

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje

Do zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje dne 23. 4. 2014

bod na stůl č. 132

nákup (nabytí) nemovitostí do vlastnictví Ústeckého kraje od ČR-Státního pozemkového úřadu (pozemky pro stavbu „Cyklostezka Chomutov - Strupčice“ o výměře 1047 m², za cenu 264.800,-Kč, 250,-Kč/m²) v k.ú. Otvice, okres Chomutov

Zpracovala: Helena Vondráčková
oddělení nakládání s majetkem

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje po projednání

A) *rozhoduje*

dle § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **o nákupu** (nabytí) nemovitostí do vlastnictví Ústeckého kraje od **ČR- Státního pozemkového úřadu**, se sídlem: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, a to:

- pozemek: **p.č. 543/2** o výměře 28 m², druh pozemku: ostatní plocha
- pozemek: **p.č. 543/3** o výměře 80 m², druh pozemku: ostatní plocha
(pozemky byly odděleny z p.č. 543 o výměře 5823 m² geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 864-229/2012 ze dne 9.12.2012)
- pozemek: **p.č. 544/4** o výměře 939 m², druh pozemku: trvalý travní porost
(pozemek byl oddělen z p.č. 544/1 o výměře 5392 m² díl „a“ a z pozemku p.č. 545/1 o výměře 24595 díl „b“ geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 864-229/2012 ze dne 9.10.2012)

obec Otvice, **k. ú. Otvice**, zapsaných na LV č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov pro ČR- Státní pozemkový úřad **za celkovou kupní cenu 264.800,- Kč** (250,- Kč/m² dle ZP č. 4107-262/2007 ze dne 19.10.2012 plus ostatní náklady ve výši 3.000,- Kč - viz důvodová zpráva)

B) *ukládá*

Ing. Ladislavu Drlému, členu Rady Ústeckého kraje, předložit kupní smlouvu, jejímž předmětem je nákup (nabytí) nemovitostí uvedených v bodu A) tohoto usnesení, k podpisu Oldřichu Bubeníčkovi, hejtmánovi Ústeckého kraje.

Termín: 31. 5. 2014

Důvodová zpráva:

Žadatel: odbor majetkový a odbor INV KÚ ÚK.

Prodávající: ČR-Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Zdůvodnění:

Výše uvedené pozemky jsou nezbytné pro stavbu zařazenou do ROP „Cyklostezka Chomutov-Strupčice“. Se Státním pozemkovým úřadem byla uzavřena nájemní smlouva s podmínkou výkupu dotčených pozemků před zahájením stavby. Kupní cena byla stanovena ve výši 250,-Kč/m² dle ZP č. 4107-262/2007 ze dne 19.10.2012, vyhotoveného Ing. Pavlem Bugunským plus náklady spojené s posouzením cenových podmínek převodu, ve výši 3000,-Kč, tj. celkem 264.800,-Kč. Celková kupní cena musí být uhrazena do 45 dnů ode dne doručení výzvy tj. do 18.5.2014. Výzvu k úhradě jsme obdrželi dne 8.4.2014.

Vyjádření odboru MAJ: doporučuje rozhodnout o nákupu s ohledem na to, že pozemky jsou nezbytné pro realizaci stavby „Cyklostezka Chomutov - Strupčice“

Vyjádření k termínu plnění: standardní

Posudek vypracoval :

Ing. Pavel BOGUSKÝ
soudní znalec - oceňování nemovitostí

Zjištění ceny obvyklé, tento znalecký posudek
není určen pro daňové účely

Abstract

V Jirkově dne 19.10.2012

A.SITUACE

1.Nemovitost byla osobně prohlédnuta a zaměřena dne 19.10.2012.

2.Podklady pro vypracování posudku :

- a) Územní rozhodnutí na stavbu „Chomutov – Strupčice – cyklostezka“ vydané Magistrátem města Chomutova dne 22.02.2012 pod Č.j.: MMCH/21151/2012 s nabytím právní moci 27.03.2012..
- b) Geometrický plán pro rozdělení pozemku vypracovaný dne 09.10.2012 p.Miroslavem Jerčikem, [REDACTED] pod číslem 448/2012.
- c) Kupní smlouva V - 4492/2011 ze dne 27.07.2011, právní účinky 01.08.2011.
- d) Zákon č.151/97 Sb.ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č.3/2008 Sb.ve znění č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb..

3.Vlastník nemovitosti:

Vlastníkem nemovitosti je:

- 1) LV č.10002 – vlastnické právo – Česká republika, správa nemovitostí ve vlastnictví státu – Pozemkový fond České republiky

B.ODHAD OBVYKLÉ CENY

Popis oceňovaného majetku

Předmětem ocenění jsou na základě žádosti objednavatele pozemky v k.ú.Otvice nacházející se v prostoru Otvicekého rybníka a pozemky jsou určeny na základě územního rozhodnutí určeny k zastavění stavbou „Chomutov- Strupčice – cyklostezka“. V současné době probíhá majetkoprávní vypořádání. Pozemky jsou rovinné a jsou přístupné z místní veřejné komunikace.

I.Pozemky

Dle katastru nemovitostí a geometrického plánu se jedná o tyto pozemky v obci Otvice, k.ú.Otvice:

- p.č.543/2 (dle GP) vzniklá z p.č.543– ostatní plocha–ostatní komunikace, výměra 28 m²
- p.č.543/3 (dle GP) vzniklá z p.č.543–ostatní plocha– ostatní komunikace, výměra 80 m²
- p.č.544/4 (dle GP) vzniklá z p.č.544/1 a p.č.544/5–ost. plocha–ostatní komunikace, výměra 939 m²

<u>Celkem výměra</u>	<u>1047 m²</u>
-----------------------------	----------------------------------

C) POSUDEK.

Definice obvyklé ceny

Obecně :

cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Dle zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) :

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 obliby. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)
- b) metoda výnosová (příjmová)
- c) metoda srovnávací (tržní)

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě je použita nákladová cena staveb stanovená s využitím oceňovacího předpisu (nákladová cena bez koef. prodejnosti K_p) a obvyklá cena pozemků, stanovená v tomto případě na základě zkušeností znalce.

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Typ hodnocené nemovitosti (pozemek) se v dané lokalitě běžně pro tyto účely nepronajímá, dosažitelné nájemné v místě obvyklé nelze objektivně zjistit.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. K dispozici jsou údaje z kupní smlouvy V – 4492/2011-503 ze dne 27.7.2011, kdy cena byla odsouhlasena zastupitelstvem obce Otvice dne 30.05.2011 a zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 29.6.2011 a cena za pozemek činí 250,-Kč/m² a jednalo se taktéž o pozemek pro stavbu „Chomutov- Strupčice – cyklostezka“.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků jsem použil metodu používanou a uznávanou a to metodu porovnávací.

Porovnávací metoda

Seznam porovnávaných pozemků

Pozemek (p.č)	k.ú.	Realizovaná cena v Kč	Kultura	Výměra v m2	Jednotková cena v Kč/m2
72/13 a p.č.675/3	Otvice	104250	ostatní komunikace a silnice - ostatní plocha	417	250

Na základě výše uvedených skutečností, jejich analýzou a porovnáním se domnívám, že reálna obvyklá cena je 250,- Kč/m² a to na již uskutečněného prodeje. Pro zjištění obvyklé hodnoty odhaduji cenu na **250,00 Kč/m²**.

Oceňované pozemky:

Celková výměra pozemků: 1047 m²

Ocenění:

1047 m² * 250,00 Kč/m² = 261750,00 Kč

Cena pozemků celkem stanovena porovnávací metodou **261750,00 Kč**

D) ZÁVĚR

Úkolem bylo určit obvyklou cenu pozemků o celkové výměře 1047 m² (p.č.543/2 - dle GP) a p.č.543/3 - dle GP) a p.č.544/4 - dle GP) v obci Otvice, k.ú.Otvice na kterých je plánovaná stavba „Chomutov – Strupčice – cyklostezka“.

Aplikací porovnávací metody a uvedených skutečností a předpokladů odhaduji:

Obvyklou cenu na:

261.750,- Kč

Slovy:Dvěšedesátjedentisícisedmsetpadesátkorunčeských.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 č.j.Spr.3994/89 pro základní obor ekonomika,odvětví ceny a odhady nemovitostí.

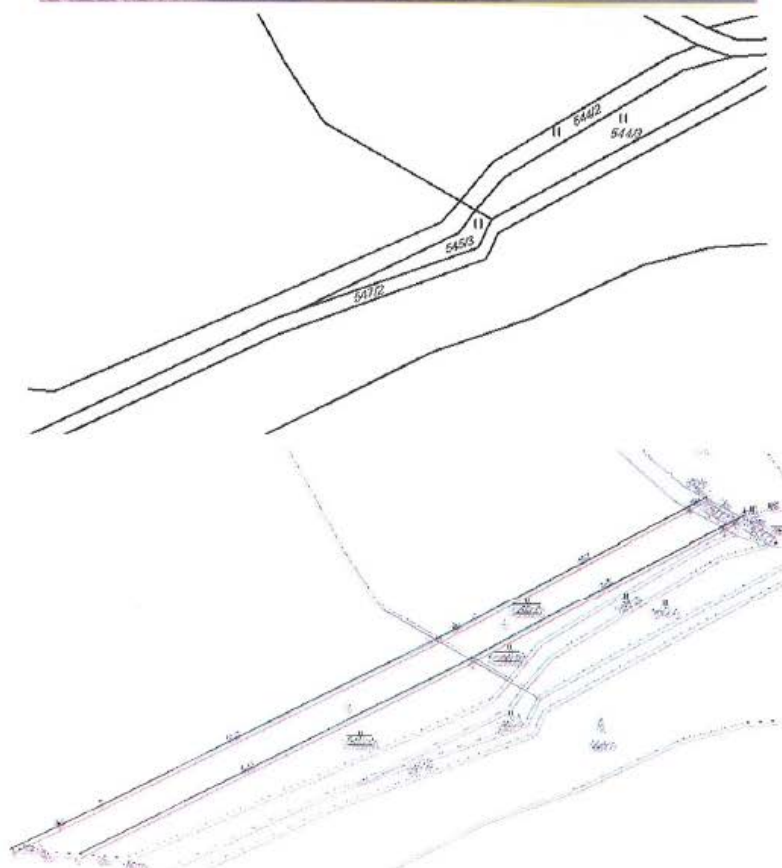
Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.4107 - 262/2012 znaleckého deníku.

V Jirkově dne 19.10.2012


Ing. B o g u s k ý P a v e l



Snímek pozemkové mapy



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	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
*1) 543	5	82	ostat. pl. ostat. komunikace	543/1	4	75	ostat. pl. ostat. komunikace		2	543	10002	4	75		
				543/2		28	ostat. pl. ostat. komunikace		2	543	10002		28		
				543/3		80	ostat. pl. ostat. komunikace		2	543	10002		80		
544/1	53	92	travní p.	544/1	48	72	travní p.		0	544/1	10002	48	72		
				544/4	9	39	travní p.		0	544/1	10002	3	59	a	
										545/1	10002	5	80	b	
												9	39		
				544/5	1	61	travní p.		0	544/1	10002	1	61		
545/1	2	45	travní p.	545/1	2	34	travní p.		0	545/1	10002	2	34	41	
				545/4	5	74	travní p.		0	545/1	10002	5	74		
*1)	3	05	69		3	05	70								

*1) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6 přílohy vyhlášky č. 26/2007 Sb.)

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel
Vyhotovil: Miroslav Jenčík		
Číslo plánu: 864-229/2012		
Okres: Chomutov	Geometrický plán ověřil Úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrzil:
Obec: Otvice	Ing. Miroslava Stibůrková	IRMA SRPOVÁ
Kat. území: Otvice		
Mapový list: DKM	Dne 9.10.2012 Číslo 448/2012	Dne 10. 2012 259-12
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Jeden vpravo geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



