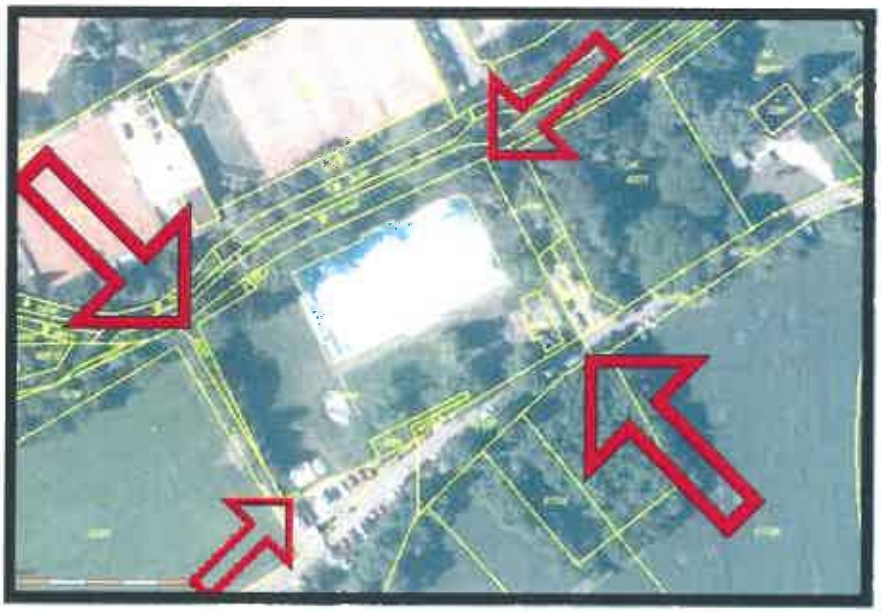
ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4180 - 59/2017

O tržní ceně:
1) Areálu bývalého koupaliště s pozemky p.č. 523/3, 523/4, 604/3, 604/5, 2093, 2094 a 2095 včetně příslušenství, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín v katastrálním území a obci Český Brod na LV č. 10001.
2) Ideální 1/2 pozemku p.č. 521/25 zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín v katastrálním území a obci Český Brod na LV č. 3388.



Objednavatel znaleckého posudku: Město Český Brod, IČO: 00235334
náměstí Husovo 70
282 01 Český Brod

Účel znaleckého posudku: Podklad pro potřebu objednatele.

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 30.6.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Švec
Lidická 938
290 01 Poděbrady
telefon: 603 581 966
e-mail: ideal-po@idealnet.cz

Počet stran: 23 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Poděbradech 12.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení tržní ceny areálu koupaliště v Českém Brodě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Areál koupaliště
Adresa předmětu ocenění:	Sokolská a Na Kutilce 282 01 Český Brod
LV:	10001 a 3888
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Český Brod
Katastrální území:	Český Brod
Počet obyvatel:	6 922

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 692,00 Kč/m^2**

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **1 247,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.6.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10001 pro kat. území a obec Český Brod.
2. Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 3888 pro kat. území a obec Český Brod.
3. Snímek katastrální mapy a letecký snímek
4. Zpráva o stavebnětechnické průzkumu vyhotovená firmou DIS - diagnostika staveb
5. Posudek pro rekonstrukci koupaliště
6. Technická zpráva regenerace zemního vrtu z roku 2008
7. Místní šetření provedené dne 30.6.2017

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 10001 pro kat. území a obec Český Brod je mimo jiné uvedeno :

Část A LV - vlastník :

Vlastník pozemku: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, vlastnictví: výhradní

Část B LV - Nemovitosti :
Pozemky:
- poz. parcela č. 523/3 výměry 147 m^2 - ostatní plocha, manipulační plocha
- poz. parcela č. 523/3 výměry 147 m^2 - ostatní plocha, manipulační plocha
- poz. parcela č. 604/3 výměry 3781 m^2 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
- poz. parcela č. 604/5 výměry 1499 m^2 - vodní plocha, vodní nádrž umělá
- poz. parcela č. 2093 výměry 97 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha
- poz. parcela č. 2094 výměry 23 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha
- poz. parcela č. 2095 výměry 94 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha

Na LV č. 10001 pro kat. území a obec Český Brod je mimo jiné uvedeno :

Část A LV - vlastník : Město Český Brod ..... podíl 1/2

Část B LV - Nemovitosti :
Pozemky:
- poz. parcela č. 521/25 výměry 640 m^2 - ostatní plocha, ostatní komunikace

6. Dokumentace a skutečnost

Kopie katastrální mapy odpovídá skutečnosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se ocenění areálu nefunkčního bývalého sokolského koupaliště v jižní okrajové části Českého Brodu ohraničeného ulicemi Sokolská a Na Kutilce a tokem říčky Šembery, navazuje sportovní areál (fotbalové hřiště.)
Sestává z otevřeného bazénu a dětského brouzdaliště, dále na pozemku zemní vrt, betonová deska a několik stromů. Areál je ze 2 stran oplocen, u bazénu podstavec se sloupem a plastikou dravce.
Vlastní bazén a brouzdaliště ve značně zdevastovaném stavu a bez technologie. Pozemek vyjma pruhu staré dlažby kolem bazénu a základů po bývalém občerstvení bez zpevněných ploch travnatý.
Dle zprávy o nebezpečí povodně České asociace pojišťoven areál v rizikové zóně 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Dále je předmětem ocenění id. 1/2 p.č. 521/25 přiléhající k areálu, která je součástí veřejné komunikace - přístupu ke sportovnímu areálu za koupalištěm.

Oceněny jsou veškeré stavby a konstrukce které mají vliv na tržní cenu, konstrukce které již nejsou využitelné či opravitelné (venkovní dlažby ....) oceňovány nejsou.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Vzhledem ke skutečnosti že se jedná o velmi atypickou nemovitost u které nelze stanovit obvyklou cenu porovnávacím způsobem a která není z důvodu nefunkčnosti provozována a nelze tedy ani stanovit hodnotu výnosovou je ocenění provedeno dle administrativního předpisu platného ke dni místního šetření.

9. Obsah znaleckého posudku

LV 10001 - areál koupaliště

1. Bazén venkovní
2. Brouzdaliště
3. Zemní vrt
4. Plastika sokola
5. Plot uliční - podezdívka
6. Plot uliční
7. Pozemky - koupaliště
8. Trvalé porosty

LV 3888 - id. 1/2 p.č. 521/25

1. Ideální 1/2 p.č. 521/5

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. 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
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,840}$

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,800}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,899}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,856}$

LV 10001 - areál koupaliště

1. Bazén venkovní

Jedná se o otevřený venkovní bazén z konce 30 let. min. stol. , posledních více jak 10 let neužíván. Byl několikrát opravován včetně dodatečného zesílení stěn. Je proveden jako železobetonový s laminátovou vnější vrstvou a živičnou izolací.
Rozměry dna 25x50m, výška stěn 1-1,9 m. Je ve značně zhoršeném stavu, dle stavebně technologického průzkumu není vodotěsný, vyžaduje celkovou rekonstrukci

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

1320 * 1,45 = 1 914,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**4 257,73**
Plná cena: 1 914,00 m^3 * 4 257,73 Kč/m^3	=	**8 149 295,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 629 859,04 Kč**
Koeficient pp	*	0,856
Cena stavby CS	=	**1 395 159,34 Kč**
Bazén venkovní - zjištěná cena	=	**1 395 159,34 Kč**

2. Brouzdaliště

Oválné betonové brouzdaliště 9,2 x5,2m hloubky cca 0,30m. stav značně zhoršený, bez technologického zázemí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	19,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**4 257,73**
Plná cena: 19,00 m^3 * 4 257,73 Kč/m^3	=	**80 896,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	**16 179,37 Kč**
Koeficient pp	*	0,856
Cena stavby CS	=	**13 849,54 Kč**
Brouzdaliště - zjištěná cena	=	**13 849,54 Kč**

3. Zemní vrt

Zemní vrt hloubky 49,50 m po regeneraci v roce 2008.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	49,50 m
Profil studny:	120 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	49,50 m * 1 640,- Kč/m	+	81 180,- Kč
Základní cena celkem		=	**81 180,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3490
Upravená cena studny		=	**190 691,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**95 345,91 Kč**
Koeficient pp	*	0,856
Cena stavby CS	=	**81 616,10 Kč**

Zemní vrt - zjištěná cena = **81 616,10 Kč**

4. Plastika sokola

Jedná se o plastiku sokola na kamenném podstavci a ionském sloupu, není památkově chráněna.

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Plastika sokola - základní cena:	=	50 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K_i:	*	1,000
Plastika sokola - upravená cena	=	**50 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500

Plastika sokola - zjištěná cena = **25 000,- Kč**

5. Plot uliční - podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2412
Délka:	57,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 200,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**2 924,40**
Plná cena: 57,00 m * 2 924,40 Kč/m	=	**166 690,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**55 508,04 Kč**
Koeficient pp	*	0,856
Cena stavby CS	=	**47 514,88 Kč**
Plot uliční - podezdívka - zjištěná cena	=	**47 514,88 Kč**

6. Plot uliční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2412
Výměra:	86,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	840,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**2 047,08**
Plná cena: 86,00 m^2 * 2 047,08 Kč/m^2	=	**176 048,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**58 624,28 Kč**
Koeficient pp	*	0,856
Cena stavby CS	=	**50 182,38 Kč**
Plot uliční - zjištěná cena	=	**50 182,38 Kč**

7. Pozemky - koupaliště

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Hezká lokalita.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. 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
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

Index trhu $I_T = P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Skutečné ceny pozemku v obci podstatně vyšší než jsou dle oceňovacího předpisu.	III	0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,870}$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 247,-	0,50	0,870	1,000		542,45
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	523/3	147,00	542,45		79 740,15
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	523/4	24,00	542,45		13 018,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	604/3	3 871,00	542,45		2 099 823,95
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	2093	97,00	542,45		52 617,65
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	2094	23,00	542,45		12 476,35
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	2095	94,00	542,45		50 990,30
§ 9 odst. 2	vodní plocha - vodní nádrž umělá	604/5	1 499,00	542,45		813 132,55
Jiné pozemky - celkem			5 755,00		**3 121 799,75**	

Pozemky - koupaliště - zjištěná cena = **3 121 799,75 Kč**

8. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 592 170,00
Celková výměra pozemku	m^2	4 256,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	44 892,01
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	3 815,82

Trvalé porosty - zjištěná cena = **3 815,82 Kč**

LV 3888 - id. 1/2 p.č. 521/25

1. P.č. 521/5

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	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

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					
§ 4 odst. 3		1 247,-	0,255	1,000	317,99
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	521/25	640,00	317,99	203 513,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			**640,00**		**203 513,60**

P.č. 521/5 - zjištěná cena = **203 513,60 Kč**

C. REKAPITULACE

LV 10001 - areál koupaliště

1. Bazén venkovní	1 395 159,30 Kč
2. Brouzdaliště	13 849,50 Kč
3. Zemní vrt	81 616,10 Kč
4. Plastika sokola	25 000,- Kč
5. Plot uliční - podezdívka	47 514,90 Kč
6. Plot uliční	50 182,40 Kč
7. Pozemky - koupaliště	3 121 799,80 Kč
8. Trvalé porosty	3 815,80 Kč
LV 10001 - areál koupaliště - celkem:	**4 738 937,80 Kč**

LV 3888 - id. 1/2 p.č. 521/25

1. Ideální 1/2 p.č. 521/5		203 513,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
LV 3888 - id. 1/2 p.č. 521/25 - celkem:		**101 757,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 4 840 694,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 840 690,- Kč

slovy: ***Čtyřimilionyosmsetčtyřicettisícšestsetdevadesát Kč***

V Poděbradech 9.7.2017

Ing. Jiří Švec
Lidická 938
290 01 Poděbrady
telefon: 603 581 966
e-mail: ideal-po@idealnet.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 19.10.1992 č.j. Spr. 1045/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4180 - 59/2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN - LV č. 10001	2
Výpis z KN - LV č. 3888	1
Katastrální mapa s vyznačením pozemků	1
Zpráva o nebezpečí povodně	1
Fotodokumentace	2
Mapa lokality	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2017 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: i pro Město Český Brod

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod List vlastnictví: 10001

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

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod 00235334

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
523/3	147	ostatní plocha	manipulační plocha	
523/4	24	ostatní plocha	manipulační plocha	
604/3	3781	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
604/5	1499	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
2093	97	ostatní plocha	jiná plocha	
2094	23	ostatní plocha	jiná plocha	
2095	94	ostatní plocha	jiná plocha	

C Jiná práva - Bez zápisu

E Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

G Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

- Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2094 Z-8568/2013-204
Parcela: 604/3 Z-8568/2013-204

Změny v omezeních Bez zápisu

Listina

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLV2:10/1992 Z-2300010/1992-204

Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod RČ/IČO: 00235334

- Smlouva kupní ze dne 01.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.03.2007.

V-1666/2007-204

Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod RČ/IČO: 00235334

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.06.2017 15:55:02*

Okres: CZ0204 Kolín — Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod — List vlastnictví: 10001

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální SCD

Vyhotoveno: 14.06.2017 16:14:37

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.06.2017 15:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně délkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: i. pro Město Český Brod

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod List vlastnictví: 3888

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod	00235334	1/2
TJ Slavoj Český Brod, z.s., Komenského 516, 28201 Český Brod	00663191	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
521/25	640	ostatní plocha	ostatní komunikace	

C Jiná práva - Bez zápisu

D Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

E Jiné zápisy - Bez zápisu

F Plomby a upozornění - Bez zápisu

G Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) UZSVM/SKO -2246/2010 - SKOM ze dne 14.05.2010.

  Z-7036/2010-204

  Pro: TJ Slavoj Český Brod, z.s., Komenského 516, 28201 Český Brod *RČ/IČO:* 00663191

- Smlouva darovací, směnná ze dne 21.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2013.

  V-2861/2013-204

  Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod *RČ/IČO:* 00235334

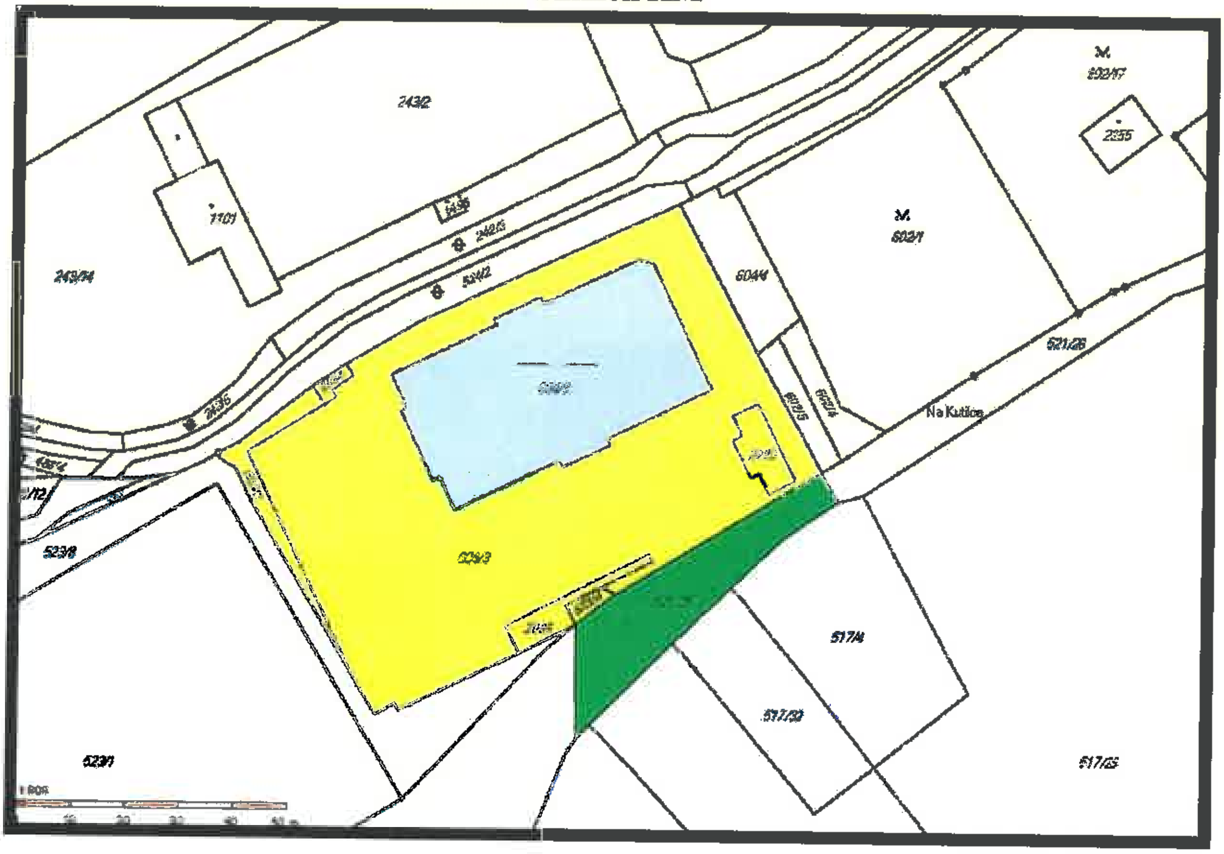
H Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.06.2017 16:14:37

Snímek KM


243/2
1101
243/14
602/1
604/4
521/26
Na Kutilce
523/8
523/3
517/4
517/30
523/1
517/23
2355

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa

Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec - část obce: Český Brod

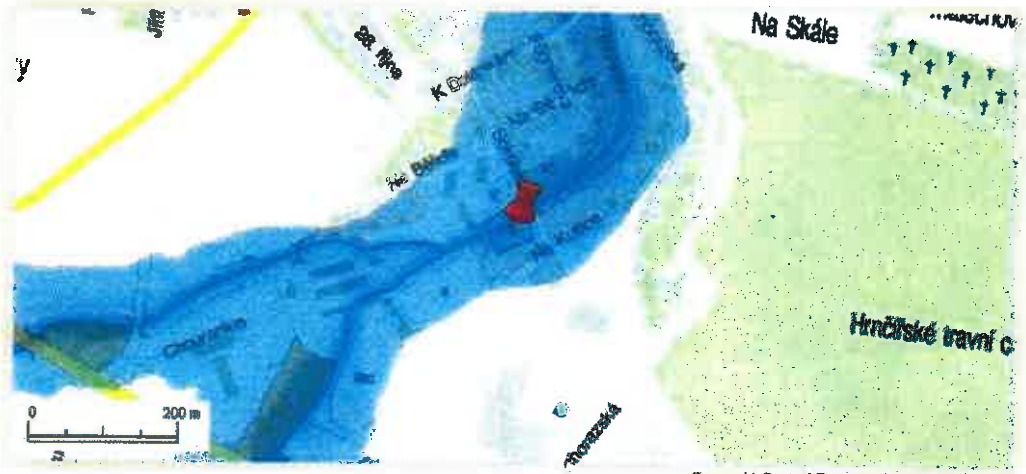
Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -712329.01 Y: -1049512.39
Souřadnice GPS: N: 50°3'58,04" E: 14°51'19,51"
Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



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

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Fotodokumentace

Bazén

P.č. 2093

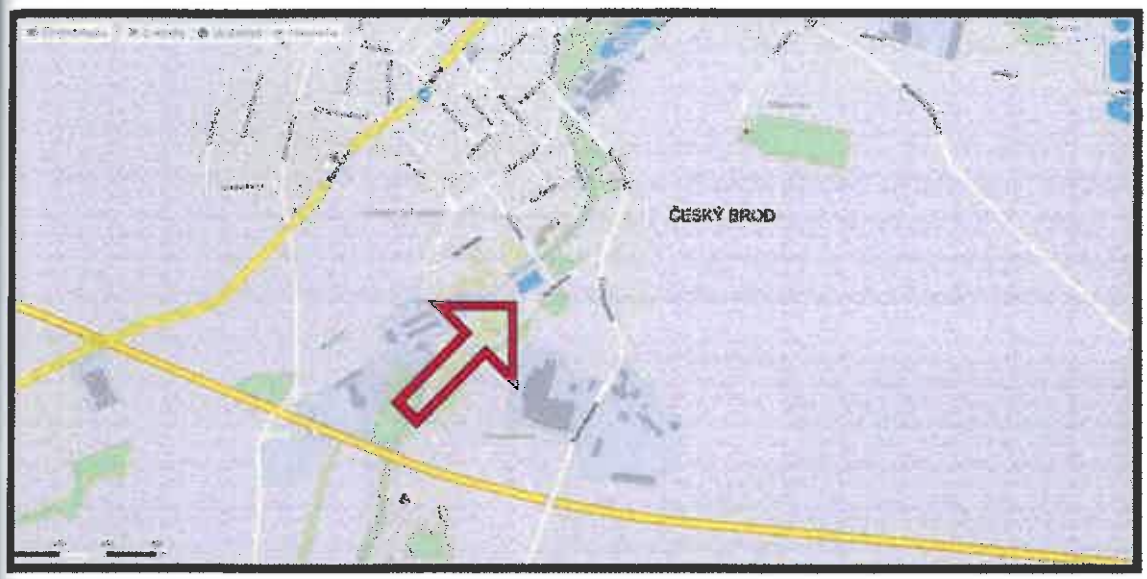
Brouzdaliště

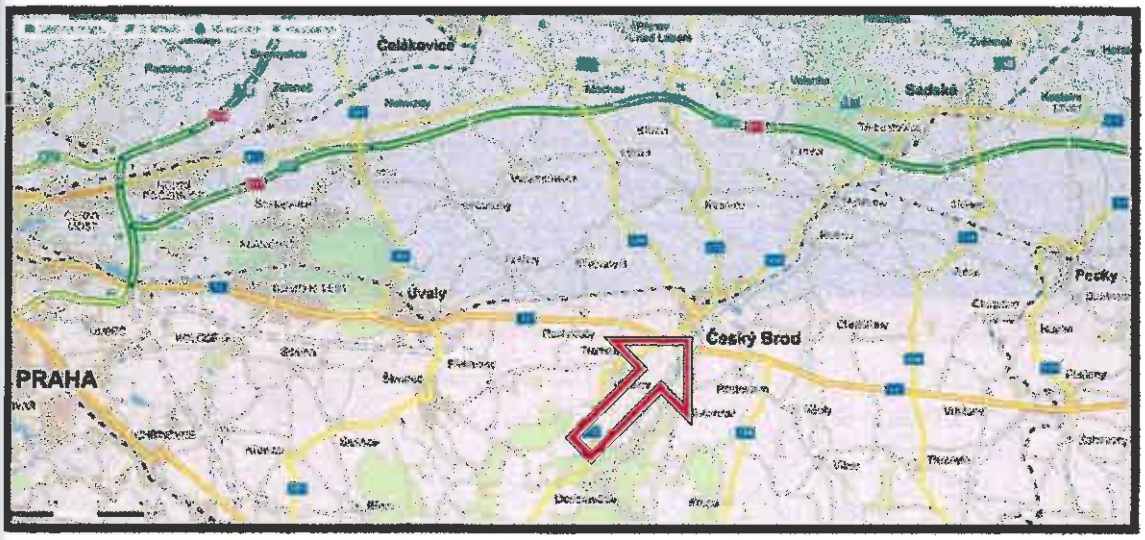
Sloup s plastikou

Zemní vrt

Pohledy z ul.

Mapy lokality





Ing. Jiří ŠVEC
znalec z oboru
ceny a odhady nemovitostí
ekonomika

Ing. Jiří ŠVEC
znalec z oboru
ceny a odhady nemovitostí
ekonomika

Ing. Jiří ŠVEC
znalec z oboru
ceny a odhady nemovitostí
ekonomika