

Záměr na odkup pozemku p. č. 40 v k. ú. Lešany u Nelahozevsí od Státního statku Křivoklát v likvidaci, s. p. Na tomto pozemku se nachází park s dětským hřištěm v Lešanech. Záměrem je odkoupení pozemku do vlastnictví obce, při případných žádostech o dotace na obnovu hřiště.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce schvaluje podání žádosti na odkoupení pozemku p. č. 40, v k. ú. Lešany u Nelahozevsí z majetku Státního statku Křivoklát v likvidaci, s. p., zapsaného do konkursní podstaty.



Obec Nelahozeves

Školní 3, 277 51 Nelahozeves

V Nelahozevsi dne 07. 12. 2015

Mgr. Petr Florian
advokát
AURÉ, v.o.s.
Václavkova 297/10
160 00 Praha 6

Tel. 315 785 721
Vyřizuje: Ing. Rymelová Dana

Věc: Žádost o odkup pozemku

Žádáme Vás o odkup pozemku parc. č. 40, k. ú. Lešany u Nelahozevsi o výměře 1692 m².

Tento pozemek je využíván dlouhou dobu jako park s dětským hřištěm.

Navrhovaná cena za odkup tohoto pozemku je 320.000,- Kč.

V příloze zasílám znalecký posudek č. 61/9231/2015 ze dne 30. 09. 2015.

Ing. Rymelová Dana
referent

DOŠLO DNE

10 -11- 2015

č. 1391/2015

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 61/9231/2015

o ceně pozemku par.č. 40 včetně příslušenství, kat.území Lešany u Nelahozevsi, obec Nelahozeves, okres Mělník

Objednavatel znaleckého posudku: Obecní úřad Nelahozeves
Školní 3
277 51 Nelahozeves

Účel znaleckého posudku: Prodej - koupě nemovité věci

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., podle stavu ke dni 22.8.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Marek Czechmann
Palackého nám. 90
278 01 Kralupy nad Vltavou
telefon: 602170010
e-mail: reality.czechmann@seznam.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 1 strana příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kralupech 30.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku s trvalými porosty v obci Nelahozeves, místní část Lešany, podle cenových předpisů platných ke dni ocenění.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Lešany, 277 51 Nelahozeves
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Nelahozeves
Katastrální území: Lešany u Nelahozevsi
Počet obyvatel: 1 862
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 590,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 415,99 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 22.8.2015

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV 1121
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z LV 1121

vlastník nemovitosti - Česká republika

právo hospodaření s majetkem státu: Státní statek Křivoklát v likvidaci, Křivoklát čp. 73

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v centru zástavby obce Nelahozeves, místní část Lešany. Jedná se o část obce, která není stavebně s vlastní obcí propojena. Pozemek je veden v KN jako ostatní plocha - zeleň. Pozemek je takto i užíván. Na pozemku se nachází herní prvky pro děti. Tyto prvky zde kdysi instaloval obecní úřad Nelahozeves. Dále na pozemku nachází podzemní objekt automatické tlakové stanice, která zajišťuje výtlač pitné vody. Stavba byla postavena okolo roku 2007 firmou

Anglický Resort. ATS je zkolaudována a oplocena v rozsahu cca 4 * 5m. V současné době je stavba ve vlastnictví VKM. Dále je po okraji pozemku vedeno zemní vedení VO a elektřiny. Stavby nejsou ošetřeny věcnými břemeny - viz výpis z LV. Dále se na pozemku nachází vzrostlé stromy. Předmětem ocenění je tedy pouze pozemek a trvalé porosty, které náležejí k pozemku.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek par.č. 40

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek par.č. 40

Předmětem ocenění je pozemek situovaný v zástavbě městské části Lešany. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - zeleň. Podle skutečného stavu je pozemek užíván jako veřejná zeleň s dětskými hracími prvky. Pozemek je omezen podzemní stavbou automatické tlakové stanice (ATS) pitné vody a zemními rozvody veřejného osvětlení a elektřiny. Tyto stavby užívání pozemku omezují. Stavby nejsou dosud ošetřeny věcnými břemeny. Stavby nejsou předmětem ocenění. Dále se na pozemku vyskytuje okrasné stromoví. Toto stromoví je součástí pozemku a je oceněno. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.

Ocenění

Úprava základních cen pro pozemky komunikací, zeleně

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,10
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,15
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,060$$

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	415,99	0,060 1,000	24,96
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .			30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, zeleň	40	1 692,00	30,00	50 760,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 692,00 m ²		50 760,-

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Na pozemku se nachází okrasné stromoví. Stromy jsou v částečném zápoji, některé mají dvě koruny, některé jsou špatného vzrůstu. Na veškeré porosty je uplatněna srážka 50 %. Porosty byly pravděpodobně před léty vysázeny občany obce.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa		40 roků	6,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	58 950,-
lípa		25 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	19 650,-
bříza		25 roků	4,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	39 300,-
jasan		25 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	19 650,-
smrk		15 roků	3,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	22 860,-
smrk		10 roků	36,00 ks	
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 50 %	1 075,-	38 700,-
Součet:			199 110,-	
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	268 798,50 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena			=	268 798,50 Kč
Cena porostů celkem			=	268 798,50 Kč
Pozemky - celkem			+	50 760,- Kč
Pozemek par.č. 40 - zjištěná cena			=	319 558,50 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek par.č. 40	319 558,50 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	319 558,50 Kč
Celkem	<hr/> 319 558,50 Kč
<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>319 558,50 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 319 560,- Kč

slovy: Třistadevatenácttisícpětsetšedesát Kč

V Kralupech 30.9.2015

Ing. Marek Czechmann
Palackého nám. 90
278 01 Kralupy nad Vltavou
telefon: 602170010
e-mail: reality.czechmann@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 8.5.1991 č.j. 1378 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 61/9231/2015 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 61/2015.

