



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslavi

konané dne 20.06.2022

Číslo zprávy:

Nakládání s nemovitým majetkem města

Předkládá: JUDr. Anna Krúpová, radní

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Čáslavi schvaluje **prodej** části pozemku p.č. 358/1 o výměře 65 m² a část pozemku p.č. 358/36 o výměře 16 m², nacházející se v k.ú. Čáslav, který je zapsaný na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, manželům Vlastimilu a Soně P. Čáslav, za cenu 52.000,-Kč. + platná sazba DPH, z důvodu uvedeném v důvodové zprávě.

Zpracovali:

Ing. Iveta Motyčková, vedoucí OSM

Jan M.



Důvodová zpráva

Manželé P. podali žádost o odkup části pozemku p.č. 358/1 o výměře 65 m² a části pozemku p.č. 358/36 o výměře 16 m² z důvodu rozšíření své zahrady. Na pozemku je v současnosti veřejná zeleň. Oddělená část pozemků nezasáhne do mobiliáře města.

K dělení pozemků byl vypracován geometrický plán č. 3422-15/2022, ze kterého vyplývá, že z částí pozemků p.č. 358/1 a 358/36 oddělením vznikl nový pozemek p.č.358/41 o výměře 81 m², který je předmětem prodeje.

Cena dle znaleckého posudku č.2333 ze dne 12.04.2022, který vyhotovil Ing. Bohumil B., je stanovena na 52.000,- Kč., k této ceně bude připočtena platná sazba daně z přidané hodnoty + náklady spojené se změnou vlastníka v katastru nemovitostí.

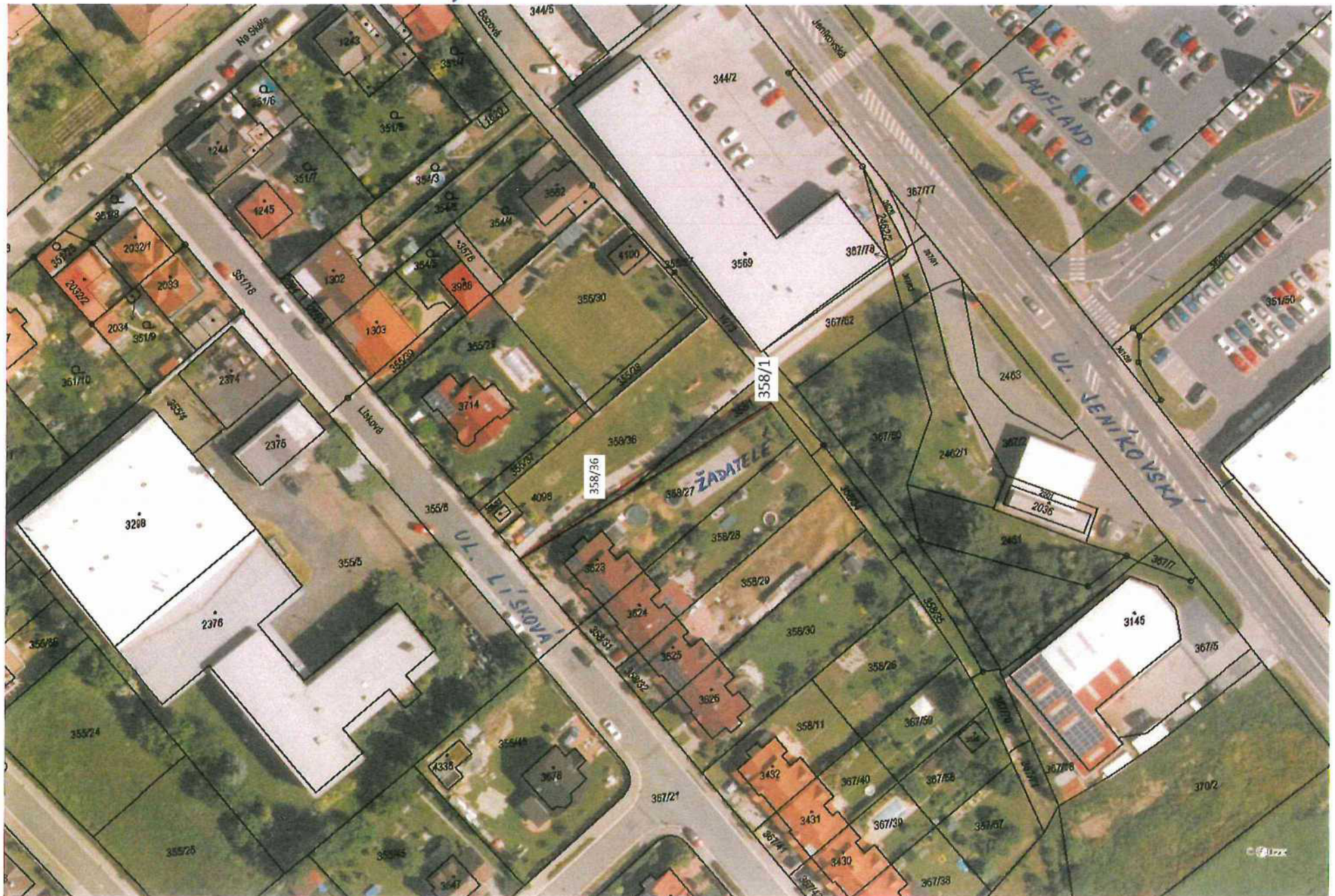
Zastupitelstvo města Čáslavi svým usnesením č. 89/2021 ze dne 27.09.2021 schválilo záměr prodeje pozemku. Záměr byl vyvěšen na úředních deskách od 05.10.2021 do 21.10.2021. V průběhu zveřejnění nebyla ze strany veřejnosti žádná připomínka.

Rada města doporučuje svým usnesením č. RM/222/2022 ze dne 04.05.2022 Zastupitelstvu města Čáslavi schválit výše uvedený návrh na usnesení.

Příloha č. 1: situační plánek

Příloha č. 2: geometrický plán

Příloha č. 3: výňatek ze znaleckého posudku



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	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
										ha	m ²						
358/1 358/36	1	54	orná půda	358/1		89	orná půda		0	358/1 358/36	10001 10001	1	54	celá			
	9	37	orná půda	358/36		9	21	orná půda	0						9	37	celá
				358/41		81	orná půda	2									
	10	91			(10	91)					10	91				

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
358/1		31000		89							
358/36		31000	9	21							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení:		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1377/95		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1377/95		
	Dne: 24. února 2022 Číslo: 131/2022		Dne: 1. března 2022 Číslo: 154/2022		
Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: geodetická kancelář Bratčice 189, 28601 Čáslav IČO: 64160149	Katastrální úřad souhlasí s oříslovaním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Číslo plánu: 3422-15/2022 Okres: Kutná Hora Obec: Čáslav Kat. území: Čáslav Mapový list: Kutná Hora 0-6/23	KÚ pro Středočeský kraj KP Kutná Hora PGP-277/2022-205 2022.02.28 09:46:49 CET				
Dosavadním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz.seznam souřadnic					

4100

34412

355/30

3569

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kod kv. Poznámka

k.o. Číslov (618349)	Y	X	Kod kv.	Poznámka
1513-16	675795.06	1072679.90	4	roh obrubníku
1513-46	675740.47	1072654.46	4	pl.mezník
1	675789.44	1072677.28	4	pl.sloupek
2	675741.99	1072651.86	3	pl.mezník
3	675764.24	1072663.78	8	kolík

1973

367/62

355/29

355/38

3714

358/1

2

300

1513-46

358/41

23.25

355/37

358/36

3

54.05

28.62

358/27

1

6.23

1513-16

3623

358/28

355/6

3624

358/29

358/31

367/21

3625

358/30

358/32

355/46

3626

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2333

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Posouzení obvyklé (tržní) ceny pozemku č. 358/41 , který je oddělen z pozemku č.358/36 a č.358/1 v katastrálním území Čáslav geometrickým plánem číslo 3422 - 15/2000 vyhotoveného Lenkou Hudcovou odsouhlasený Katastrálním pracovištěm v K.Hoře dne 1.3.2022 pod č.j. PGP - 277/2022-205

Znalec: Ing. Bohumil B.
J. Mahena 211/14
28601 Čáslav
telefon:
e-mail:
IČ: 13724045

Zadavatel: Vlastimil P.
28601 Čáslav

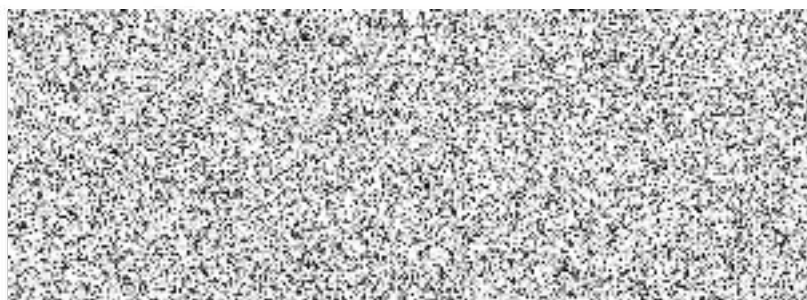
TRŽNÍ CENA	52 000 Kč
-------------------	------------------

Počet stran: 11 a 5 kompletizovaných příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 9. 4. 2022

Vyhotoveno: Čáslavi 12. 4. 2022



1. Pozemek č.358/41

Jedná se o pozemek č.358/41 , který je oddělován z pozemků č.358/1 a č.358/36 , které jsou vedeny v katastru nemovitostí v druhu orná půda a podle územního plánu a ve skutečnosti se jedná o plochu veřejného prostranství a veřejné zeleně.. Oddělovaná část č.358/41 se nachází mimo zpevněnou plochu stávajícího dlážděného chodníku pro pěší .

Porosty na oddělovaném - posuzovaném pozemku č. 358/41 pěstované objednatelem tohoto posudku jsou nehodnotné výškově pokrácené jehličnaté a listnaté porosty včetně odřezávaných a krácených větví. K těmto porostům lze uvést , že budoucí náklady před provedením nového oplocení na jejich odstranění překročí hodnotu získané dřevní hmoty.

V předmětném posuzování hodnoty pozemku podle platných cenových předpisů je nutné uvést, že v předmětném případě se posuzuje hodnota pozemku, který je sice v katastru nemovitostí veden jako orná půda , ale věcně se jedná o část veřejného prostranství a nikoliv pozemku ve funkčním celku s pozemkem zastavěným objektem bydlení a to k datu uvažovaného prodeje v roce 2022.

V navazujícím posouzení obvyklé (tržní) ceny je již promítnuta okolnost hodnoty budoucího funkčního celku s pozemky při stávajícím objektu bydlení č.p.1803.

Ocenění

Úprava základních cen pozemků veřejného prostranství

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Zeleň veřejného prostranství	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,15
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,330$$

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 a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 696,-	0,330 1,000	559,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	Veřejné prostranství	358/41	81	559,68	45 334,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			81		45 334,08

Pozemek č.358/41 - zjištěná cena celkem = 45 334,08 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č.358/41

Indexová metoda

Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemku č.358/41 je využito srovnávací indexové metodiky s ohledem na okolnost, že není k dispozici vyšší četnost objektivních srovnání s obchodovanými pozemky předmětného charakteru veřejných prostranství.

Ověřením na majetkovém oddělení města Čáslav bylo zjištěno, že v blízké minulé době byly odprodány menší doplňkové pozemky ke stávajícím v cenové úrovni od 500 do 900.-Kč/m². Ta vyšší hodnota byla posouzena přímo jako funkční celek se zastavěnou plochou objektem bydlení.

Oddělovaný pozemek č.358/41 se nachází podle Územního plánu města Čáslav v území plochy označené **ZV** - plochy veřejného prostranství veřejné zeleně. Oddělovaný pozemek bude po odprodeji připojen k pozemku č.358/27, který je dosud v katastru nemovitostí veden v druhu orná půda, ačkoliv je funkční zahradou při rodinném domu č.p.1803

Oddělovaný pozemek č.358/41 se nachází v území se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Oddělovaný pozemek č.358/41 se nachází v území nízkého orientačního radonového indexu.

Základní cena pro posuzování srovnávací indexovou metodikou je využita hodnota **ceny zjištěné** podle aktuálně platných cenových předpisů a indexovým porovnáním upravena úroveň koeficientu prodejnosti a stanovena tak tržní cena posuzovaného pozemku č. 358/41.

V té souvislosti pro toto posouzení obvyklé (tržní) ceny je využito zvyšujícího koeficientu prodejnosti , kterým je cena zvýšena tak, že vyjadřuje její úroveň po odkoupení pozemku a jeho připojení do funkčního celku s pozemky jež se nacházejí při objektu bydlení č.p.1803

Výchozí cena [Kč/m²] = **560,00**

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: Obytná, smíšená městská	*	1,00
B – typ stavebního pozemku: Veřejné prostranství - ostatní plocha	*	0,90
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: Čáslav nad 10000 obyvatel	*	0,75
D – obchodní resp. průmyslová poloha: Městské objekty bydlení	*	1,10
E – územní připravenost, infrastruktura: rezidenční zástavba dokončená	*	1,10
F – speciální charakteristiky volitelné: Budoucí funkční celek s pozemkem objektu bydlení	*	1,40

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = **640,33**

Výchozí cena zaokrouhleně [Kč/m²] = **640,00**

Oceňované ostatní pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
Veřejné prostranství	358/41	81
Výměra ostatních pozemků		81 m²

Cena ostatních pozemků

$$81 \text{ m}^2 * 640,00 \text{ Kč/m}^2 = 51840,00$$

Výsledná cena zaokrouhleně

$$= \underline{\underline{52\ 000,00\text{Kč}}}$$

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek č.358/41 45 334,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 45 334,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 45 330,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**45 330 Kč**

slovy: Čtyřicetpěttisícetřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek č.358/41 51 840,00Kč

Hodnota pozemku zaokrouhleně 52 000 Kč

Obvyklá (tržní) cena**52 000 Kč**

slovy: Padesátdvatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Základní cena pro posuzování srovnávací indexovou metodikou je využita hodnota **ceny zjištěné** podle aktuálně platných cenových předpisů.

Pro posouzení obvyklé (tržní) ceny je využito srovnávací indexové metodiky tak, aby byla stanovena optimální cena po připojení posuzovaného pozemku č.358/41 v k.ú.Čáslav do funkčního celku s pozemky na kterých se nachází stávající objekt bydlení č.p.1803.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je aktuální obvyklá (tržní) cena pozemku č.358/41, který je geometrickým plánem číslo 3422 - 15/2000 odsouhlasený Katastrálním pracovištěm v K.Hoře dne 1.3.2022 pod č.j. PGP - 277/2022-205 oddělován z pozemku č.358/36 a č. 358/1 v k.ú. Čáslav

OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA

52 000 Kč

slovy: Padesátdvatisíc Kč

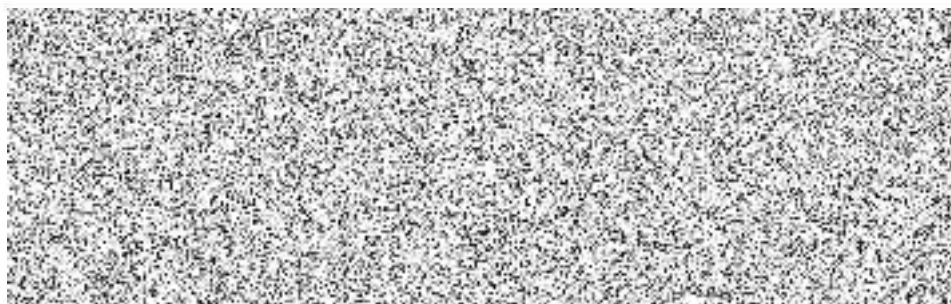
Tržní cena pozemku č.358/41 v k.ú.Čáslav byla stanovena s využitím kalkulace zjištěné ceny podle platných cenových předpisů a s navazujícím využitím srovnávací indexové metodiky. Tržní cena po zaokrouhlení činí celkem 52 000Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 č.j. 951/73-K pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, obor STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalečné účtuji připojeným dokladem.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2333 evidence posudků.

Čáslavi 12. 4. 2022



Ing. Bohumil B.

