



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslavi
konané dne 18.09.2023

Číslo zprávy:

Nakládání s nemovitým majetkem města

Předkládá: Mgr. Renata Vaculíková, místostarostka

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Čáslavi schvaluje **rozšíření záměru** směnit pozemek parc. č. St. 2205, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.328 m² v k.ú. Čáslav vedený v majetku města Čáslavi na LV 10001, za pozemek parc. č. St. 578/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.290 m² v k.ú. Čáslav v majetku Středočeského kraje vedený na LV 13835, schváleného usnesením č. ZM/II/24/2022 ze dne 16.11.2022, a to o pozemek parc. č. 1762/32, ostatní plocha o výměře 164 m² a o část pozemku parc. č. 1786/3, trvalý travní porost o výměře cca 195 m² z celkových 2.851 m².

Zpracovaly:

Mgr. Markéta Šafránková, vedoucí OMI

Ing. Klára V. M. referentka OMI



Důvodová zpráva

Tehdejší Odbor správy majetku, s cílem nalézt další možný vjezd do areálu Prokopa Holého, začal prověřovat majetkové možnosti v dané lokalitě.

Bylo zjištěno, že Středočeský kraj již v minulosti řešil prodej nepotřebného areálu v ulici Na Skále parc. č. St. 578/2. Nabytím tohoto pozemku by město Čáslav získalo možnost napojení areálu Prokopa Holého od ulice Na Skále a tím by dosáhlo odlehčení dopravního zatížení ul. Bedřicha Smetany.

Jelikož by Středočeský kraj měl zájem nabýt do svého vlastnictví pozemek parc. č. St. 2205 v areálu Školního statku Středočeského kraje (Středočeský kraj má již ve svém majetku okolní tři budovy, z nichž jedna zčásti zasahuje i na pozemek parc. č. St. 2205 + tento pozemek již využívá jako odstavnou plochu a vstup do budov), bylo realizováno několik jednání s cílem zjistit možnosti nabytí daného pozemku ideálně formou směny.

Získáním areálu „Na Skále“ by město mělo další strategický přístup pro budoucí výstavbu v bývalých kasárnách Prokopa Holého. Součástí pozemku jsou dvě budovy, přičemž „hlavní“ budovu (tj. budova blíže k areálu bývalých kasáren Prokopa Holého) bude vzhledem k nadměrně špatnému stavu nutno odstranit. Druhá budova „dílny“ by mohla být zachována a upravena do stavu funkčního a sloužila by pro potřeby města (např. zázemí městských technických služeb).

K areálu v majetku Středočeského kraje byl již v dřívější době vyhotoven znalecký posudek č. 711-32/2021, ze kterého vyplývá cena obvyklá 5.100.000 Kč. Výňatek ZP je přílohou této důvodové zprávy.

Při jednáních se Středočeským krajem bylo zjištěno, že do výše zmíněného areálu zasahuje svou částí městský pozemek parc. č. 1786/3 o výměře cca 195 m² a dále je zde obsažen i pozemek parc. č. 1762/32, bylo domluveno, že pro ucelení tohoto areálu a zmenšení nákladů pro případný doplatek město Čáslav zahrne tyto zmíněné pozemky do směny.

Dále byl vyhotoven městem Čáslav znalecký posudek č. 9340-10-01/23 k výše zmíněným pozemkům. Výsledná cena pozemků je dle tohoto posudku stanovena na 2.700.000,- Kč.

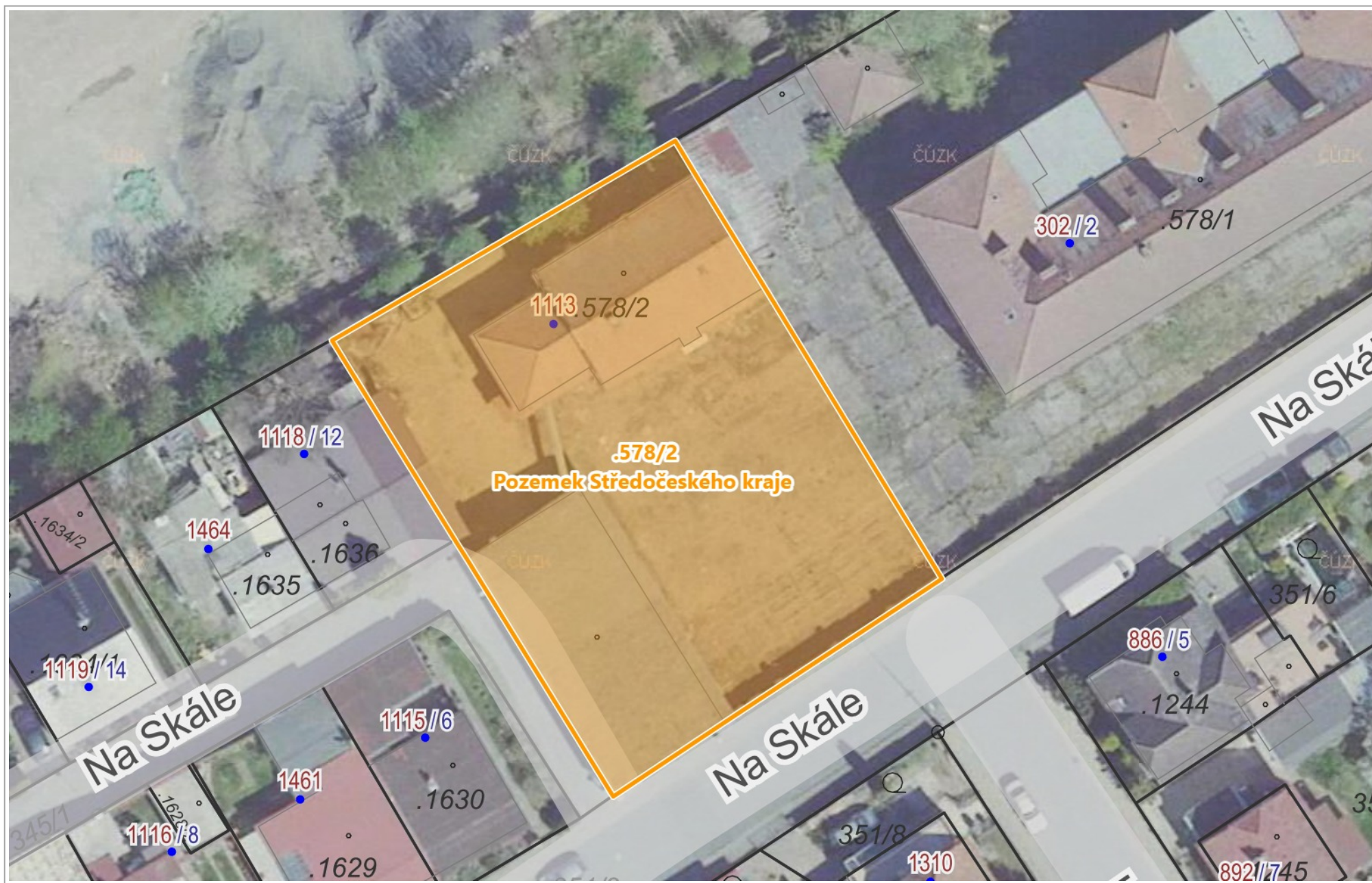
- Rada města svým usnesením č. RM/22/324/2023 ze dne 12.07.2023 doporučila Zastupitelstvu schválit záměr směny.

Příloha č. 1: mapa širších vztahů + mapa detail 1 a 2

Příloha č. 2: výňatek ze znaleckého posudku č. 711-32/2021

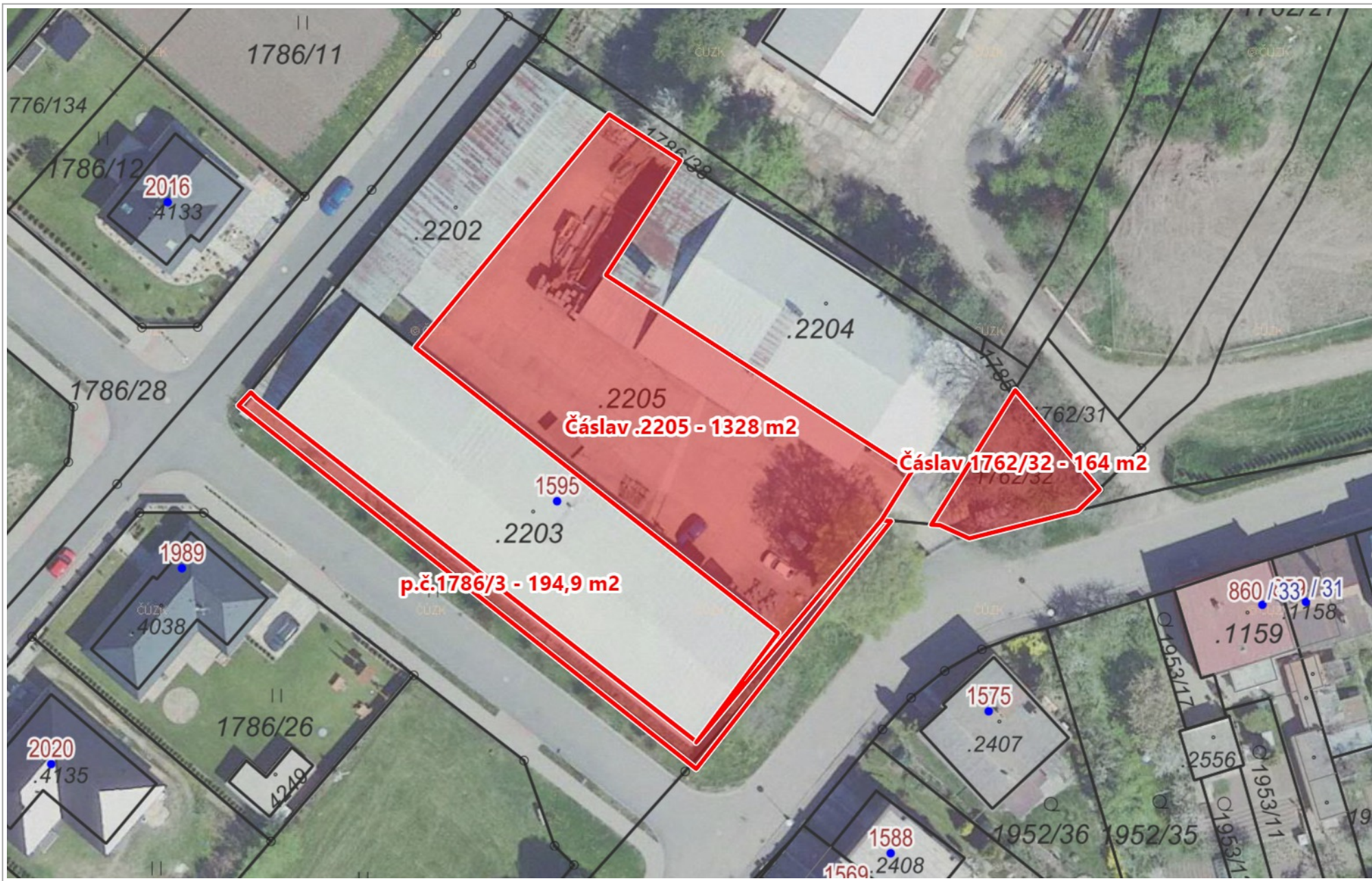
Příloha č. 3: výňatek ze znaleckého posudku č. 9340-10-01/23





Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	711-32/2021
ZNALEC:	Ing. Eva Valentová IČ 76143678 U Smaltovny 4, 170 00 Praha 7
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL	Středočeský kraj Zborovská 11 150 21 Praha 5
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 578/2, jehož součástí je stavba č.p. 1113, LV 13835 v k.ú. Čáslav, okres Kutná Hora, včetně příslušenství
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	30.5.2021
POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:	31

Tento znalecký posudek se předává ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.

Obvyklá cena stanovena porovnávacím způsobem po zaokrouhlení ke dni 5.5.2020 činí
5 100 000,- Kč

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec v souladu s § 52 vyhl. Č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znaleckým úkolem je stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 578/2, jehož součástí je stavba č.p. 1113, LV 13835 v k.ú. Čáslav, okres Kutná Hora, včetně příslušenství, k datu 5.5.2021

6.2. ODPOVĚĎ

Cena obvyklá pozemku p.č. 578/2, jehož součástí je stavba č.p. 1113, LV 13835 v k.ú. Čáslav, okres Kutná Hora, včetně příslušenství, k datu 5.5.2021 je stanovena k datu místního šetření v částce

5 100 000,-Kč

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr. Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je započtena ve sjednané smluvní odměně

Prohlašuji, že jsem si jako znalkyně vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s ustanovením § 127 a) Sb. občanského soudního řádu v platném znění

ZNALECKÁ DOLOŽKA A DOLOŽKA ZNALCE UVĚDOMĚNÍ SI VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná Rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 19. prosince 2012, č.j. Spr 4037/2012 pro obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 711-32/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 2021/059

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

V Praze dne 30.5.2021 Ing. Eva Valentová

Fotodokumentace







ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9340-10-01/23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí.

o ceně nemovitých věcí pozemku p.č.st. 2205, společný dvůr, pozemku p.č. 1762/32 a části pozemku p.č. 1786/3 o výměře cca 195 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora

Objednatel znaleckého posudku:

Město Čáslav
nám. Jana Žižky z Trocnova 1
28601 Čáslav
IČO: 00236021

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
a ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 5.1.2023 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 48 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 20.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1. Úkolem znalce je stanovit zjištěnou cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 2205, společný dvůr, pozemku p.č. 1762/32 a části pozemku p.č. 1786/3 o výměře cca 195 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora.

2. Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 2205, společný dvůr, pozemku p.č. 1762/32 a části pozemku p.č. 1786/3 o výměře cca 195 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pozemků pro následný převod.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly žádné sdělené.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.1.2023 za přítomnosti zástupce objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Ve znaleckém posudku je stanovena cena pozemků dle platného oceňovacího předpisu, zdrojem dat byl katastr nemovitostí.

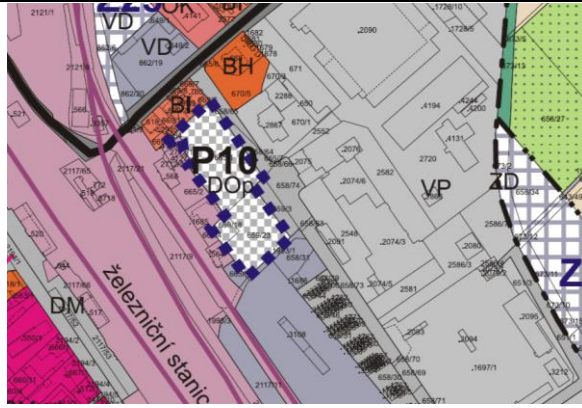
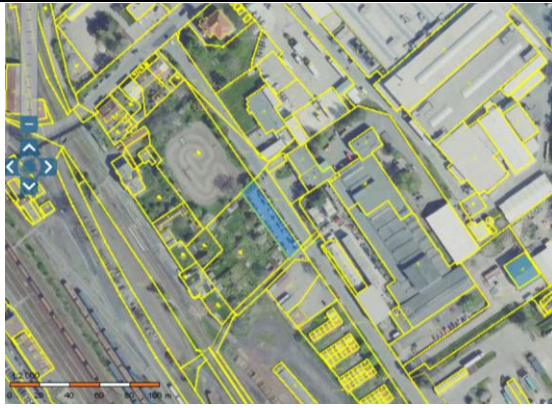
2. Dále je stanovena obvyklá cena pozemků porovnávacím způsobem, kde zdrojem cen byl katastr nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Informace z katastru nemovitostí

2. Katastrální mapa

3. Snímky a mapy z internetu



Tento prodaný pozemek je umístěn ve stejném městě Čáslav, v katastrálním území Čáslav, v okrajové části města. Prodaný pozemek je menší, napojení na inženýrské sítě je lepší, přístup je lepší. Využití je srovnatelné/horší, jedná se o pozemek zahrnutý do územního plánu do plochy dopravní infrastruktury místní.

Ve vlastní databázi se podařilo dohledat prodeje stavebních pozemků přímo v obci Čáslav, v předmětné lokalitě. Obvyklá cena byla konzultována s realitními kancelářemi regionu. Bylo konstatováno, že obdobné nemovitě věci se přes realitní kanceláře prodávají spíše výjimečně, realitní kanceláře v současné době mají v nabídce převážně jednotlivé stavební pozemky a dále pozemky zemědělské, zahrady, lesy. Nabídkové ceny stavebních pozemků v lokalitě se pohybují v době ocenění v rozmezí 1.500,- Kč/m² až 3.270,- Kč/m² v závislosti na lokalitě, dostupnosti inženýrských sítí, přístupu a využití dle územního plánu.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, i s přihlédnutím k ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – pozemek p.č.st. 2205, společný dvůr, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora – se jeví částka ve výši cca 1.600,- Kč/m² (1328 m² * 1.600,- Kč/m² = 2.124.800,- Kč) a činí zaokrouhleně :

2.125.000,- Kč

slovy: Dvamilionyjednostodvacetpěttisíc Korun českých

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, i s přihlédnutím k ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – pozemek p.č. 1762/32, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora – se jeví částka ve výši cca 1.600,- Kč/m² (164 m² * 1.600,- Kč/m² = 262.400,- Kč) a činí zaokrouhleně :

263.000,- Kč

slovy: Dvěšestšedesáttřítisíc Korun českých

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, i s přihlédnutím k ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – část

pozemku p.č. 1786/3 o výměře cca 195 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora – se jeví částka ve výši cca 1.600,- Kč/m² (195 m² * 1.600,- Kč/m² = 312.000,- Kč) a činí zaokrouhleně :

312.000,- Kč

slovy: Třistadvánácttisíc Korun českých

CELKEM: 2.700.000,- Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Korun českých

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1. Úkolem znalce je stanovit zjištěnou cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 2205, společný dvůr, pozemku p.č. 1762/32 a části pozemku p.č. 1786/3 o výměře cca 195 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora.

1. Pozemek p.č.st. 2205	2 088 802,40 Kč
2. Pozemek p.č. 1762/32	323 359,70 Kč
3. Část pozemku p.č. 1786/3	277 955,00 Kč

Zjištěná cena celkem: 2 690 120,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetdevadesáttisícjednostodvacet Kč

2. Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 2205, společný dvůr, pozemku p.č. 1762/32 a části pozemku p.č. 1786/3 o výměře cca 195 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, vše umístěné v katastrálním území a obci Čáslav, okres Kutná Hora.

1. Pozemek p.č.st. 2205	2 125 000,00 Kč
2. Pozemek p.č. 1762/32	263 000,00 Kč
3. Část pozemku p.č. 1786/3	312 000,00 Kč

Obvyklá cena celkem: 2 700 000,- Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9340-10-01/23.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 9340-10-01/23 evidence posudků.

V Litomyšli 20.1.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.



