Město Žatec
Městský úřad Žatec
Odbor místního hospodářství a majetku

V Žatci dne 15.6.2022

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 23. 6. 2022

Věc : **Nabytí pozemku p.p.č. 76/9 v k.ú. Trnovany u Žatce do majetku města**

Předkládá: Rada města Žatce
Vypracoval: Ing. Martina Donínová – vedoucí odboru místního hospodářství a majetku
Vanda Pavelková - referent odboru místního hospodářství a majetku [redacted]

Obsah:
1) Návrh na usnesení
2) Zdůvodnění
3) Stanovisko odboru
4) Přílohy

1) Návrh na usnesení:
Zastupitelstvo města Žatce schvaluje nabýt do majetku města pozemek st.p.č. 76/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 686 m^2, zaps. na LV č. 169 k.ú. Trnovany u Žatce, obec Žatec z majetku spol. ITOSS, s. r. o., se sídlem Pod Dúbravou 2887, 026 01 Dolný Kubín, Slovenská republika, reg. č. (IČO) 31638384, za kupní cenu 123 000 Kč.

2) Zdůvodnění:
Rada města Žatce doporučila usnesením č. 413/22 dne 13.6.2022 Zastupitelstvu města Žatce schválit nabýt do majetku města pozemek st. p. č. 76/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 686 m^2, zaps. na LV č. 169 k. ú. Trnovany u Žatce, obec Žatec z majetku spol. ITOSS, s. r. o., se sídlem Pod Dúbravou 2887, 026 01 Dolný Kubín, Slovenská republika, reg. č. (IČO) 31638384, za kupní cenu 123.000,00 Kč.

Pro úplnost sdělujeme:
Odbor místního hospodářství a majetku předložil radě města k projednání nabídku společnosti ITOSS, s. r. o., se sídlem Pod Dúbravou 2887, 026 01 Dolný Kubín, Slovenská republika, reg. č. (IČO) 31638384 zastoupenou odštěpným závodem zahraniční právnické osoby – ITOSS, s.r.o. organizační složka, se sídlem Trnovany 14, 438 01 Žatec IČO: 01925652 nabýt do majetku města pozemek p.p.č. 76/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 686 m^2 v k.ú. Trnovany u Žatce, v místní části města Žatec - Trnovany. Pozemek je součástí komunikace 3. třídy Trnovany (330c) a je dotčen záměrem města tento prostor revitalizovat v souladu s Management Planem, pro nominaci Žatce a krajiny žateckého chmele na zápis na Seznam světového dědictví, jako opatření č. D-2.4.2.B, str. 146.

Cit.: *"Plocha bude důležitým územím propojení mezi vlakovým nádražím a zámkem Stekník a je proto nanejvýš vhodné dořešení trvalé prostupnosti. S revitalizací plochy je uvažováno i v rozpočtu Města Žatec. Nutno zpracovat architektonické řešení návsi."*

Vyjádření ORM zastoupeným [redacted]

Předmětný pozemek se nachází přímo ve strategickém středu obce a jeho plocha byla pravděpodobně v minulosti využívaná coby jakási náves, křižovatka spojující významné části vesnice. Nádraží, zámeček, kapli, sušárnu chmele a mlýn. Tak by tomu mělo být i v současnosti, po revitalizaci prostoru.

Vzhledem k záměrům města s tímto územím a k tomu, že nabízený pozemek zároveň navazuje společnou hranicí na pozemek 939/1, již ve vlastnictví města, je získání pozemku pro město plně žádoucí.

OMHM po osobním jednání s vedoucí odštěpného závodu paní. Ing. Mejcharovou a jejím právní zástupcem [redacted] na základě výše uvedeného zadal vypracování znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé.

Znalecký posudek č. 5159/12/2022 ze dne 22.2.2022 zpracovaný Bc. Milanem Vimpelem, Obránců míru 8, 438 01 Žatec, IČO: 63129752.

cena zjištěná dle cenového předpisu ..... 122 710 Kč
cena obvyklá dle porovnávací hodnoty ..... 123 000 Kč
..... tj. 179 Kč/m^2 zaokr.

Cenu dle znaleckého posudku společnost ITOSS, s. r. o. akceptuje.

Zařazení pozemku dle ÚP:

Smíšené výrobní plochy (SV)
Hlavní využití:
Nerušící výroba, sklady a skladovací plochy, služby.
Přípustné využití území, činnosti a stavby:
• administrativa (veřejná správa, finančnictví, pošta, kancelářské budovy apod.)
• stavby pro maloobchod • čerpací stanice pohonných hmot pro funkci zóny
• velkokapacitní stavby technické infrastruktury
• zahradnictví
Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby
Podmínkou je, že:
- plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem
• výroba
• trvalé bydlení pro funkci zóny
• zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní pro funkci zóny
• objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
• zařízení kulturní, včetně zábavních zařízení (jako např. diskotéky)
• sportovní stavby a zařízení pro funkci zóny
• stavby pro přechodné ubytování pro funkci zóny
• stavby pro veřejné stravování
• stavby pro velkoobchod (pouze mimo území MPR, včetně ochranného pásma, a mimo území MPZ, včetně ochranného pásma)
• halové a řadové garáže (halové – pouze mimo území MPR, včetně ochranného pásma a MPZ, včetně ochranného pásma)
• zemědělská neživočišná výroba
Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
• trvalé bydlení mimo podmínečně přípustných
• individuální rekreace (chaty, rekreační domky)
• hromadná rekreace
• sportovní stavby a zařízení mimo podmínečně přípustných
• zemědělská výroba živočišná
• zahrádkové osady

3) Stanovisko odboru
Odbor místního hospodářství a majetku města doporučuje nabýt do majetku města pozemek st.p.č. 76/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 686 m^2, zaps. na LV č. 169 k.ú. Trnovany u Žatce, obec

Žatec z majetku spol. ITOSS, s. r. o., se sídlem Pod Dúbravou 2887, 026 01 Dolný Kubín, Slovenská republika, reg. č. (IČO) 31638384, za kupní cenu 123 000 Kč v souladu s Management Planem, pro nominaci Žatce a krajiny žateckého chmele na zápis na Seznam světového dědictví, jako opatření č. D-2.4.2.B, jehož realizací by měl být výše uvedený pozemek dotčen. A dále na základě doporučujícího stanoviska odboru rozvoje města.

4) Přílohy:

Nabídka spol. společnosti ITOSS, s. r. o., se sídlem Pod Dúbravou 2887, 026 01 Dolný Kubín, Slovenská republika, reg. č. (IČO) 31638384 zastoupená odštěpným závodem zahraniční právnické osoby – ITOSS, s.r.o. organizační složka, s sídlem Trnovany 14, 438 01 Žatec, IČO: 01925652
Snímek z katastrální mapy
Znalecký posudek č. 5159/12/2022 ze dne 22.2.2022 zpracovaný Bc. Milanem Vimpelem, Obránců míru 8, 438 01 Žatec, IČO: 63129752.

[redacted]

Předmět: nabídka odprodeje pozemku - Trnovany
Od: [redacted]
Odesláno: 6.12.2021 9:32:41
Komu: [redacted]
Kopie: [redacted]

Dobrý den, paní Pavelková, v návaznosti na naše jednání s paní Ing. Donínovou a panem Jelínkem dne 4.8.2021, Vám tímto zasíláme naši oficiální nabídku pozemku 76/9 v k.ú. Trnovany k odprodeji městu Žatec za cenu dle znaleckého posudku pro vybudování např. parkovacích míst pro komponentu 01 ze žádosti o zápis do UNESCO. Doufáme, že naše vstřícné jednání bude zohledněno při naší další spolupráci s městem Žatec při rozvoji naší společnosti v k.ú. Trnovany.

S pozdravem/Best regards

[redacted]
Branch Manager
ITOSS s.r.o. org. složka
Trnovany 14
43801 Žatec
[redacted]
Please note, that we have changed our email adresses on domain ITOSS.CZ
IČ 01925652
DIČ CZ 01925652
www.itoss.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5159/12/2022

Znalecký posudek je podán znalcem, který je jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 02.12.1996, č.j. 5807/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je zjištění ceny obvyklé a ceny zjištěné pozemku parc.č.st. 76/9, obec Žatec, k.ú. Trnovany u Žatce, okres Louny, Ústecký kraj.

Znalec: Bc. Milan Vimpel
Obránců míru 8
438 01 Žatec
[redacted]
IČ: 63129752; jmenovaný rozhodnutím KS v Ústí nad Labem ze dne 02.12.1996, č.j. 5807/96; datová schránka: pc27ux9

Zadavatel: Město Žatec
Městský úřad Žatec
Odbor rozvoje a majetku města
nám.Svobody 1
43801 Žatec
IČ: 0265781

Číslo jednací: 12/2022

OBVYKLÁ CENA	123 000 Kč

Počet stran: 9 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 6.02.2022 **Vyhotoveno:** V Žatci 22.02.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem zadaným objednatelem je zjištění ceny obvyklé a ceny zjištěné pozemku parc.č.st. 76/9, obec Žatec, k.ú. Trnovany u Žatce, okres Louny, Ústecký kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu objednatele, z důvodu sjednávání KC.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

-objednatel nesdělil detailní informace o pozemku, pouze doložil na dotaz znalce informaci, že dle pasportu komunikací se na pozemku parc.č.st. 76/9 v k. ú. Trnovany u Žatci nachází účelová komunikace Trnovany (330c). Při MŠ bylo zjištěno, že v blízkém okolí se nachází přípojky a rozvody vody a elektriky, které vedou i přes pozemek, ale přímo zde není vyústění těchto přípojek, jako koncové odběrné místo. Pozemek je v současnosti využívaný jako asfaltová přístupová cesta, konkrétně okrajová severní část komunikace. Dle KN se jedná o zastavěnou plochu, zbořeniště, dle územního plánu se jedná o smíšené výrobní plochy, dle pasportu komunikací se na pozemku parc.č.st. 76/9 v k. ú. Trnovany u Žatci nachází účelová komunikace Trnovany (330c). Žádné další upřesňující skutečnosti, mající zásadní vliv na přesnost závěru posudku zadavatel nesdělil

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.2.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

-data potřebná pro zpracování ZP byla získána od objednavatele, z veřejně dostupných placených zdrojů z internetu, při místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-obj. č.2/22, ze dne 12.1.2022
-LV č. 169, ze dne 03.02.2022
-ortofoto mapa
-ÚP
-povodně/záplavy
-pasport komunikací - účelová komunikace Trnovany (330c).
-fotodokumentace
-cenové informace získané z KN (uložené u znalce)
-skutečnosti zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

-předložená data a informace jsou posuzována jako data relevantní, vycházející z veřejně dostupných (placených) zdrojů, které předložil objednatel nebo byla doplněná z veřejných placených zdrojů znalcem
-data, která pořídil zpracovatel vychází z veřejně dostupných placených nebo volně dostupných zdrojů, zjištěných osobně, při MŠ, pořízené fotodokumentaci a provedené osobní prohlídky

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

-data potřebná pro zpracování ZP byla získána od objednavatele, z veřejně dostupných placených zdrojů z internetu, při místním šetření

3.2. Popis postupu při zpracování dat

-všechna data byla setříděná, zpracována dle druhu dokumentu (tištěný/elektronický fotodokumentace a jiný zdroj). Data jsou přiřazená jako příloha k vypracovanému ZP

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Trnovany u Žatce
Adresa nemovité věci:	Trnovany u Žatce, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

ITOSS s.r.o., reg. č. (IČ) 31638384 Pod Dúbravou 2887, Dolný Kubín - Kňažia, Slovenská republika, LV: 169, podíl 1 / 1

Výpis z KN LV č. 169, k.ú. Trnovany u Žatce.
Tento posudek neřeší vlastnická práva. Předmětem ocenění nejsou starožitnosti, ani umělecká díla.

Dokumentace a skutečnost

-nebyla předložená žádná dokumentace, pouze informace z pasportu komunikací, kde se na pozemku parc.č.st. 76/9 v k. ú. Trnovany u Žatci nachází účelová komunikace Trnovany (330c). . Další skutečnosti jsou doplněné na základě provedeného místního šetření (MŠ). Jedná se především o prohlídku, pořízení fotodokumentace

Místopis

Město Žatec se skládá z částí (Žatec, Bezděkov, Milčeves, Radíčeves, Trnovany, Velichov), má vybudovanou kompletní síť obchodů, supermarketů, zdravotního zařízení, restaurací, sportoviště, bank, notáře, policie, střední školy, autoprodejny. V místě a v blízkém okolí je nabídka pracovních příležitostí. Do centra je bezproblémová pěší dostupnost. Ze Žatce je dobrá dojezdová vzdálenost do okolních měst (Ústí nad Labem-68km, Vroutek-22km, Blšany-16km, Podbořany -16km, Most-23km, Chomutov-21km, Kadaň-25km, Praha 85km, Plzeň-80km, Karlovy Vary-68km).

Místní část Trnovany je bez občanské vybavenosti, pouze jsou zde inž. sítě (voda a elektrika), autobusové spojení.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné	
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☒
	ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

939/1 ost.plocha, ost. komunikace, vlastníkem je Město Žatec

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. st.76/9, který je v době MŠ využívaný jako asfaltová přístupová cesta. Je veřejně přístupný, je bez staveb, venkovních úprav. Dle územního plánu se jedná o pozemky určené k zastavění výrobními objekt.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: -rizika nezjištěná, skutečné užívání je rozdílné se stavem dle LV č. 169, k.ú. Trnovany u Žatce, také oproti platnému ÚP, kde je pozemek určený jako plocha výrobní - smíšené

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: -povodně/záplavy - riziko č.4

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: -„D" plomby a upozornění

-v KN na LV č. 169, k.ú. Trnovany, ze dne 03.02.2022, je uvedeno -upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení - ZDŘ-212/2019-533 vztah k pozemku parc.č.st.76/9.

-poznámka: dle tel. informace z pracoviště Katastrálního úřadu v Žatci, se jedná o upozornění na nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem a nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: -rizika nezjištěná, nájemní smlouvy nejsou doložené

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota pozemků

1.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

-data pro vypracování ZP byla pořízená z dálkového přístupu, doložená zadavatelem a zjištěná při místním šetření

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	LV č. 169
Adresa předmětu ocenění:	Trnovany u Žatce 438 01 Žatec
LV:	169
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Katastrální území:	Trnovany u Žatce
Počet obyvatel:	18 823

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 100,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **795,00 Kč/m²**

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č.

441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

-jedná se o ocenění pozemku, dle skutečného využití, tj. veřejná zpevněná komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = 0{,}225}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	795,-	0,225	1,000	178,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zastavěná plocha a nádvoří	76/9	686	178,88	122 711,68
Ostatní stavební pozemek - celkem			686		**122 711,68**
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	**122 711,68 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**pozemek parc.č. 484/10**
Lokalita:	Trnovany u Žatce
Popis:	1)pozemek parc.č. 484/10, o výměře 590m2, ost. plocha, jiná plocha, k.ú. Trnovany u Žatce, KS/2019, V-2511/2019-533, KC 59 000Kč, tj. 100Kč/m2

Koeficienty:	
redukce pramene ceny - KS/2019	1,10
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - lepší - komunikace	1,05
vybavenost pozemku - lepší	1,05

úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m²]	**JC** [Kč/m²]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m²]
59 000	590	100,00	1,27	**127,00**

Název:	**pozemek parc.č. 484/7**
Lokalita:	Trnovany u Žatce
Popis:	2)pozemek parc.č. 484/7, o výměře 373m2, ost. plocha, jiná plocha, k.ú. Trnovany u Žatce, KS/2019, V-2511/2019-533, KC 37 300Kč, tj. 100Kč/m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS/2019	1,10
velikost pozemku - větší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - lepší - komunikace	1,05
vybavenost pozemku - lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m²]	**JC** [Kč/m²]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m²]
37 300	373	100,00	1,21	**121,00**

Název:	**pozemek parc.č. 1162/3, /16**
Lokalita:	Bezděkov u Žatce
Popis:	3)pozemky parc.č. 1162/3, o výměře 61m2, zahrada a parc.č. 1162/16, o výměře 92m2, ost. plocha, jiná plocha, celkem 153m2, k.ú. Bezděkov u Žatce, KS/2020, V-3578/2020-533, KC 59 300Kč, tj. 386Kč/m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS/2020	1,00
velikost pozemku - větší	0,90
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - komunikace	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m²]	**JC** [Kč/m²]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m²]
59 300	153	387,58	0,86	**333,32**

Minimální jednotková porovnávací cena	121 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	194 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	333 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání jsou použité ceny již uskutečněných prodejů pozemků v místě i širším okolí. Ceny jsou upravené korekčními činiteli.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná pl. a nádvoří	st. 76/9	686	200,00		137 200
Celková výměra pozemků		**686**	**Hodnota pozemků celkem**		**137 200**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek	122 711,68 Kč
Výsledná cena - celkem:	**122 711,68 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**122 710,- Kč**

slovy: Jednostodvacetdvatisícsedmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
122 710 Kč
slovy: Jednostodvacetdvatisícsedmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek	137 200,- Kč

Hodnota pozemku	137 200 Kč

Silné stránky

-zpevněný příjezd
-autobus
-možnost vjezdu na vlastní pozemek

Slabé stránky

-nevhodný tvar
-bez vyvedených přípojek inž. sítí
-bez občanské vybavenosti
-nesoulad druhu pozemku, se skutečným stavem

Obvyklá cena
123 000 Kč
slovy: Jednostodvacettřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody již uskutečněných prodejů v místě a čase. Zjištěná cena vychází z cen, dle platné vyhlášky k datu MŠ. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je dle způsobu výpočtu, tak, jak je uvedeno výše.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

-pro samotné vypracování ZP jsou data dostačující

5.2. Kontrola postupu

-postup vychází dle zadání, tj. objednávky a to vypracovat ZP s cenou obvyklou a cenou zjištěnou

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**123 000 Kč**

slovy: Jednostodvacettřitisíc Kč

Úkolem tohoto ZP bylo stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné. Cena obvyklá vychází z porovnávací hodnoty, již uskutečněných prodejů. Cena zjištěná je vypočítaná na základě platné vyhlášky o oceňování, ke dni MŠ. Zjištěná rizika jsou popsaná v rizicích, cena platná bez omezení.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

-bez podmínek

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č.169	1
ortofoto mapy	2
ÚP	3
pasport komunikací	1
povodně/záplavy	1
fotodokumentace	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

-nejedná se o přezkum ZP

Konzultant a důvod jeho přibrání

-nedošlo k přibrání konzultanta

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 02.12.1996, č.j. 5807/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5159/12/2022 evidence posudků.

V Žatci 22.02.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI
Bc. Milan Vimpel
Obránců míru 8
438 01 Žatec

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.02.2022 12:55:03*

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566985 Žatec

Kat.území: 627798 Trnovany u Žatce List vlastnictví: 169

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

ITOSS, s.r.o., reg. č. (IČO) 31638384, Pod Dúbravou 2887, 02601 Dolný Kubín - Kňažia, Slovenská republika

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 76/9	686	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-212/2019-533	Parcela: St. 76/9

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2018 12:44:32. Zápis proveden dne 10.05.2018.

V-1272/2018-533

Pro: ITOSS, s.r.o., reg. č. (IČO) 31638384, Pod Dúbravou 2887, 02601 Dolný Kubín - Kňažia, Slovenská republika *RČ/IČO:*

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

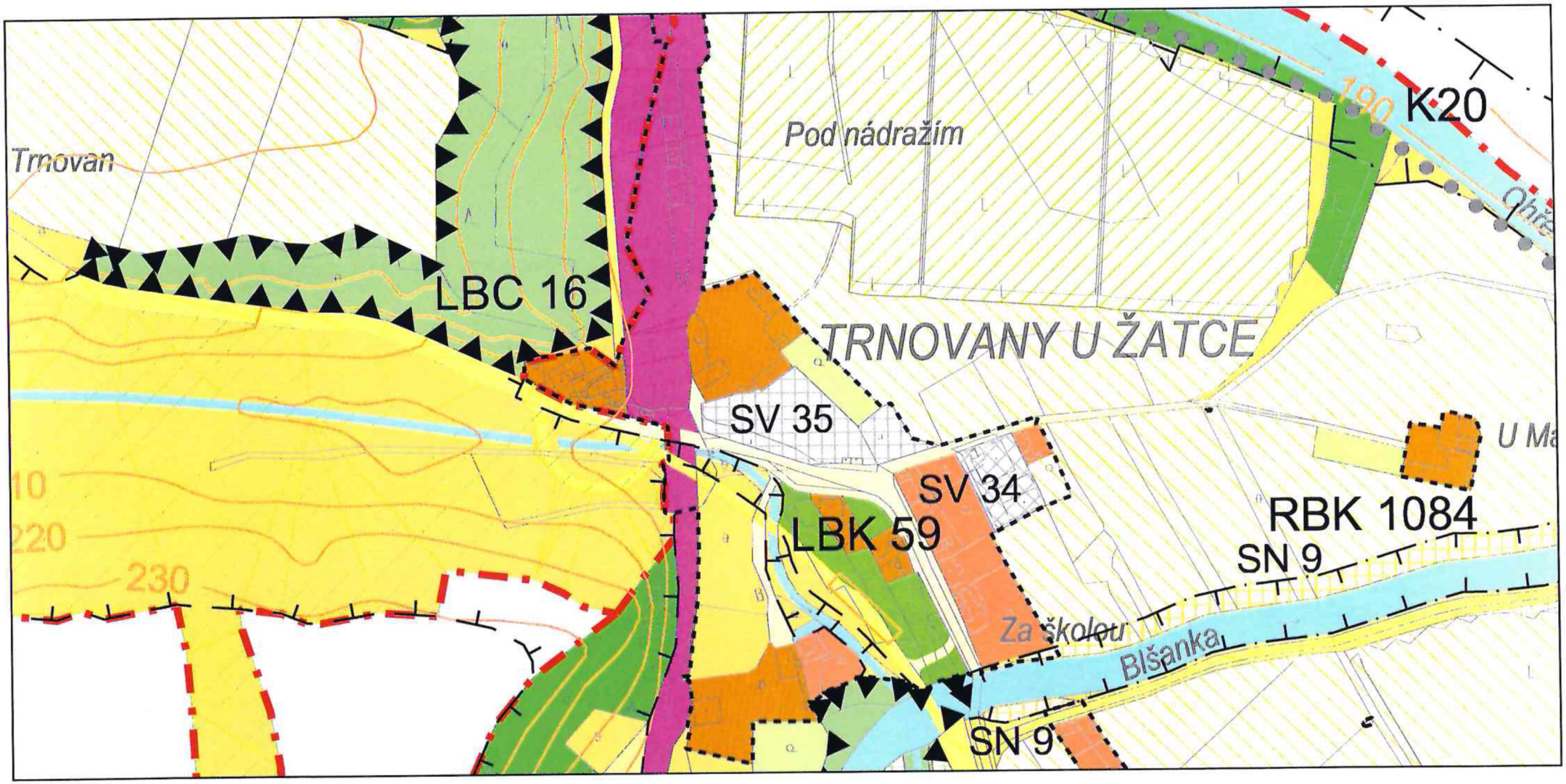
Vyhotoveno: 03.02.2022 13:03:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Za Školou
Tmovany
0
20
40
60
80
100 m

492
75/1
76/8
76/9
28
465/2
465/1
1029
466/2
1016/2
100
1016/1
942
464


Trnovan
Pod nádražím
K20
190
LBC 16
TRNOVANY U ŽATCE
SV 35
SV 34
LBK 59
RBK 1084
SN 9
Za školou
Blšanka
SN 9
10
220
230

LEGENDA :

Hranice

- hranice řešeného území
- katastrální hranice
- hranice zastavěného území ke dni 1. 6. 2019

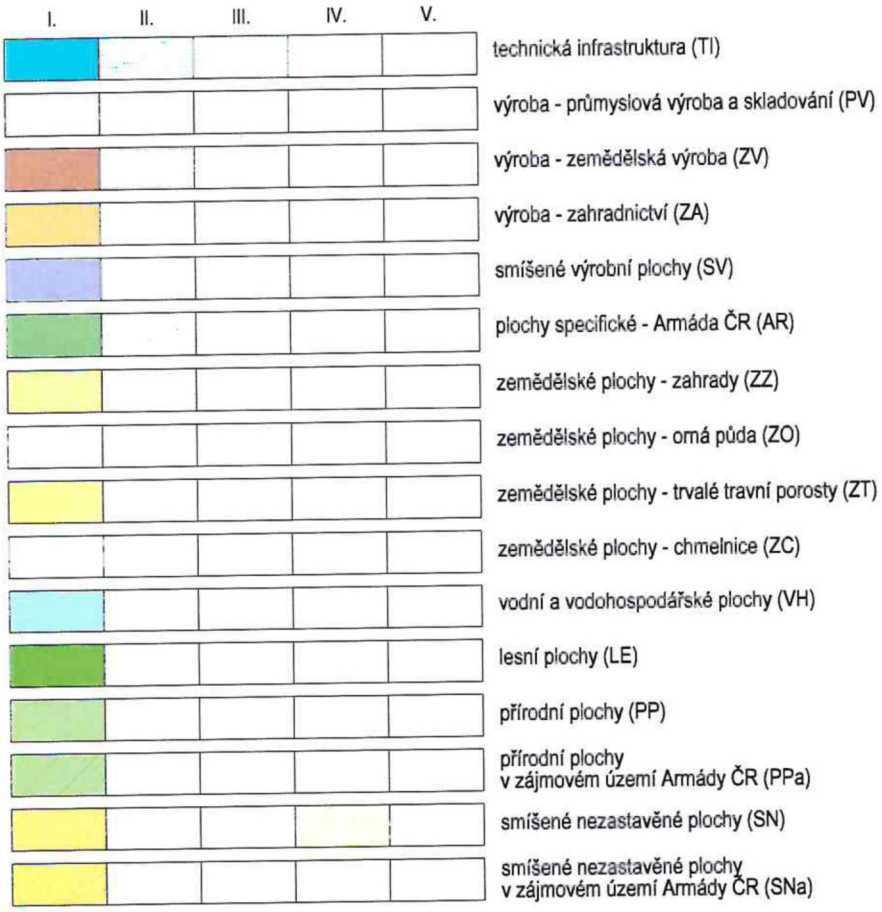
Plochy s rozdílným způsobem využití

I. II. III. IV. V.

- bydlení kolektivní (BK)
- bydlení individuální (BI)
- bydlení vesnické (BV)
- bydlení rekreační (BR)
- rekreace kolektivní (RK)
- rekreace - zahrádkové kolonie (RZ)
- občanské vybavení (OV)
- občanské vybavení - sport (OS)
- občanské vybavení - hřbitov (OH)
- veřejná prostranství (VP)
- veřejná prostranství - zeleň (VZ)
- smíšené obytné plochy - městské (SOm)
- smíšené obytné plochy - vesnické (SOv)
- smíšené obytné plochy - se službami (SOs)
- dopravní infrastruktura - pozemní komunikace (DK)
- dopravní infrastruktura - dráhy (DD)
- dopravní infrastruktura - letiště (DL)
- dopravní infrastruktura - ostatní plochy (DP, DG, DV)

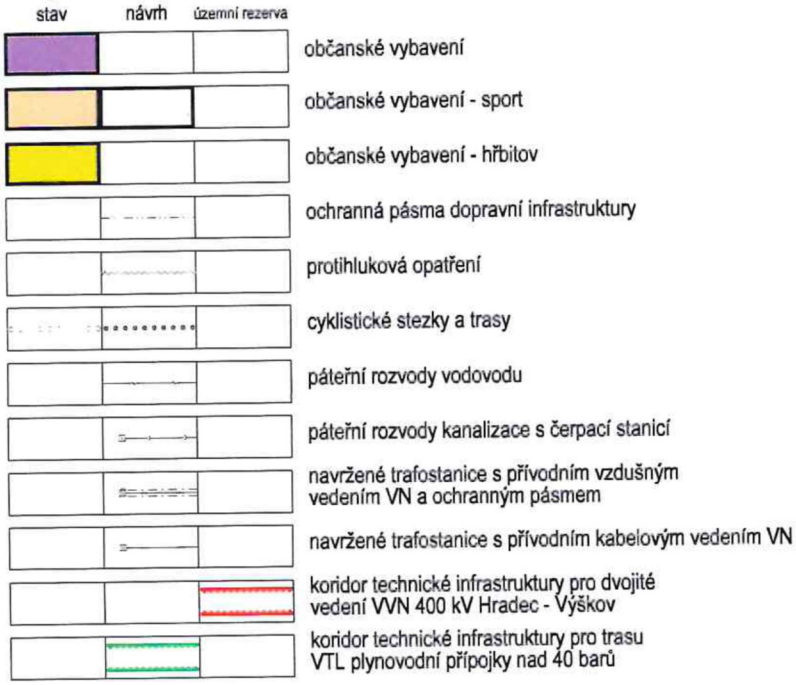
trů

Hlavní výk



Plochy dle významu: I. Stabilizované plochy
II. Zastavitelné plochy
III. Plochy přestavby
IV. Plochy změn v krajině
V. Územní rezerva

Veřejná infrastruktura



Veřejnou infrastrukturou jsou dále plochy pod označením VP, VZ, DK, DP, DG, DV, TI.

KADLE
Chaberská 3, 1
Projektant:
Ing. arch. Daniela
Pořizovatel:
Akce:

Trnovany (330c)
Trnovany (II/22
939/2
1026
1028
1029
465/2
465/1
466/2
1016/2
1040
Informace
Tisk
Nástroje
Menu
Kreslení
Vrstvy
Legenda
Vyhledat
Tisk
Informace
Katastrální mapa
Ortofotomapa 2016
Rastrová základní mapa
OpenStreetMap
Téma
GIS
1:472
X: -797283.4 Y: -1009431.05
WGS-84: 50°19'00.90"N, 13°35'57.12"E
ID
59181
Název komunikace
Trnovany (330c)
Typ povrchu
neurčeno
Plocha m2
2869,5
Délka
272,2
Šířka
10,5
Třída
3
Poznámka
Číslo úseku
Sklon
Počet pruhů
Dodavatel
Správce
Nosnost
Poslední kontrola
Následující kontrola

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec - část obce: Žatec - Trnovany

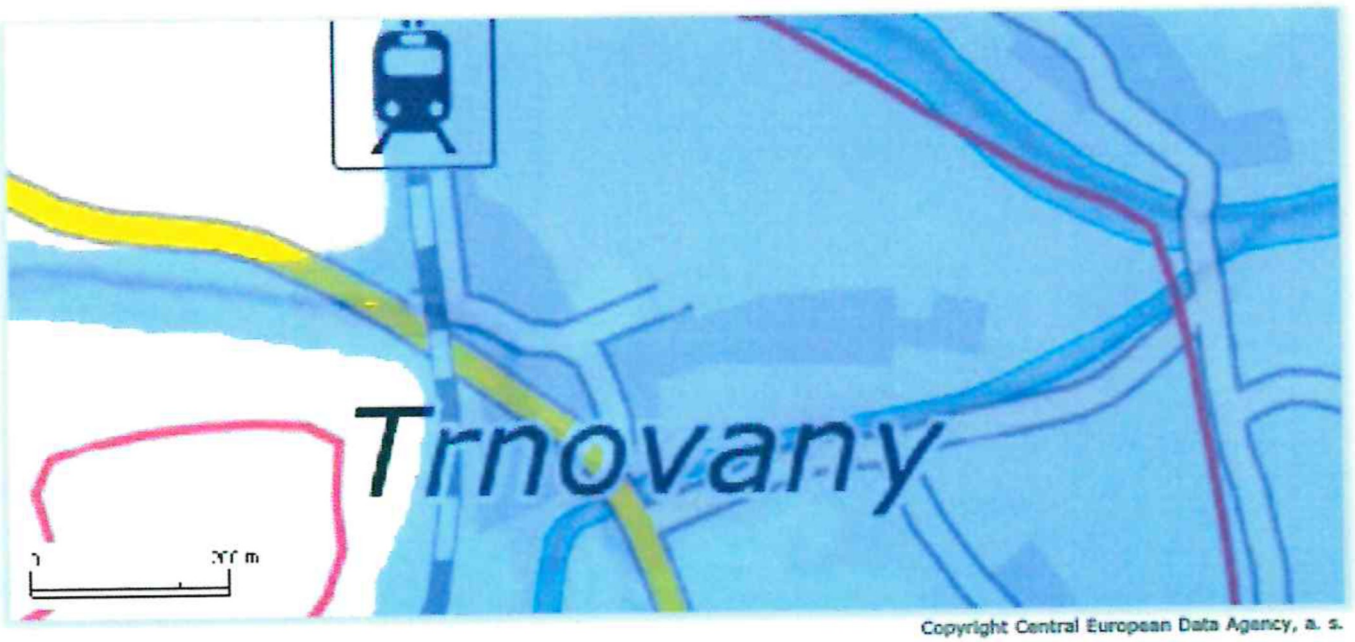
Ulice, č.p./č.o.:
PSČ: 43801

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK:
Souřadnice GPS: N:
Kód adresy: 9122559 (dle registru RUIAN)
Přesnost:



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovacím trhem k podpoře vyhodnocování pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer – úplné znění lze nalézt zde.