ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4141/18/2019

o ceně: nemovité věci - pozemku parcely p.č. 1693/5,
v kat.území Podbořany, obec/město Podbořany, okres Louny,
kraj Ústecký

objednavatel: Město Podbořany, MěÚ - správa majetku, Mírová 615

úkol posudku: zjištění celkové ceny nemovité věci - pozemkové parcely
za účelem prodeje z majetku Města Podbořany
- cena nákladová a cena obvyklá - tržní

posudek vypracoval: [redacted] [redacted]

počet listů: 6 výpis z KN, LV č. 10 001 (částečný), snímek KM a nový výkres GP

počet vyhotovení: 3x objednavatel, 1x zal. znalec

číslo výtisku: 1.

Nečemice 27.5.2019

I.

a/ Vlastnictví

Průkazné, dle výpisu z katastru nemovitostí (KN), listu vlastnictví LV č. 10 001 je výhradním vlastníkem celku oceňované nemovité věci zapsán:

v odd.A - Město Podbořany, se sídlem Mírová 615, 441 01 Podbořany

Vlastnictví pozemku

b/ Podklady pro zpracování

1. Částečný výpis z KN, LV č. 10 001 ze dne 17.5.2019, vyhotovený dálkovým internet. přístupem do evidence nemovitostí u KÚ v Žatci.
2. Snímek katastrální mapy (KM) ze dne 17.5.2019 - předmětná část k.ú. Podbořany.
3. Územní plán (ÚP) rozvoje Města Podbořany, platný v čase ocenění souboru pozemků.
4. Prohlídka stavu oceňované nemovité věci, provedená znalcem při místním šetření dne 17.5.2019 - orientační (bez přesných hranic pozemků, určených novým geometr. plánem).

c/ Předpis pro ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona číslo 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb. (dále v textu posudku jen zákon) a vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky MFČR č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. - účinnost od 1.1.2018 (dále v textu posudku jen vyhl.).

II.

Nález, zjištění

1. Oceňovaný celek nemovité věci - pozemkové parcely p.č. 1693/5

se nachází v k.ú. Podbořany, obec/město Podbořany, okres Louny, kraj Ústecký.

Poloha: SV okrajová část města Podbořany, k.ú. Podbořany - lokalita „Na Lišce".

2. Celek nemovité věci pro ocenění obsahuje:

- pozemkovou parcelu p.č. 1693/5, dále dle nově vypracovaného geometr. plánu (viz příloha)

III.

Popis a ocenění jednotlivých částí nemovitých věcí:

1. Pozemky

Dle ustanovení § 9, odst. 1 až 5 zákona v souladu s výpisem z KN na LV č. 10 001 a skutečným stavem se pro ocenění jedná o pozemek:

p.p.č. 1693/5 - výměra: 751 m2 - orná půda

Pro ocenění pozemku je podstatné budoucí určení, užití: „individuální výstavba B/16", které vychází z platného územního plánu: stavební pozemky v lokalitě „Liška".

Město Podbořany nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

1.1. Pro ocenění pozemků se určuje základní cena (ZC) staveb. pozemku dle ustanovení § 3, písm. a, b vyhl. a příl.č.2, tab.č.1 a č. 2 vyhl. dle vzorce: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5x06

ZCv = 996,-- Kč/m2 z příl.č. 2, tab.č. 1 pro okres Louny, kraj Ústecký

O1 = 0,95 velikost obce/města Podbořany, nad 5 tis. obyv. (MLO ČSÚ 2018 = 6.375 obyv. - znak I

O2 = 0,85 ostatní obec/město s počtem obyv. nad 5 tis. - znak III

O3 = 1,00 poloha obce/města - znak V

O4 = 1,00 techn.infrastruktura, hodnocená k obci/městě Podbořany - znak I

O5 = 0,95 dopravní obslužnost - znak II

O6 = 1,00 občanská vybavenost - znak I

ZC = 996x0,95x0,85x1,00x1,00x0,95x1,00 = **764,06 Kč/m2**

Základní cena upravená (ZCU) se stanovuje dle § 4, odst. 1 vyhl. dle vzorce:

ZCU = ZC x I I = It x Io x Ip

It = P6 x (1 + 5Pi) = index trhu

Pi z příl.č. 3, tab.č. 1 vyhl.:

1 - situace na dílčím segmentu trhu	nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2 - vlastnické vztahy	nezast. pozemky stejného vlast.	V	0,00
3 - změny v okolí	bez vlivu na cenu	II	0,00
4 - vliv právních vztahů	bez vlivu na cenu	II	0,00
5 - ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
	součet 1-5		0,00
P6 - povodňové riziko	zóna, oblast bez rizika	IV	1,00

It = 1,00 x (1 + 0,00) = **1,000**

Io = 1 + 6Pi = index omezujících vlivů na pozemcích

Pi = z příl.č. 3, tab.č. 2 vyhl.:

1 - geometrický tvar	bez vlivu na užití pozemků	II	0,00
2 - svažitost terénu a expozice	do 15 % včetně	IV	0,00
3 - ztížené základové podmínky	neztížené	III	0,00
4 - ochranná pásma	bez omezení užívání pozemku		
	mimo ochranná pásma	I	0,00
5 - omezení užívání pozemku	bez omezení užívání	I	0,00
6 - ostatní neuvedené	nutné vynětí celkové výměry pozemku ze zeměd. půdního fondu - další jednání a zvýšené náklady spojené s výstavbou inž. sítí	I	- 0,30
	součet 1-6		- 0,30

Io = 1 - 0,30 = **0,700**

Ip = P1 + (1 + Pi) = index polohy

Pi z příl.č. 3, tab.č. 3 vyhl. (pol. 2-11):

P1 - druh a účel užití staveb	individuální, rezidenč. stavby RD v obcích nad 2 tis. obyv.	1/f	1,00
2 - převažující zástavba a živ.prostředí	rezidenční zástavba	I	+ 0,04
3 - poloha pozemku v obci	okraj. část města Podbořany	III	- 0,05
4 - možnost napojení na inž.sítě, které má město/obec	pozemky lze napojit na veškeré budoucí inž. sítě města	I	0,00
5 - občanská vybavenost v okolí pozemku	OV je plně dostupná	I	0,00
6 - dopravní dostupnost	přístup a příjezd po zpevněných komunikacích	VI	0,00
7 - hromadná doprava	prům. hodnocení, železnice, autobus	III	0,00
8 - poloha pozemku	výhodná pro stavby, bez možnosti komerč. využití	II	0,00
9 - obyvatelstvo	přímé okolí budoucí lokality staveb RD, hodnocení bezproblémové	II	0,00
10 nezaměstnanost	průměrné hodnocení vzhledem ke kraji	II	0,00
11 vlivy ostatní	bez dalších vlivů	II	0,00
	celkem 2-11		- 0,01

Ip = 1,00 x (1 - 0,01) = **0,990**

I = 1,000 x 0,700 x 0,990 = **0,693**

ZCU = 764,06 x 0,693 = 529,49 Kč/m2

ZCU se dále neupravuje - odůvodnění: Město Podbořany ve svém záměru a územním plánu plánuje pro výše uvedenou lokalitu výstavbu inž. sítí v roce 2019. Dále je oceňovaný pozemek součástí celku 33.332 m2 výměry - ocenění v postupu dle ustanovení § 5, odst. 5 vyhl. uplatnění redukčního koef. „R" dle vzorce:

R = 200 + 0,80 x 33.332/33.332 = 0,806000 = 0,806

ZCU = 529,49 x 0,806 = 426,77 Kč/m2

Redukční koef. „R" se uplatňuje vzhledem k budoucímu celku jednotlivých investic, které vytvoří jednotné funkční celky v budoucím areálu staveb RD (celkem 25 staveb. parcel s průměrem na jednu parcelu cca 750 až 1.350 m2).

1.2. Cena pozemku (CN) - nákladová:

p.p.č. 1693/5: 751 m2 x 426,77 Kč = 320.504,27 Kč

Cena zaokr. dle § 50 vyhl. - **CN celkem:** **320.500,-- Kč**

slovy: třistadvacettisícpětset korun českých.

(Cena jedné parcely dosahuje částky cca: 540.365,-- Kč).

IV.

2. **Cena obvyklá (tržní)**

Dle ustanovení § 2, odst. 1 zákona se předmětné pozemky oceňují v celkové výměře: 751 m2 cenou obvyklou (tržní), dále v postupu dle ustanovení § 2, odst. 5, písm. „a" zákona: cena určená nákladovým způsobem (CN), vypočtená v hl. III, pol. 1.2. tohoto posudku. CN vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Obvyklá cena (tržní) dále vychází z porovnání cen obdobných pozemků v dané lokalitě obce/města Podbořany, jeho i okolních kat. území u renomovaných realit. společností (Remax, S reality a pod.), kde se ceny obdobných pozemků pro výstavbu bytových a rodin. domů se zahradami pohybují v rozmezí 380 - 500 Kč/m2 (průměr: 440,-- Kč/m2).

Pro výše uvedený pozemek stanovuji cenu obvyklou (tržní) dle výpočtu CN (výše v posudku):

Cena obvyklá (tržní): **320.500,-- Kč**

slovy: třistadvacettisícpětset korun českých.

Odůvodnění: vypočtená cena nákladová (CN) plně stanovuje a vyjadřuje ve svém obsahu cenu obvyklou (tržní) v dané lokalitě k.ú. Podbořany, města Podbořany.

Znalecká doložka

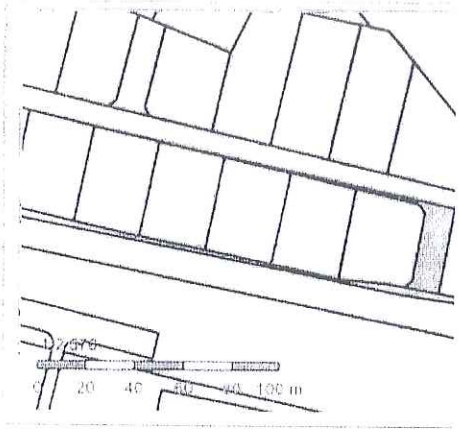
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr 2150/91 ze dne 31.5.1991 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod číslem 4141/18/2019 znaleckého deníku.

[redacted]

Nečemice 27.5.2019

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	169/5
Obec:	Podbořany [566616]
Katastrální území:	Podbořany [773231]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	551
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Podbořany, Mírová 615, 44101 Podbořany	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12213	130
10401	421

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Zobrazené údaje maji informativní charakter. Platnost k 17.05.2019 05:00:00.

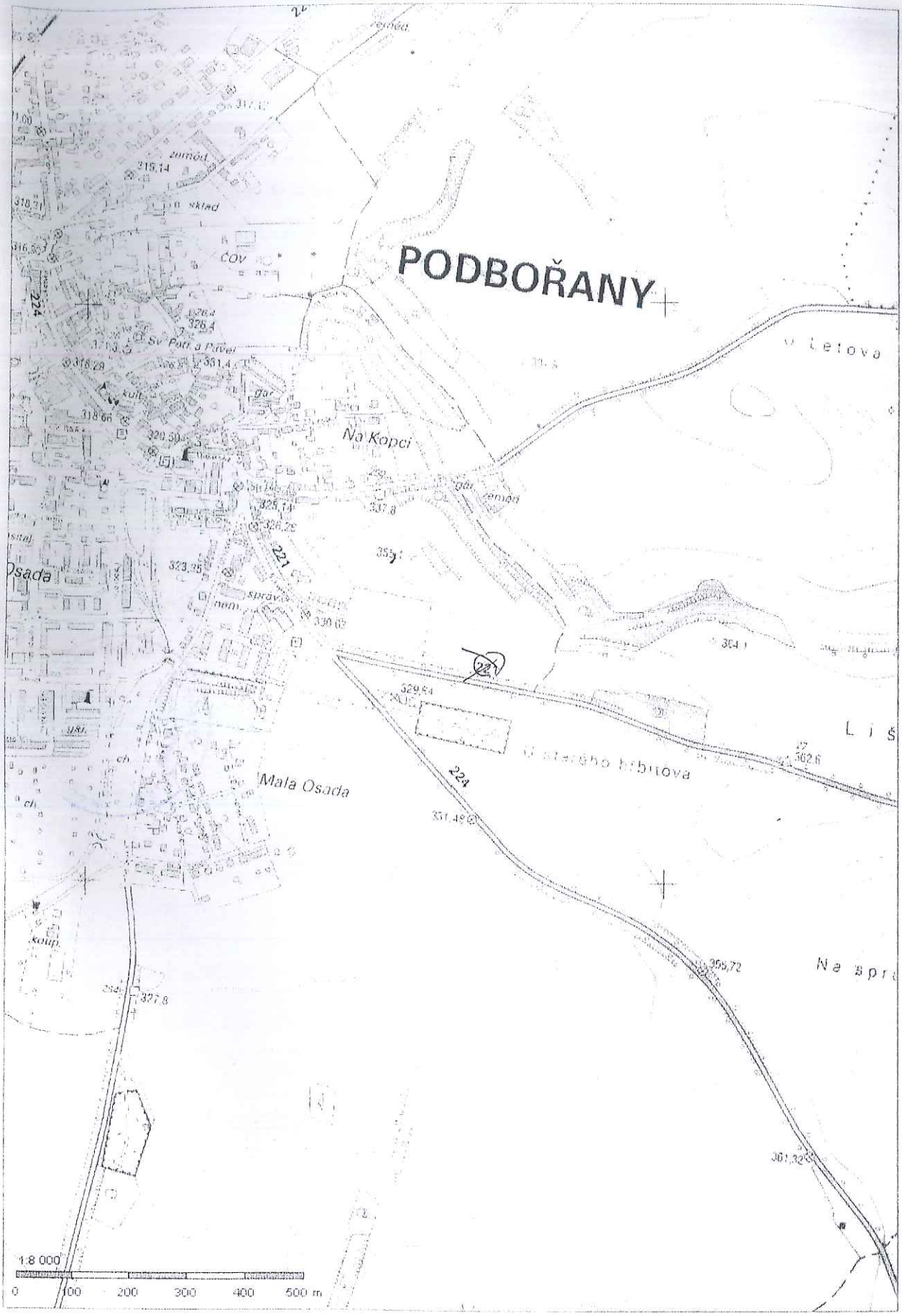
© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail, adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

K.Ú. PODBOŘANY

NOVÝ DOPOSUD NEZAPSANÝ GP, KTERÝ SE ZPRACOVÁVÁ PODLE PROJEKTU NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ




PODBOŘANY
Na Kopci
Mala Osada
Osada
U letova
U starého hřbitova
ČOV
Sv Petr a Pavel
sklad
zemědělská
správní budova
224
221
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m