



MUCBP001SZGY

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4019-120/2019

O ceně nemovité věci a to: pozemku č.parc. 866/7 o výměře 82m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, v obci a k.ú. Český Brod, zapsaný u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, kat. pracoviště Kolín na listu vlastnictví č. 948.

Objednavatel znaleckého posudku:

Město Český Brod odbor rozvoje

Husovo nám. 70

282 01 Český Brod

IČ: 00235334

Objednávka ze dne 4.11.2019

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 8.11.2019 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Šmejkal

Palackého 235

282 01 Český Brod

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Brodě 9.11.2019

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ BROD	ČÍSLO DOPOR.
Došlo dne: 11 -11- 2019	PŘACOVATEL OK
č.j. MUCB 68899/2019	UKLADŮČÍ ZNAK
PŘÍLOHA 11/1x kopie	

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci a to: pozemku č.parc. 866/7 o výměře 82m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, v obci a k.ú. Český Brod, zapsaný u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, kat. pracoviště Kolín na listu vlastnictví č. 948 podle stavu ke dni 8.11.2019, jako podklad pro převod vlastnického práva.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek č.parc. 866/7

Adresa předmětu ocenění: Český Brod
282 01 Český Brod

LV: 948

Kraj: Středočeský

Okres: Kolín

Obec: Český Brod

Katastrální území: Český Brod

Počet obyvatel: 6 992

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 220,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 636,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.11.2019 za přítomnosti Jiří Šmejkal.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Objednávka znaleckého posudku ze dne 4.11.2019
- 2) Výpis z katastru nemovitostí č.LV 948 ze dne 4.11.2019
- 3) Snímek katastrální mapy
- 4) Skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí č.LV 948 pro obec a k.ú. Český Brod:

A. Vlastnické právo:

Sady Tuchoraz spol. s.r.o., čp. 42, 282 01 Tuchoraz IČ:47538155

č á s t e ě n ý v ý p i s

B. Pozemky

č.parc. 866/7, výměra 82m² , ostatní plocha ostatní komunikace

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek č.parc. 866/7 o výměře 82m² , vedený dle KN jako ostatní plocha ostatní komunikace.

Pozemek je situovaný ve východní okrajové části města Český Brod, po pravé straně od ul. Prokopa Velikého. Je využíván jako technická přístupová komunikace pro správu městského hřbitova. Jedná se o pozemek s nezpevněným povrchem, bez dalších součástí. Jeho ocenění je provedeno podle §4 odst. 3 vyhl.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek č.parc. 866/7

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č.parc. 866/7

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 III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

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	1 636,-	0,231	1,000	377,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	866/7	82	377,92	30 989,44
Ostatní stavební pozemek - celkem			82		30 989,44

Pozemek č.parc. 866/7 - zjištěná cena celkem = 30 989,44 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek č.parc. 866/7

30 989,- Kč

Výsledná cena - celkem:

30 989,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

30 990,- Kč

slovy: Třicettisícdevětsetdevadesát Kč



Stanovení ceny obvyklé:

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění; §2 odst. 1, se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření, se zhodnocením výhod, nevýhod a obchodovatelnosti, je dohadovaná prodejní cena realizovatelná na 6ti měsíční zprostředkovatelnou smlouvu se zohledněním současné situace nastupujících trendů na trhu nemovitostí a pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyznačuje „zvlášť“ v současné době, podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitosti. Dvě strany, provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Výše uvedeným postupem jsem jako znalec nedošel k žádnému závěru, neboť se mi nepodařilo shromáždit údaje o realizovaných prodejkách, ani nabízených prodejkách srovnatelných nemovitostí svým charakterem a velikostí.

Převody obdobných nemovitostí jsou realizovány většinou na základě dohody mezi vlastníkem a příslušnou obcí. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně prospěšný zájem, jsou převody uskutečňovány dohodou a obvyklé ceny jsou odvozovány z cen, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností pro stanovení ceny obvyklé (tržní) se znalec přiklání k ceně, zjištěné podle platného cenového předpisu a stanovuje obvyklou cenu nemovité věci a to pozemku č.parc. 866/7 o výměře 82m² v obci a k.ú. český Brod ve výši

31.000,-Kč

Slovy: Třicetjedentisíckorunčeských

Prohlašuji, že pro stanovení ceny obvyklé jsem osobou nezávislou.



V Českém Brodě 9.11.2019

Jiří Šmejkal
Palackého 235
282 01 Český Brod

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze dne 26.11.1982, č. jmenovacího dekretu Spr. 942/81 pro základní obor e k o n o m i k a odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4019-120/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 120/2019.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2019 14:35:02

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: 948

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sady Tuchoraz spol.s.r.o., č.p. 42, 28201 Tuchoraz	47538155	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
866/7	82	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 866/7

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) MUCB 15331/2017 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2017 09:58:09. Zápis proveden dne 07.07.2017.

V-5503/2017-204

Pořadí k 09.06.2017 09:58

Zástavní právo smluvní

Dluh A/

a) dluh na splacení jistiny úvěru ve výši 4.496.680,-Kč a jejich příslušenství
c) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení do celkové výše 4.496.680,-Kč
vzniklé nejpozději do 25.10.2031

Dluh B/

budoucí peněžité dluhy a veškeré jejich příslušenství z titulu náhrady
škody a smluvních pokut do výše 449.668,-Kč vzniklé nejpozději do 25.10.2031

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 866/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000675728 ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 10:17:40. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Kolín

V-3296/2018-204

Pořadí k 10.04.2018 10:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000675728 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2019 14:35:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 948

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

Typ vztahu

04.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 10:17:40. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Kolín

V-3296/2018-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000675728 ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 10:17:40. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Kolín

V-3296/2018-204

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000675728 ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 10:17:40. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Kolín

V-3296/2018-204

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 14:01:46. Zápis proveden dne 14.12.2017.

V-11012/2017-204

Pro: Sady Tuchoraz spol.s.r.o., č.p. 42, 28201 Tuchoraz

RČ/IČO: 47538155

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:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.11.2019 14:46:20

