



Město Podbořany


Mírová 615, 441 01 Podbořany
odbor majetkoprávní a živnostenský úřad

vyřizuje: Ing. Lukáš Gonda telefon: 415 237 522
e-mail: epodatelna@podborany.net



Číslo jednací: PRAV/2370/2021/Gol
Spisové zn.: 652/2021
Počet listů: 1
Přílohy: 1
Vaše č.j.:

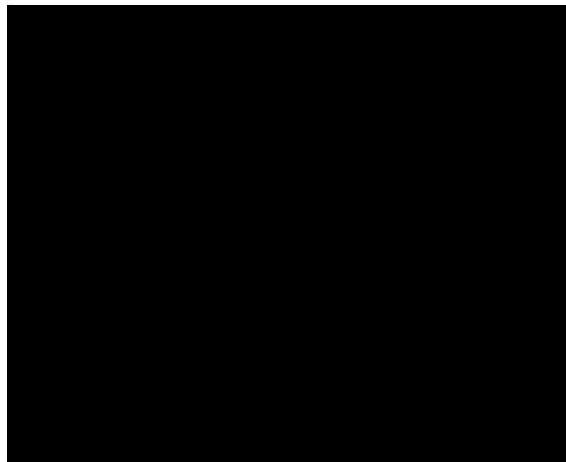
V Podbořanech 11.02.2021

Vážený pane 

na základě Vaší žádosti ze dne 29.1.2021 Vám sděluji, že cena pozemků v lokalitě „Malá Osada“ byla stanovena znaleckým posudkem. Přílohou Vám kopii znaleckého posudku zasílám. V rámci znaleckého posudku došlo pouze k anonymizování adresy trvalého bydliště znalce a jeho podpisu.

Záměr prodeje byl schválen zastupitelstvem města dne 16. prosince 2020, usnesením č. III. 7. i., kterým zastupitelé zároveň schválili podmínky prodeje a záměr prodeje zdůvodnili.

S pozdravem



Ing. Lukáš Gonda
vedoucí odboru

Přílohy:

- Znalecký posudek č. 4202/27/2020, zpracovaný Václavem Nesládkem, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4202/27/2020

o ceně: nemovitých věcí - souboru pozemků pro stavby RD,
v kat.úzení Podbořany, obec/město Podbořany,
okres Louny, kraj Ústecký

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

úkol posudku: zjištění jednotkové ceny nemovitých věcí – souboru 23 x
pozemkových parcel,
cena nákladová a cena obvyklá - (tržní)

posudek vypracoval:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

počet listů: 6 objednávka posudku, snímek KM

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

číslo výtisku: 2

[REDACTED] 30.11.2020

I.

a/ Vlastnictví

Průkazné, dle výpisu z katastru nemovitostí (KN), listu vlastnictví LV č. 10 001, je výhradním vlastníkem celku oceňovaných nemovitých věcí zapsán:

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

Vlastnictví pozemků

b/ Podklady pro zpracování

1. Výpis z KN, LV č. 10 001, ze dne 20.11.2020, uvedený v objednávce posudku. přístupem do evidence nemovitostí u KÚ v Žatci, včetně snímku KM.
2. Snímek KM z 21.11.2020.
3. Územní plán rozvoje Města Podbořany, platný v čase ocenění souboru pozemků.
4. Prohlídka stavu oceňované nemovité věci, provedená znalcem při místním šetření dne 20.11.2020 - orientační, bez vymezení hranice pozemků.

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., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. - účinnost od 1.8.2019 (dále v textu posudku jen vyhl.).

II.

Nález, zjištění

1. Oceňované nemovité věci – soubor pozemkových parcel pro stavby RD se zahradami
se nachází v k.ú. Podbořany, obec/město Podbořany, okres Louny, kraj Ústecký.
Poloha: JV okrajová část města Podbořany, k.ú. Podbořany - lokalita „Malá osada“.
2. Celek nemovitých věcí pro ocenění obsahuje:
- soubor pozemkových parcel – celkem 23, sestava viz. příloha posudku

III.

Popis a ocenění jednotlivých částí nemovité věci:

1. Pozemky

Dle ust. § 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 soubor 23 pozemků, všechny v druhu pozemků - orná půda (zemědělské pozemky).

Pro vlastní ocenění se postupuje na základě „Územního rozvoje města Podbořany“, kde dotčené pozemkové parcely jsou označeny: B1-19 = individuální bydlení - pozemky stavební (dále dle níže uvedeného postupu ocenění).

Město Podbořany nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Postup ocenění jednotlivých částí 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: $ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$
 $ZCv = 829,--$ Kč/m² z příl.č. 2, tab.č. 1 pro okres Louny, kraj Ústecký
 $O1 = 0,85$ velikost obce/města Podbořany, nad 5 tis. obyv. (MLO ČSÚ 2019 = 6.368 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
 $ZC = 829 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = \underline{569,-- \text{ Kč/m}^2}$

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

$$ZCU = ZC \times I \quad I = I_t \times I_o \times I_p \text{ (další znaky P7 - P9 se neposuzují)}$$

$$I_t = P_6 \times (1 + 5P_i) = \text{index trhu}$$

P_i z příl.č. 3, tab.č. 1 vyhl.:

1 - situace na dílčím segmentu trhu	poptávka je v souladu s nabídkou	II	0,00
2 - vlastnické vztahy	zast. pozemek stejného vlast.	V	0,00
3 - změny v okolí	bez vlivu na cenu, stabilní oblast	II	0,00
4 - vliv právních vztahů	bez vlivu na cenu	II	0,00
5 - ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	<u>II</u>	<u>0,00</u>
	součet 1 - 5		0,00
P6 - povodňové riziko	zóna, oblast bez rizika	IV	1,00
	znaky 7, 8, 9 se neposuzují - hodnota = 1,00		

$$I_t = 1,00 \times (1 + 0,00) = \mathbf{1,000}$$

$$I_o = 1 + 6P_i = \text{index omezujících vlivů na pozemcích}$$

P_i = 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 základové podmínky	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	bez dalších vlivů	<u>II</u>	<u>0,00</u>
	součet 1 - 6		0,00

$$I_o = 1 + 0,00 = \mathbf{1,000}$$

$$I_p = P_1 + (1 + P_i) = \text{index polohy}$$

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

P1 - druh a účel užití staveb	rezidenční zástavba v obci nad 2 tis. obyv.	1/f	1,00
2 - převažující zástavba a živ. prostředí	rezidenční zástavba	I	+ 0,04
3 - poloha pozemku v obci	okrajová část obce/města	III	- 0,05
4 - možnost napojení na inž. sítě, které má obec/město	pozemky budou napojeny na veškeré inž. sítě - nutno sítě vybudovat	III	0,00
5 - občanská vybavenost v okolí poz.	OV je částečně dostupná	II	- 0,01
6 - dopravní dostupnost	přístup a příjezd po zpevněných komunikacích bez parkování	V	0,00
7 - hromadná doprava	prům. hodnocení, železnice, autobus, MHD	III	0,00
8 - poloha pozemku	bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9 - obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II	0,00
10 - nezaměstnanost	hodnocení průměrné	II	0,00
11 - vlivy ostatní	podstat.snížení ceny vlivem neprovedení inž.sítí jako celku a provedení vynětí pozemků ze zeměděl. půdního fondu	I	- 0,25
	celkem 2 - 11		- 0,27

$$I_p = 1,00 \times (1 - 0,27) = 0,730$$

$$I = 1,000 \times 1,000 \times 0,730 = 0,730$$

ZCU = 569,0 x 0,730 = 415,37 Kč/m² - pro pozemky dále označené jako stavební.

2. Cena pozemků

Pro ocenění pozemků je platná jednotková cena: **415,37 Kč/m²**

3. Cena obvyklá (tržní)

Dle ustanovení § 2, odst. 1 zákona se předmětné pozemky oceňují cenou obvyklou (tržní), dále v postupu dle ustanovení § 2, odst. 5, písm. „a“ zákona: cena určená nákladovým způsobem (CN), vypočtená v hl. III a hl. IV 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.

V dalším postupu ocenění uvádím dle ustanovení 2, odst. 1 a dále dle odst. 2, písm. „c“ zákona v provedení celkového posouzení ceny obvyklé zjištěné porovnávacím způsobem, podle cen obdobných pozemků, v celku okresu Louny u Realit. Kancelérie „S“ reality a „Remax“ jsou ceny v rozmezí 300 až 500 Kč/m² Průměr: 400,-- Kč).

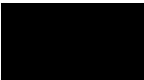
Pro výše uvedenou lokalitu a Podbořany „Malá osada“ stanovuji cenu obvyklou (tržní):

jednotková cena: 415,37 Kč/m²

slovy: čtyřistapátnáct korun, třicet sedm haléřů českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.5.1991, č.j. Spr. 2150/91 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4202/27/2020.

 30.11.2020



21. 11. 2020

GL

Gonda Lukáš | MěÚ Podbořany
Komu: vaclavnesladek@seznam.cz gonda@podborany.net

Doručené – Seznam Email

20. 11. 2020, 14:24

✉ Město Podbořany - objednávka

Dobrý den pane Nesládku,



Město Podbořany se chystá realizovat další rozvojovou lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Rád bych Vás požádal o zpracování znaleckého posudku na určení ceny obvyklé tržní. Pozemků je v lokalitě hodně, ale všechny mají stejný charakter – budoucí stavební parcely. Dle územního plánu se jedná o zastavitelné plochy, vymezené jako plochy bydlení individuální (označení BI 19). Předpokládám, že pro celou lokalitu bude jednotná cena za/m2. Pokud budete chtít cokoli doplnit, budu se snažit Vám požadované dodat obratem.

Jedná se o pozemky parc.č. 1761/79, 1761/146, 1761/101, 1761/147, 1761/148, 1761/149, 1761/150, 1761/151, 1761/152, 1761/144, 1761/145, 1761/140, 1761/143, 1761/139, 1761/142, 1761/141, 1761/130, 1761/131, 1761/132, 1761/133, 1761/134, 1761/135, 1761/136, vše druh pozemku: orná půda v k.ú. Podbořany.

Velmi Vám děkuji

Ing. Lukáš Gonda
Majetkoprávní odbor a živnostenský úřad
ředitel odboru

Město Podbořany

Nárovní 615

270 01 Podbořany

tel.: 415237522, 774416081

nicelohy

Malá Osada.jpg – Obrázek, 249 kB

↓ Stáhnout Zobrazit >

