

O B E C R U D A

Rakovnická 134, 271 01 Nové Strašecí, tel. 313 572 775, 724189481
IČ: 00244 333

Pan
Milan Teichmann
Vysočanská 574/37
Praha 9
190 00

V Rudě 25.1.2023

Vážený pane T

Dne 16.1.2023 byla doručena na Obecní úřad v Rudě Vaše žádost o poskytnutí informace dle zákona 106/ 1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Žádáte o poskytnutí informací k usnesení č. 30, které přijalo Zastupitelstvo obce Ruda na svém zasedání dne 14.12. 2022, týkající se záměru odprodat pozemek parc.č. 617/2 v k.ú. Ruda u Nového Strašecí.

Ke zveřejnění záměru prodeje pozemku parc.č. 617/2 v k.ú. Ruda u Nového Strašecí bylo však přijato usnesení č. 31 ze dne 14.12. 2022, předpokládám, že Váš dotaz směřuje právě k tomuto pozemku a k tomuto usnesení.

K Vašemu požadavku: Radu v naší obci nemáme

Předjednání záležitosti, zda vyhovět žadatelům a zmíněný pozemek odprodat bylo na pracovní schůzce zastupitelstva obce, kde byla předložena žádost žadatelů o odprodej tohoto pozemku a co se ceny týče byl osloven soudní znalec, který nám do tohoto jednání poskytl ústní vyjádření k ceně pozemku s tím, že znalecký posudek bude vypracován v lednu 2023, dle platných právních předpisů a tento bude platný v době případného prodeje.

Celý spis znaleckého posudku je k nahlédnutí na Obecním úřadě v Rudě.

V příloze zasílám některé části posudku, které pro Vás považuji za důležité.

S pozdravem

Urbanová P.
starostka obce

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3-2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé pozemku p.č. 617/2 v obci Ruda a k.ú. Ruda u Nového Strašecí.

Znalec: Ing.

Čistá

telefon: 6

e-mail:

IČ: 4

Zadavatel: Obec Ruda
Rakovnická 134
27101 Ruda

| | |
|---------------------|-------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 118 300 Kč |
|---------------------|-------------------|

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 2.1.2023

Vyhotoveno: V Čisté 2.1.2023

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Ruda pozemek p.č. 617/2

Adresa předmětu ocenění: Amalie
271 01 Ruda

LV: 10001

Kraj: Středočeský

Okres: Rakovník

Obec: Ruda

Katastrální území: Ruda u Nového Strašecí

Počet obyvatel: 759

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 793,00 Kč/m²

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 01. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| 02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| 03. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Obec Ruda sousedí s městem Nové Strašecí | V | 1,00 |
| 04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| 05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci není železniční zastávka | III | 0,90 |
| 06. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 566,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,04 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Prodejnost pozemku je po právní stránce bezproblémová, pozemek je ve vlastnictví obce. | III | 0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Oceňovaný pozemek se nachází v CHKO Křivoklátsko. | III | 0,30 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy
 2. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,242$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,380$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V okolí pozemku je zástavba dvou rodinných domů. | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) - Pozemek se nachází v části obce Brejl a tato část není stavebně srostlá se sídlem obce. | IV | -0,02 |

| | | |
|---|-----|-------|
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Pozemek lze napojit pouze na el. síť. | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m | I | -0,07 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Sloučením pozemku 617/2 se st. p. č. 63 dojde ke zhodnocení pozemku. Pozemek bude tvořit funkční celek se st. p. č. 63. | III | 0,30 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,101$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,367$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,519$$

1. Pozemek p.č. 617/2

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,380$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,101$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,380 * 1,000 * 1,101 = 1,519$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 566,- | 1,519 | | 859,75 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 617/2 | 91 | 859,75 | 78 237,25 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 91 | | 78 237,25 |

Pozemek p.č. 617/2 - zjištěná cena celkem = 78 237,25 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ocenění pozemku porovnáním.

Porovnávací metoda

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku byly zjištěny ceny pozemků v místě a čase obvyklé. Pro porovnání byly vybrány kupní smlouvy na následující pozemky :

| p.č. | k.ú. | cena za 1m ² | vklad | datum prodeje |
|--------|-------------|---------------------------|------------------|---------------|
| 377 | Zbečno | 2 251 | V- 3942/2022-212 | 8/2022 |
| 307/7 | Městečko | 1 110 | V- 4166/2022-212 | 9/2022 |
| 35/5 | N. Strašecí | 1 100 | V- 3214/2022-212 | 6/2022 |
| 702 | Městečko | 762 | V-4443/2022-212 | 9*/2022 |
| Průměr | | 1 291,- Kč/m ² | | |

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku nelze pro srovnání použít ceny pozemků které jsou realizovány v sídelní části obce Ruda, z důvodu že pozemek p.č. 617/2 se nachází na odlehlém místě, není jako stavební samostatně využitelný. V obci Ruda v současné době jsou nabízeny pozemky pro výstavbu RD o výměře 1000m² za cenu 3 000,- až 6 000,- Kč/m².

Pozemky použité pro výpočet ceny porovnáním mají výměru 110 - 200 m² což lze považovat za srovnatelnou výměru s pozemkem oceňovaným.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Ocenění cenou obvyklou - podklad údaje v příloze cenová mapa

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redakce 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 |
| uvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m²] | Koeficient K_C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|--|---|--|
| 1 300 | 1 | 1 300,00 | 1,00 | 1 300,00 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 300,00 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 300,00 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 300,00 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V části přílohy posudku - „Cenová mapa“ jsou uvedeny jako podklad k ocenění srovnatelné pozemky.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| zastavěná plocha a nádvoh | 617/2, | 91 | 1 300,00 | 1 / 1 | 118 300 |
| Celková výměra pozemků | | 91 | Hodnota pozemků celkem | | 118 300 |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 617/2 78 237,- Kč

Výsledná cena - celkem: 78 237,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 78 240,- Kč

slovy: Sedmdesátosmtisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

78 240 Kč

včetně DPH

slovy: Sedmdesátosmtisícdvěstěčtyřicet Kč.

Rekapitulace tržního ocenění majetku

I. Hodnota pozemků

I.1. Ocenění pozemku porovnáním.

118 300,- Kč

Hodnota pozemku

118 300 Kč

Obvyklá cena

118 300 Kč

včetně DPH

slovy: Jednoosmnácttisícitřista Kč