

Město Nové Strašecí

Určeno pro jednání zastupitelstva města dne 29.2.2024

Zprávu předkládá: rada města

Zprávu zpracoval: Pavel Friebert, vedoucí odboru investic, Jitka Brhelová, referent OI



Směna spoluvlastnického podílu ½ pozemku parc.č. 366/7 za část pozemku parc.č. 3070/1 v k.ú. Nové Strašecí

Důvodová zpráva:

Město Nové Strašecí má ve svém vlastnictví ½ podíl pozemku parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí, který se nachází pod komunikací U Mlýna. Na pozemku je věcné břemeno na vodovodní řad a vodovodní přípojky, na provozování a zřízení zařízení distribuční soustavy a věcné břemeno služebnosti stezky a cesty.

V lednu 2023 žádal jednatel společnosti Strašecký Mlýn s.r.o. p. Sklenář (vlastník ½ podílu pozemku parc.č. 366/7) o odprodej spoluvlastnického podílu města do vlastnictví společnosti. Zastupitelstvo města dne 27.4.2023 projednalo žádost o odkoupení vlastnického podílu města na pozemek parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí a svým usnesením č. 44 s prodejem uvedené nemovitosti nesouhlasilo. Město se již delší dobu snaží vykupovat pozemky pod komunikacemi U Mlýna a U Hamíra. S ohledem na tuto skutečnost je žádoucí, aby spoluvlastnický podíl pozemku parc.č. 366/7 zůstal ve vlastnictví města. Naopak město společnosti Strašecký Mlýn s.r.o. nabídlo, že by odkoupilo její podíl na tomto pozemku a mohlo by zde bez problémů provádět činnosti související s údržbou komunikace.

Dne 27.9.2023 byla doručena na MěÚ od společnosti Strašecký Mlýn s.r.o. se sídlem Čsl.armády 496, Nové Strašecí žádost o směnu spoluvlastnického podílu ½ pozemku parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí z vlastnictví žadatele za část pozemku parc.č. 3070/1 v k.ú. Nové Strašecí z vlastnictví města.

Pozemek, který by se převáděl je v lokalitě Na Borech a vznikl by oddělením z pozemku parc.č. 3070/1 v k.ú. Nové Strašecí. Druh pozemku je orná půda. Pozemek obhospodaruje ČZU, ŠZP Lány na základě pachtovní smlouvy. Část pozemku byla v roce 2019 předmětem směny s p. Preinhaltrem a v roce 2023 předmětem směny s Římskokatolickou církví.

Pan Sklenář žádá o přepočítání m² podle charakteru pozemku a aktuální ceny.

Rada města projednala žádost o směnu pozemků na svém zasedání dne 16.10.2023 a svým usnesením č. 400 ji vzala na vědomí a uložila tajemníkovi MěÚ zajistit vypracování znaleckého posudku na předmětné pozemky.

Podle přiloženého znaleckého posudku č. 35-2023 ze dne 13.11.2023 zhotoveného znalcem Ing. Bohumírem Jankovským, bytem Čistá 79, činí cena za pozemky:

Vlastník Strašecký mlýn s.r.o.

- Spoluvlastnický podíl ½ pozemku parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí – 387,77 Kč/m² (dle ÚP plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace) – ocenění bylo provedené podle cenového předpisu

Cena celkem Kč 354.616,-

fy

Vlastník město

- parc.č. 3070/1 v k.ú. Nové Strašecí – 52,- Kč/m² (dle ÚP plochy zemědělské) – jedná se o ocenění tržní

Předmětem směny by byla výměra cca 6.820 m² v celkové hodnotě 354.640,- Kč (výměra bude upřesněna geometrickým plánem). V případě uzavření směnné smlouvy bude muset být ošetřený přístup na oddělenou část pozemku parc.č. 3070/1 z komunikace veřejným břemenem.

Na základě usnesení RM č. 467 ze dne 27.11.2023 byl podle § 39 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb. zveřejněn od 29.11.2023 záměr směny pozemků v k.ú. Nové Strašecí takto:

- a) část pozemku parc.č. 3070/1 o výměře cca 6.820 m² (výměra bude upřesněna geometrickým plánem) v k.ú. Nové Strašecí z vlastnictví města
- b) spoluvlastnický podíl ½ pozemku parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí do vlastnictví města

s tím, že město uhradí veškeré náklady spojené s převodem vlastnictví (znalecký posudek, geometrický plán, vklad do KN)

Po dobu zveřejnění nebyla k záměru směny pozemků vznesena žádná připomínka ani námítka. Jednatel společnosti Strašecký Mlýn s.r.o. pan Petr Sklenář se směnou pozemků souhlasí.

Rada města projednala na svém zasedání dne 8.1.2024 žádost o směnu výše uvedených pozemků a svým usnesením č. 519 doporučila zastupitelstvu města návrh níže uvedeného usnesení.

Přílohy: znalecký posudek

ortofoto

žádost o směnu pozemků

potvrzení zájmu

Návrh na usnesení ZM:

U s n e s e n í č.

Zastupitelstvo města

I. s c h v a l u j e

směnu části pozemku parc.č. 3070/1 o výměře cca 6.820 m² (výměra bude upřesněna geometrickým plánem) v k.ú. Nové Strašecí do vlastnictví společnosti Strašecký Mlýn s.r.o. se sídlem Čsl.Armády 496, Nové Strašecí a spoluvlastnického podílu ½ pozemku parc.č. 366/7 m² v k.ú. Nové Strašecí do vlastnictví města s tím, že město uhradí veškeré náklady spojené s převodem vlastnictví (znalecký posudek, geometrický plán, vklad do KN).

Text směnné smlouvy je přílohou tohoto usnesení.

II. u k l á d á

starostovi města směnnou smlouvu podepsat

S M L O U V A

O uzavření smlouvy směnné podle ustanovení § 2184 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany :

Město Nové Strašecí, se sídlem v Novém Strašecí, Komenského nám. 201, 271 01,
zastoupené Mgr. Karlem Filipem, starostou města,
IČ 00244155
na straně jedné jako 1.účastník směny

a

Strašecký Mlýn s.r.o., IČ: 267 04 544
zastoupená jednatelem Petrem Sklenářem
se sídlem Čsl.armády 496, Nové Strašecí, 271 01
na straně druhé jako 2. účastník směny

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2184 a násl. obč. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

SMĚNNOU SMLOUVU

I.

Právní vztah

(1) Město Nové Strašecí (**dále jen 1.účastník směny**) prohlašuje, že je podle zápisu ve veřejném seznamu a vlastního prohlášení ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem m.j. pozemkové parcely parc. č. 3070/1 v k.ú. Nové Strašecí zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Nové Strašecí vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník jako orná půda.

(2) Strašecký Mlýn s.r.o. (**dále jen 2. účastník směny**) je má ve svém vlastnictví $\frac{1}{2}$ podílu pozemkové parcely parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí, zapsané na listu vlastnictví č. 3883 pro obec a k.ú. Nové Strašecí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník jako ostatní plocha.

3) Geometrickým plánem č. 3395-182/2022 (zhotovitel Libor Polívka), ověřeným Ing. Pavlem Hajným dne 22.8.2022 pod č. 344/2022 a potvrzeným KÚ pro Středočeský kraj, KP Rakovník dne 25.8.2022 pod č. PGP-729/2022-212 byla oddělena z pozemku parc.č. 614 část označená novým parc.č. 614/1 o výměře 13748 m² (orná půda) a část označená novým parc.č. 614/2 o výměře 122 m² (orná půda).

II.

Předmět smlouvy

(1) Smluvní strany na základě vzájemné dohody **směňují** své pozemky takto :

a) 1.účastník směny přejímá do svého vlastnictví od 2. účastníka směny spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ pozemkové parcely parc.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí.

b) 2. účastník směny přejímá do svého vlastnictví od 1.účastníka směny pozemkovou parcelu parc.č. v k.ú. Nové Strašecí o výměře m² oddělenou GP č. z pozemku parc.č. 3070/1.

III.

Cena a platební podmínky

(1) Smluvní strany prohlašují, že si směňované pozemky (nabývané i předávané) oceňují stejnou hodnotou, a proto mezi nimi nedojde k žádnému finančnímu vyrovnání.

(2) Podle dohody smluvních stran uhradí 1.účastník směny náklady na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v částce 2.000,- Kč.

(3) Podle dohody smluvních stran uhradí 1.účastník směny náklady na vyhotovení znaleckého posudku č. 35-2023 (zhotovitel Ing. Bohumír Jankovský) v částce 4.200,- Kč.

IV.

Ostatní ujednání

(1) Smluvní strany prohlašují, že je jim stav směňovaných pozemků dobře znám a přejímají je do svého vlastnictví a užívání ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že na pozemcích, které jsou předmětem směny, neváznou žádné dluhy, věcné právo, ani

jiné právní vady, které by bránily převodu vlastnictví, nebo na které by měla být druhá smluvní strana zvlášť upozorněna.

(2) Vlastnictví ke směřovaným pozemkům a práva a povinnosti z něho vyplývající, přejdou na smluvní strany zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany však berou na vědomí, že jsou svými projevy vůle, vyjádřenými v této směnné smlouvě, od okamžiku jejího podpisu vázány.

(3) 1. účastník směny připraví směnnou smlouvu a návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení a podat nový návrh na povolení vkladu práva ve smyslu této smlouvy.

(4) Vlastnictví ke směřovaným pozemkům a práva a povinnosti z něho vyplývající, přejdou na smluvní strany zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany však berou na vědomí, že jsou svými projevy vůle, vyjádřenými v této směnné smlouvě, od okamžiku jejího podpisu vázány.

V.

Závěrečná ustanovení

(1) Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních majících charakter originálu, které obdrží 1x 1. účastník směny, 1x 2. účastník směny. Jedno vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran, které bude tvořit přílohu k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, přebírá 1. účastník směny.

(3) Směna pozemků byla projednána podle zákona č. 128/2000 Sb., „o obcích“ v platném znění a schválena Zastupitelstvem města dne usnesením č.

V Novém Strašecí dne

V Novém Strašecí dne

1. účastník směny

2. účastník směny

.....
Mgr. Karel Filip
starosta města

.....
Stražecký Mlýn s.r.o.
Petr Sklenář - jednatel

Strašecký Mlýn s.r.o.
Čsl.Armády 496
Nové Strašecí
27101
IČO: 26704544
DIČ:CZ26704544

Město Nové Strašecí

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ STRAŠECÍ		ukl. znač.
Došlo: 14.9.2023/		ověřen
Č.j. M69 / 4439		16.13
Příj.:		01 / 1587

Br

Žádost o směnu pozemků

Jméno a Příjmení /Název firmy: Petr Sklenář Strašecký Mlýn s.r.o.

Datum narození/IČ 14.05.1974/26704544

Trvalý pobyt/sídlo firmy: Čsl. Armády 496, Nové Strašecí, 27101

Kontaktní telefon:

Email: info@namlejnici.cz

Žádáme o směnu(části) pozemků, které je ve vlastnictví města Nové Strašecí.

Parcelní číslo: 3070/1 v katastr.území Nové Strašecí

Za podíl 50% podíl na pozemku :

Parcelní číslo 366/7 v kat. území Nové Strašecí ve vlastnictví Strašeckého Mlýna s.r.o.

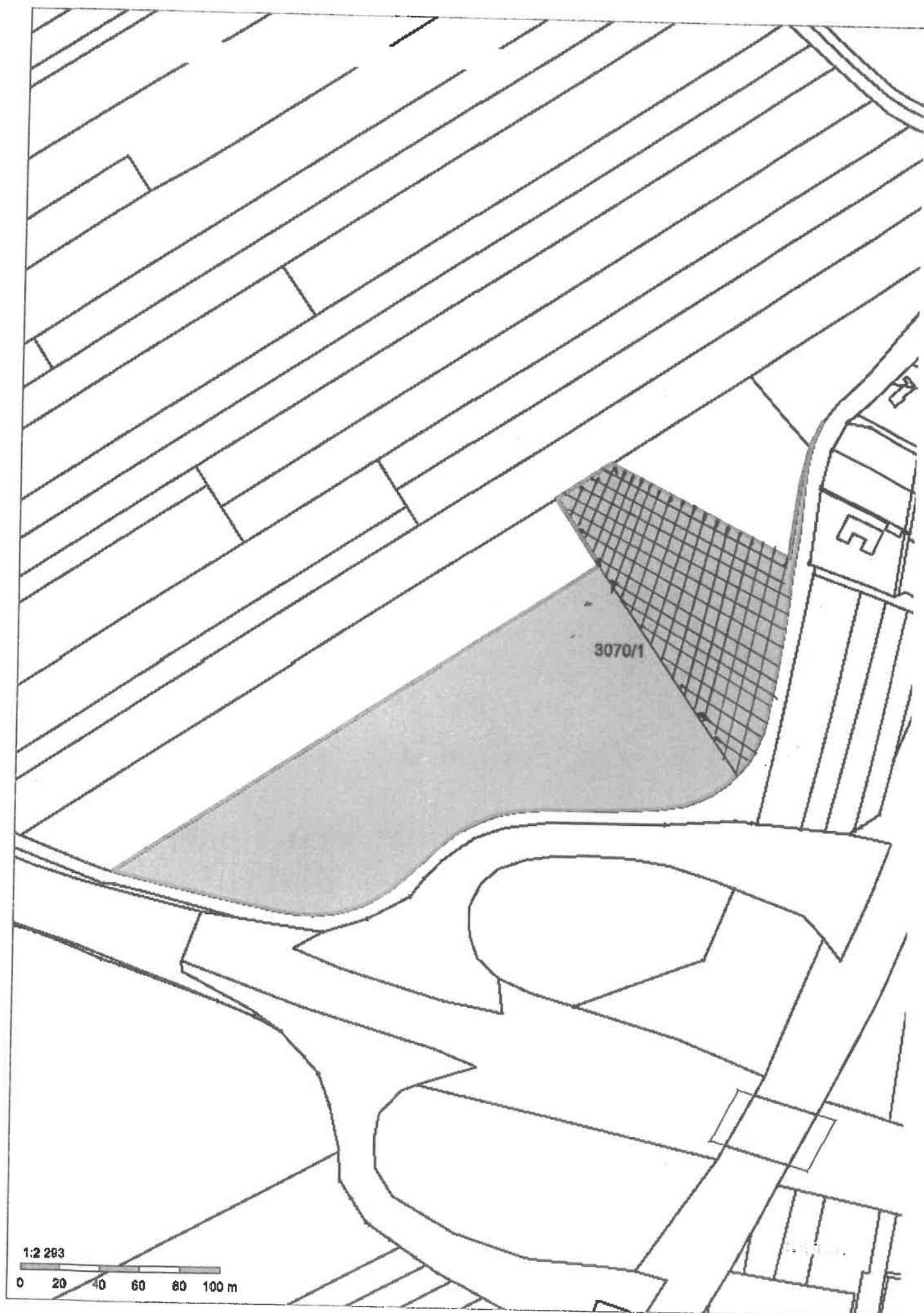
Tímto Vás žádáme o přepočítání m2 dle charakteru pozemku a aktuální ceny.

Děkuji za kladné vyřízení

Petr Sklenář:

Jednatel společnosti Strašecký Mlýn s.r.o.

Strašecký mlýn s.r.o.
Čsl. Armády 496
271 01 Nové Strašecí
IČO: 267 04 544



p.č. 3070/1
VLASTNÍ CTVÍ
MĚSTA

Nové Sídlo
706744

N.Č. 306/7
společnosti
Město + Str. Město



STRAŠECKÝ MLÝN S.R.O.

ODESÍLATEL

Čsl.Armády 496
Nové Strašecí
27101
IČO:26704544
DIČ:CZ26704544
Jednatel a majitel společnosti Petr Sklenář

Datum: 2.1.2024

Věc:Souhlasné stanovisko

Tímto potvrzují svůj souhlas s navrženou směnou pozemků mezi firmou Strašecký Mlýns.r.o., jimž jsem jednatelem a majitelem, a mezi městem Nové Strašecí.

Rada města projednala dne 27.11.2023 usn.RM 467 tuto směnu :

- Část parc.č. 3070/1 o výměře 6820 m²(výměra bude upřesněna GP v k.ú. Nové Strašecí do vlastnictví společnosti Strašecký Mlýn s.r.o.
- Spoluvlastnický podíl ½ pozemku p.č. 366/7 v k.ú. Nové Strašecí do vlastnictví města.
- Město Nové Strašecí uhradí veškeré náklady spojené s převodem vlastnictví (znalecký posudek, GP, vklad do katastru aj.ostatní úřední povinnosti s tím spojené)

S pozdravem
Strašecký Mlýn s.r.o.

Strašecký mlýn s.r.o.
Čsl. Armády 496
271 01 Nové Strašecí
IČO: 267 04 544



INFO@NAMLEJNICI.CZ

ČSL.ARMÁDY 496, NOVÉ
STRAŠECÍ

ADRESA



736111697

STRAŠECKÝ MLÝN
S.R.O.

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 35-2023

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. 3070/1 zapsaného na LV 10001 a pozemku p.č. 366/7 zapsaného na LV 3883, vše v k.ú. Nové Strašecí.

Znalec: Ing. Bohumír Jankovský
Čistá 79
270 34 Čistá
telefon: 602459295
e-mail: bohumir.jankovsky@gmail.com
IČ: 45818819

Zadavatel: Město Nové Strašecí
Komenského náměstí 201
271 01 Nové Strašecí

OBVYKLÁ CENA	Pozemek p.č. 3070/11 648 140 Kč (52 Kč/m ²)
	Pozemek p.č. 366/7 (podíl 1/2).....632810 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 10.11.2023



Vyhotoveno: V Čisté 13.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu pozemků dle platné oceňovací vyhlášky.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitosti pro potřeby zastupitelstva obce.

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

Skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku nebyla zadavatelem sděleny

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.7.2023 za přítomnosti Znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- list vlastnictví č. 10001 a č. 3883, pro obec a k.ú. Nové Strašecí
- snímek z mapy
- informace o parcele
- územní plán obce platný od září 2023
- cenová mapy pozemků - Mapa .cz
- místní šetření ze dne 10.11.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem

tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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 snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 10 realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybráno 5 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (uvést výpis a jejich popis, zdroj ceny)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracování získaných podkladů bylo provedeno programem NEMExpres

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Nové Strašecí, k.ú. Nové Strašecí

Adresa nemovité věci: Nové Strašecí, 271 01 Nové Strašecí

Vlastnické a evidenční údaje

Město Nové Strašecí, Komenského náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí, **LV: 10001**, podíl 1 / 1

Nové Strašecí **LV 3883**, Komenského náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí, LV: 3883, podíl: 1 / 2
Stražecký mlýn s.r.o. **LV 3883**, Čsl. armády 496, 271 01 Nové Strašecí, LV: 3883, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

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:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV 10001

1. Ocenění pozemku 3070/1

LV 3883

1. Pozemek p.č. 366/7

Obsah tržního ocenění majetku

LV 10001

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Obvyklá cena pozemku 3070/1

LV 3883

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Obvyklá cena pozemek 366/7

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 366/7, a p.č. 3070/1

Adresa předmětu ocenění: Nové Strašecí
271 01 Nové Strašecí

LV: 10001, 3883

Kraj: Středočeský

Okres: Rakovník

Obec: Nové Strašecí

Katastrální území: Nové Strašecí

Počet obyvatel: 5 573

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 793,00 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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,231,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 10001

1. Ocenění pozemku 3070/1

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3070/1	52504	28 127	6,21	80,00	11,18	314 459,86
	část						
orná půda	3070/1	52514	3 568	4,79	80,00	8,62	30 756,16
	část						

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	31 695 m ²	345 216,02
---------	-----------------------	-------------------

Ocenění pozemku 3070/1 - zjištěná cena celkem = 345 216,02 Kč

LV 3883

1. Pozemek p.č. 366/7

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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,20
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,315$$

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 a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 231,-	0,315	1,000	387,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	366/7	1 829	387,77	709 231,33
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 829		709 231,33

Pozemek p.č. 366/7 - zjištěná cena celkem = 709 231,33 Kč

Tržní ocenění majetku

LV 10001

1. Hodnota pozemků

1.1. Obvyklá cena pozemku 3070/1

Porovnávací metoda

U pozemků které jsou nabízeny realitní kanceláři je použit koef. 0,95, který vyjadřuje poměr mezi nabídkovou cenou a cenou realizovanou.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek p.č 810/13				
Lokalita:	Rynholec				
Popis:	Prodej pozemku p.č. 810/13 v prosinci 2022 vklad V 5885/2022-212 jednotková cena 34,1 Kč/m ²				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,50
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
34	1	34,00	1,50	51,00	

Název: Pozemek p.č 810/11

Lokalita: Rynholec

Popis: Prodej pozemku p.č. 810/11 v prosinci 2022 vklad V 5885/2022-212
jednotková cena 34,1 Kč/m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,50
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
34	1	34,00	1,50	51,00

Název: Prodej pole 2 553 m²

Lokalita: Nové Strašecí, okres Rakovník

Popis: Na okraji města Nové Strašecí v okrese Rakovník prodej pozemku v podílovém spoluvlastnictví 1/2 o výměře 2 553 m² z celkové výměry 5 106 m² (zbývající část vlastní 1 spoluvlastník). Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda, je obhospodařován a z velké části veden v LPIS s možností dotace. Přístup je možný po nezpevněné komunikaci. .

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
129 000	2 553	50,53	0,95	48,00

Název: Prodej pole 2 592 m²

Lokalita: Mšecké Žehrovice, okres Rakovník

Popis: Pozemek v katastrálním území Mšecké Žehrovice v okrese Rakovník vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 293 s parcelním číslem 611/2 o celkové výměře 2592 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
120 124	2 592	46,34	0,95	44,02

Název: Prodej pole 1 556 m²**Lokalita:** Řevničov, okres Rakovník**Popis:** Pozemek v katastrálním území Řevničov, v okrese Rakovník, LV 1462, podíl 1/2 o výměře 1556 m². Parcela č. 4880 - o výměře 3112 m²**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
104 892	1 556	67,41	0,95	64,04

Minimální jednotková porovnávací cena	44,02 Kč/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	51,61 Kč/m ²
--------------------------------------	-------------------------

Maximální jednotková porovnávací cena	64,04 Kč/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3070/1	31 695	52,00		1 648 140
Celková výměra pozemků		31 695	Hodnota pozemků celkem		1 648 140

LV 3883

1. Hodnota pozemků

1.1. Obvyklá cena pozemk 366/7

Porovnávací metoda

V ceně pozemků je zohledněna skutečnost, že pozemky vedené v ÚP jako pozemky stavební

- jsou nepřístupné z veřejné komunikace srážka 30%
- jsou nezasítované srážka 50%.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku p.č. 865/1				
Lokalita: Rynholec				
Popis: Prodej pozemku p.č. 865/1kupní smlouva V-603/2023-212 únor 2023				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
15 623 168	13 376	1 168,00	1,00	1 168,00

Název: Prodej pozemku p.č. 190/50				
Lokalita: Nové Strašecí				
Popis: Prodej pozemku p.č. 190/50kupní smlouva V-1019/2023-212 březen 2023				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
600 000	590	1 016,95	1,00	1 016,95

Název: Prodej pozemku p.č. 1104/297				
Lokalita: Nové Strašecí				
Popis: Prodej pozemku p.č. 1104/297kupní smlouva V-2643/2023-212 červen 2023				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
13 500	15	900,00	1,00	900,00

Název: Prodej pozemku p.č. 306/156				
Lokalita: Nové Strašecí				
Popis: Prodej pozemku p.č.306/156.....kupní smlouva V-1236/2023-212 březen 2023				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
10 800	18	600,00	1,00	600,00

Název: Prodej pozemku p.č. 306/157				
Lokalita: Nové Strašecí				
Popis: Prodej pozemku p.č.306/157.....kupní smlouva V-1237/2023-212 březen 2023				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]

10 800	18	600,00	1,00	600,00
--------	----	--------	------	--------

Minimální jednotková porovnávací cena	600,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	856,99 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 168,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	366/7	1 125	1 125,00	1 / 2	632 813
Celková výměra pozemků		1 125	Hodnota pozemků celkem		632 813

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV 10001

1. Ocenění pozemku 3070/1 345 216,- Kč

LV 10001 - celkem: 345 216,- Kč

LV 3883

1. Pozemek p.č. 366/7 709 231,- Kč

LV 3883 - celkem: 709 231,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

LV 3883 - celkem: 354 616,- Kč

Výsledná cena - celkem: 699 832,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 699 830,- Kč

slovy: Šestsetdevadesátdevěttisícosmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 699 830 Kč

včetně DPH

slovy: Šestsetdevadesátdevěttisícosmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV 10001

1. Hodnota pozemků

1.1. Obvyklá cena pozemku 3070/1

1 648 140,- Kč

LV 3883

1. Hodnota pozemků

1.1. Obvyklá cena pozemk 366/7

632 813,- Kč

Hodnota pozemku

2 280 953 Kč

Obvyklá cena

**Pozemek p.č. 3070/11 648 140,- Kč
(52 Kč/m2)**

**Pozemek p.č. 366/7 (podíl 1/2)632 813,- Kč
včetně DPH**



SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek mapy p.č. 3070/1	1
Snímek mapy p.č. 366/7	1
Výřez z ÚP Nové Strašecí	1
Výřez ÚP Nové Strašecí	1
Pozemky použité k porovnání	4

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2023-035.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.12.2000 pod č.j. Spr. 4143/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 35-2023.

V Čisté 13.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Bohumír Jankovský

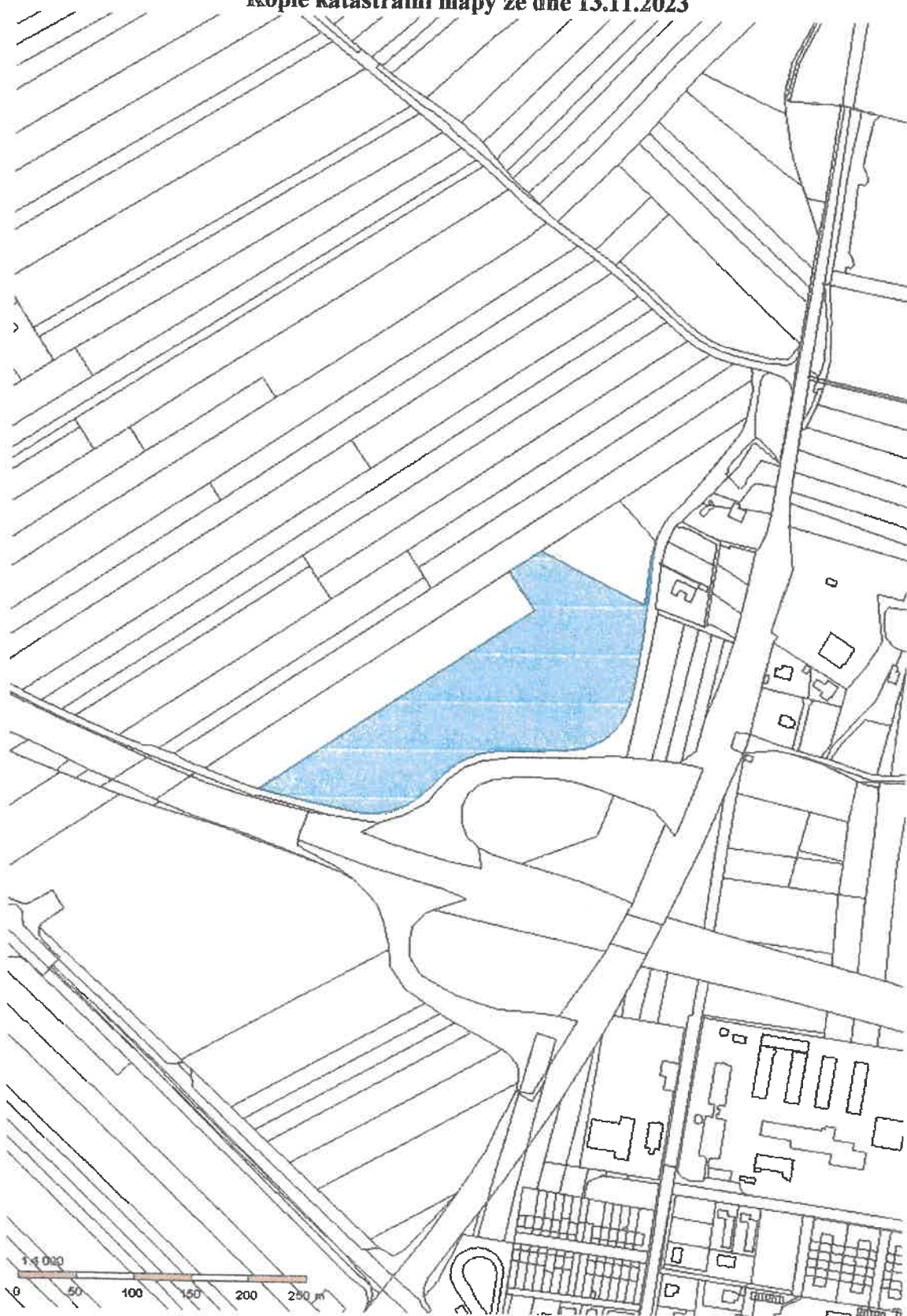
Čistá 79

270 34 Čistá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.



Kopie katastrální mapy ze dne 13.11.2023



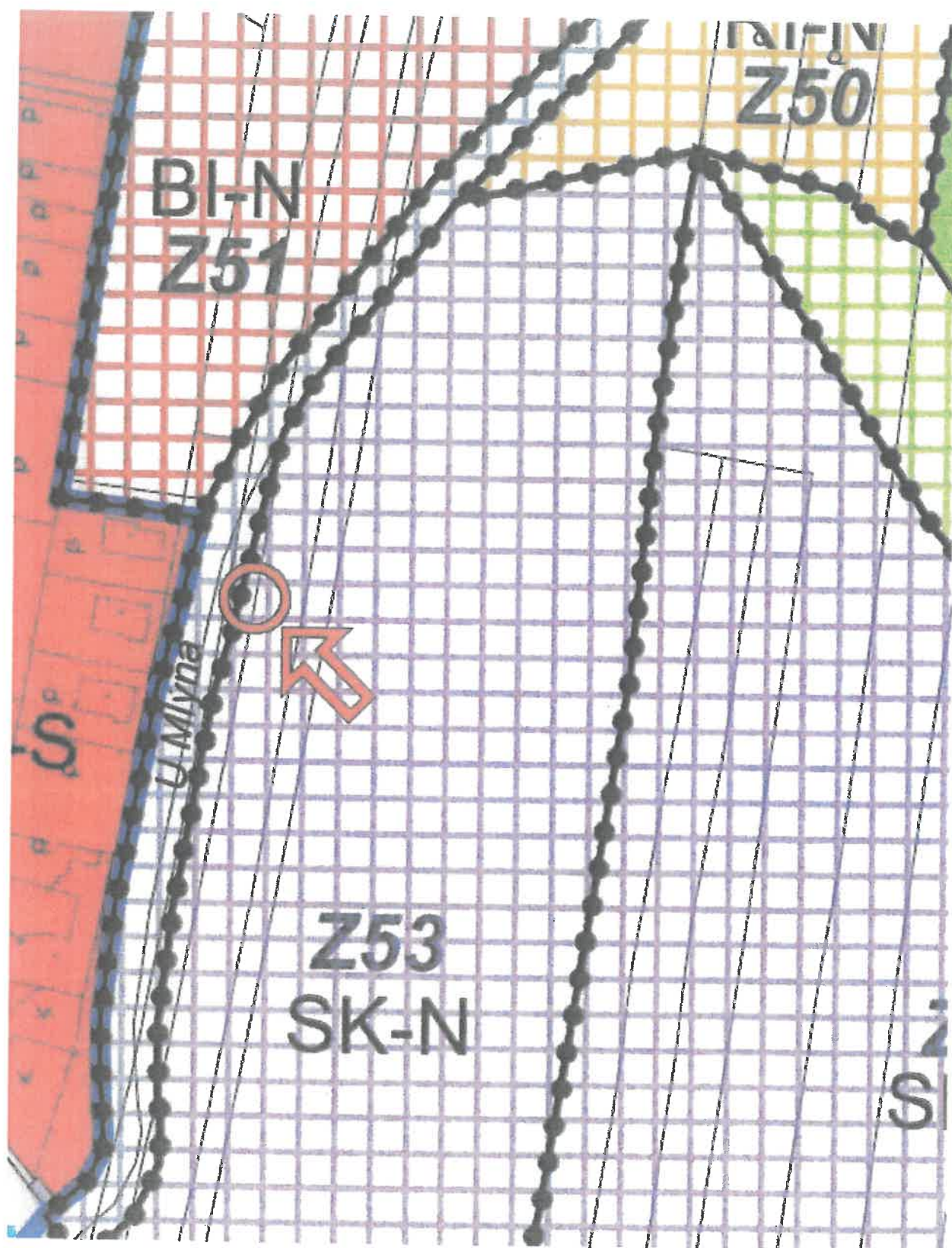
Pozemek p.č. 3070/1 v k.ú. č. 706744

Kopie katastrální mapy ze dne 13.11.2023



Pozemek p.č. 366/7 v k.ú. č. 706744





Pozemek p.č. 366/7

Pozemky použité k porovnání

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	190/50
Obec:	Nové Strašecí (53)
Katastrální území:	Nové Strašecí (70744)
Číslo LV:	4172
Výměra (m ²):	590
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	0101
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace



Pozemek p.č. 190/50 k.ú. Nové Strašecí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1104/297
Obec: Nové Strašecí (541160)
Katastrální území: Nové Strašecí (708233)
Číslo LV: 2473
Výměra [m²]: 15
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: Q866
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Pozemek p.č 1104/297 k.ú. Nové Strašecí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 306/156
Obec: Nové Strašecí (306/156)
Katastrální území: Nové Strašecí (306/156)
Číslo LV: 156
Výměra [m²]: 18
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: 0111
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Pozemky p.č. 306/156 , 306/157 k.ú. Nové Strašecí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 865/1
Obec: Blatná (54-038)
Katastrální území: Rynholec (74-06-1)
Číslo LV: 1031
Vyměra [m²]: 13376
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: D384
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Pozemek p.č. 865/1 k.ú. Rynholec