MUZAP005MMHM

MĚSTO ŽATEC
Městský úřad
Odbor rozvoje a majetku města
nám. Svobody 1
438 24 Žatec

VÁŠ DOPIS ZN:
ZE DNE:
NAŠE ZN: MUZA25483/2015/P
VYŘIZUJE: Pavelková V.
PRACOVIŠTĚ : nám.Svobody 1
TEL: 415736227
FAX: 415736148
E-MAIL: pavelkova@mesto-zatec.cz
DATUM: 21. září 2015

Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Na základě Vaší žádosti ze dne 17.9.2015 Vám poskytujeme Vámi požadované informace dle zákona č. 106/1999 Sb. a v příloze zasíláme fotokopii znaleckého posudku č. 6127/053/2015 o ceně nemovitosti ze dne 23.7.2015, vypracovaný Ing. Miroslavem Sahulkou, znalcem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Dotaz:
„Žádám Vás o zaslání Znaleckého posudku části pozemku p.p.č. 5502/1 v k.ú. Žatec, kterou nabylo Město Žatec do svého majetku usnesením MZ č. 130/15".

Město Žatec
Městský úřad
Odbor rozvoje a majetku města

Ing. Pavel Král
vedoucí odboru rozvoje a majetku města

Příloha: Znalecký posudek č. 6127/053/2015 ze dne 23.7.2015

Znalecký posudek č. 6127/053/2015

O ceně nemovitosti
- část parcely č. 5502/1 v k.ú. Žatec, obec Žatec, okres Louny, kraj Ústecký

Objednatel posudku:

Město ŽATEC
Odbor rozvoje a majetku města
nám. Svobody čp.1
IČ: 00265781

Účel posudku: zajištění podkladů pro jednání

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., včetně určení tržní ceny (obvyklé hodnoty), podle stavu ke dni 22.07.2015 posudek vypracoval :

Ing. Miroslav Sahulka
[redacted]
Kryry, o. Louny
[redacted]

Znalecký posudek obsahuje 9 stran, včetně znalecké doložky, příloh a titulního listu, a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Kryrech, 23.07.2015

V SAHULKA
EKONOMIKA
TVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ

Nález

1. Znalecký úkol

Určení obvyklé ceny označené nemovitosti ke dni 22.07.2015

2. Podklady pro vypracování posudku

- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Žatec
- Informace z katastru nemovitostí pro k.ú. Žatec - parcely č.5502/1 díl
- Místní šetření bylo provedeno dne 22.07.2015

3. Umístění oceň. nemovitosti

kraj	Ústecký
okres	CZ0424 Louny
obec	566985 Žatec
katastrální území	794732 Žatec

4. Obsah posudku

a) Pozemky
1) Pozemek
b) Ocenění porovnávací metodou

Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	III. Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	–0,05
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV. Pozemky komerčně využívané – (např. pozemek s povrchovou těžbou, golfová hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	0,11
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = 0{,}636$$

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemek

Oceňovaná část parcely č. 5502/1, která je vedena v katastru nemovitostí jako orná, ale je určena pro zřízení sběrného dvora a nachází se v k.ú. a obci Žatec, poblíž Teplárny v Perči. Základní cena je určena podle velikosti obce.

Ocenění

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 199/2014 Sb.

a.1.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Žatec
Název okresu: Louny

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3	Poloha obce	V.	Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 910,-$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: $\mathbf{ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 576,10}$ **Kč/m^2**

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,636$

Index cenového porovnání dle § 4: $\mathbf{I = I_T \times I_O \times I_P = 0,636}$

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,80 = 293,1197$ Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
5502/1 část	orná	1	293,12

Pozemek – určená cena: **293,12 Kč**

b) Ocenění porovnávací metodou

Pro stanovení ceny obvyklé je nutné doplnit administrativní cenu jinou variantou pro stanovení ceny. Z tohoto důvodu bylo zvoleno srovnání (porovnávací metoda), která vychází ze současné situace na trhu nemovitostí v místě a okolí. Porovnatelné nemovitosti vychází z nabídkové ceny za m2 v Žatci a proto je použito obvyklé riziko 0,80.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{lokalita}$	$K_{stav.připravenost}$	$K_{dopr. dostupnost}$	K_{riziko}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Výškov-Počerady				211,– Kč	1,00 m²
0,90	1,20	1,10	0,90	225,60 Kč	1,0
Podbořany (ul. Vroutecká)				427,– Kč	1,00 m²
1,00	1,20	0,90	0,90	415,04 Kč	1,0
Žatec (Bezděkov)				228,– Kč	1,00 m²
1,00	1,00	1,00	0,90	205,20 Kč	1,0
Žatec (Staňkovická)				232,– Kč	1,00 m²
1,00	1,00	1,00	0,90	208,80 Kč	1,0

kde JC = (VC / M) × ($K_{lokalita}$ × $K_{stav.připravenost}$ × $K_{dopr. dostupnost}$ × K_{riziko})

Minimální jednotková cena za m²:	205,20 Kč
Průměrná jednotková cena za m² (Σ (JC × V) / Σ V):	263,66 Kč
Maximální jednotková cena za m²:	415,04 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:		263,66 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m²
Porovnávací hodnota:	=	263,66 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **260,– Kč**

Rekapitulace :

Obvyklá cena nemovitosti byla určena po zaokrouhlení, která byla zjišťována porovnáním se srovnatelnými nemovitostmi v okolí, v realitních kancelářích a internetových nabídkách s použitím obvyklého koef. rizika (nabídka, poptávka, velikost a poloha pozemku, napojení na infrastrukturu, riziko atd.) v Žatci okolí.

Cena pozemků podle cenového předpisu	290,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	260,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

280,– Kč

Cena slovy: dvěstěosmdesát Kč

Znalecká doložka

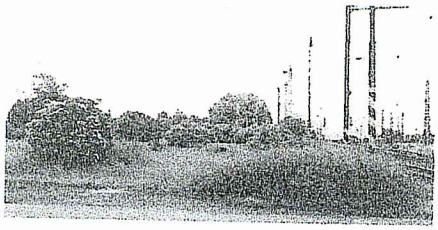
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 06.05.1988, č.j. SPR 2450/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.6127/053/2015 znaleckého deníku. Znalečné je účtováno fakturou č. 6127053015.

Ing.Miroslav Sahulka

ING. MIROSLAV SAHULKA ZNALEC OBORU EKONOMIKA ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ

SREALITY.CZ



Prodej komerčního pozemku 3 643 m²

Výškov - Počerady, okres Louny

769 000 Kč (211 Kč za m²)

Exklusivně vám nabízíme prodej pozemku určeného pro drobnou výrobu nebo skladování o celkové výměře 3.643 m2 s dvěmi vjezdy, vykládací kolejí vedle pozemku, v obci Počerady u Loun., Pozemek se skládá ze čtyř částí a v územním plánu je celý určen k výrobě a skladování - drobná výroba a výrobní služby. Pozemek je přístupný ze dvou stran rozměrnými vjezdy. Spodní vjezd ústí na veřejnou odstavnou plochu, na které mohou parkovat kamiony. Po celé jedné straně pozemek přiléhá k nádraží, resp.odstavné (vykládací) koleji, ze které lze po dohodě s ČD Cargo a SŽDC vykládat nebo nakládat zboží a výrobky. Na patě pozemku je elektrika a 5 metrů od pozemku i vodovodní přípojka. Pozemek lze využít ke stavbě skladovacích hal, dílen nebo jako úložiště nebo mezisklad a to vše v obci zvyklé na kamionovou dopravu, nedaleko elektrárny Počerady a s rychlou dostupností na mezinárodní silnici I/7 Praha - Chomutov. Vřele doporučujeme jako vhodný podnikatelský záměr.

Celková cena:	769 000 Kč za nemovitost	ID:	792928348
Cena za m²:	211 Kč	Plocha pozemku:	3643 m²
Aktualizace:	26.05.2015		

V okolí najdete:

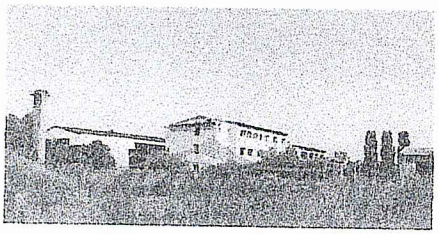
Bus MHD:	Výškov, Počerady (75 m)
Vlak:	Počerady (286 m)
Pošta:	Česká pošta, s.p. (4093 m)
Restaurace:	Restaurace U Tomáše Počerady (396 m)

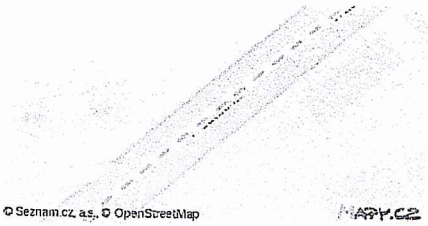
Kontaktovat:

Schweiner Jan
Mobil: 777 122 711
Email: jan.schweiner@adomus.cz

Adomus – reality jinak
U dubu 865/23, 14700 Praha - Braník
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej komerčního pozemku 13 810 m²

Vroutecká, Podbořany

5 900 000 Kč (427 Kč za m²)

Prodej komerčního areálu s většími pozemky v průmyslové zóně města Podbořan nacházejícího se přímo u hlavní silnice na Lubenec 16 km od Žatce.Součástí areálu jsou hala s kotelnou o zastavěné ploše 1250m2 a administrativní budova o zastavěné ploše 975m2 , v horším technickém stavu ,část areálu asfaltová plocha .Celý objekt je oplocen a napojen na veškeré inženýrské sítě. Pozemky jsou územním plánem města určeny k lehké průmyslové výrobě , tj. je zde přípustné využití pro sklady , stavby a zařízení pro maloobchod , výrobu a servis , administrativní budovy , opravny ,garáže , apod. Celková výměra *13.810 m2. Více informací u makléře.*

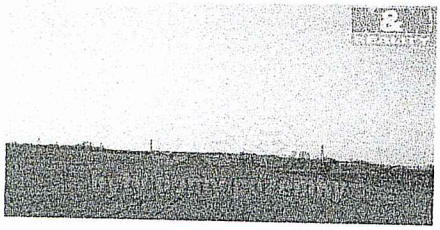
Celková cena:	5 900 000 Kč za nemovitost	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m²:	427 Kč	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	N01569	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	16.07.2015	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Rušná část obce	Doprava:	Vlak, Silnice
Plocha pozemku:	13810 m²	Komunikace:	Asfaltová

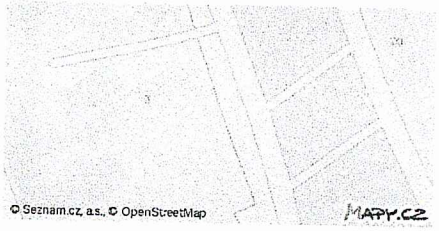
Kontaktovat:

Blanka Moravcová
Mobil: +420 728 074 270
Email: moravcova@talanda-invest.cz

TALANDA Invest s.r.o.
17. listopadu 342, 53002 Pardubice - Zelené Předměstí
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej pozemku 5 043 m²

Žatec - Bezděkov, okres Louny

1 150 000 Kč (228 Kč za m²)

Prodej pozemku o rozloze 5043 m2 v Žatci- Bezděkov.Pozemek se nachází v klidné části obce s dobrou polohou a dostupností do města s občanskou vybaveností.Nyní je pozemek zapsán jako ostatní plocha a orná půda.Ve druhé fázi změny územního plánu by měla proběhnout změna na stavební parcelu.

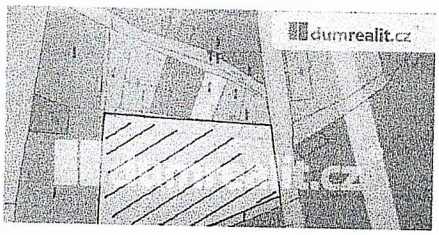
Celková cena:	1 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	5043 m²
Cena za m²:	228 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	457531	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	26.06.2015	Elektřina:	120V, 230V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice

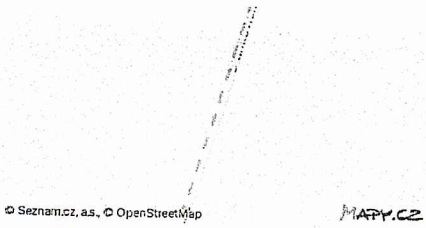
Kontaktovat:

Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M & M reality holding
Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej komerčního pozemku 8 024 m²

Staňkovická, Žatec

1 860 500 Kč (232 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej pozemku ke komerčnímu využití o celkové výměře 8.024 m², který se nachází v obci Žatec - ul. Staňkovická. V současné době veden jako orná půda, ale dle schváleného ÚP vhodný jako smíšená výrobní plocha. Pozemek s rovinatým terénem, přístupný z hlavní komunikace. Vhodný jako: sklady a skladovací prostory, podnikatelská činnost (služby), administrativa (veřejná správa, finančnictví, pošta, kancelářské budovy apod.), administrativní, provozní a skladové budovy pro funkci zóny, stavby pro maloobchod, čerpací stanice pohonných hmot pro funkci zóny, odstavná a parkovací stání, komunikace místní, účelové a pěší, velkokapacitní stavby technické infrastruktury, sítě a zařízení technické infrastruktury, zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.) nebo zahradnictví. Více informací v naší Rk. Ev. číslo: 570428.

Celková cena:	1 860 500 Kč za nemovitost	ID zakázky:	571042
Cena za m²:	232 Kč	Aktualizace:	22.06.2015
Poznámka k ceně:	cena k jednání	Plocha pozemku:	8024 m²

Kontaktovat:

Bc. Vlastimil Žilinský
Mobil: 730 580 985
Email: zilinsky@teplice1.dumrealit.cz

dum realit
Dumrealit.cz Nord
Masarykova třída 1225/80, 41501 Teplice - Trnovany
Více o společnosti »