří zpevněné a travnaté plochy kolem bytového domu č.p.1621, 1622, 1623, 1624, 1625 a dále součást areálu MŠ Čáslav – Ostrý roh, se kterou je pod jedním oplocením.

část pozemku p.č.st.1594 označená jako p.č.2902 je převážně zatravněna, částečně s křovinatým porostem

Dle územního plánu města Čáslav se pozemky nachází v ploše „BH– plochy bydlení v bytových domech“, částečně v ploše „OV– občanské vybavení – veřejná infrastruktura“ (část v areálu mateřské školy).

Výpočet obvyklé ceny pozemku viz bod 1

Obvyklá jednotková cena pozemku	=	1800,00 Kč/m²
Úprava ceny pozemku – funkční celek- samostatně obtížně využitelné		* 0,50
Obvyklá jednotková cena pozemku		900,00 Kč/m²

Oceňované pozemky:

Název	Výměra [m ²]
část pozemku p.č.st.1594 (dle GP p.č.2900 a p.č.2902)	491

491,00 m² á 900,- Kč/m² = 441 900,- Kč

obvyklá cena části pozemku p.č.st.1594 (dle GP p.č.2898)	=	441 900,- Kč
---	---	---------------------

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 9.12.2011 pod č. j. Spr. 4107/2010, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 325/9/2020 znaleckého deníku.

V Kutné Hoře, 22.4.2020

Ing. Jan Hájek
Puškinská 661
284 04 Kutná Hora

