

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7339-154-23

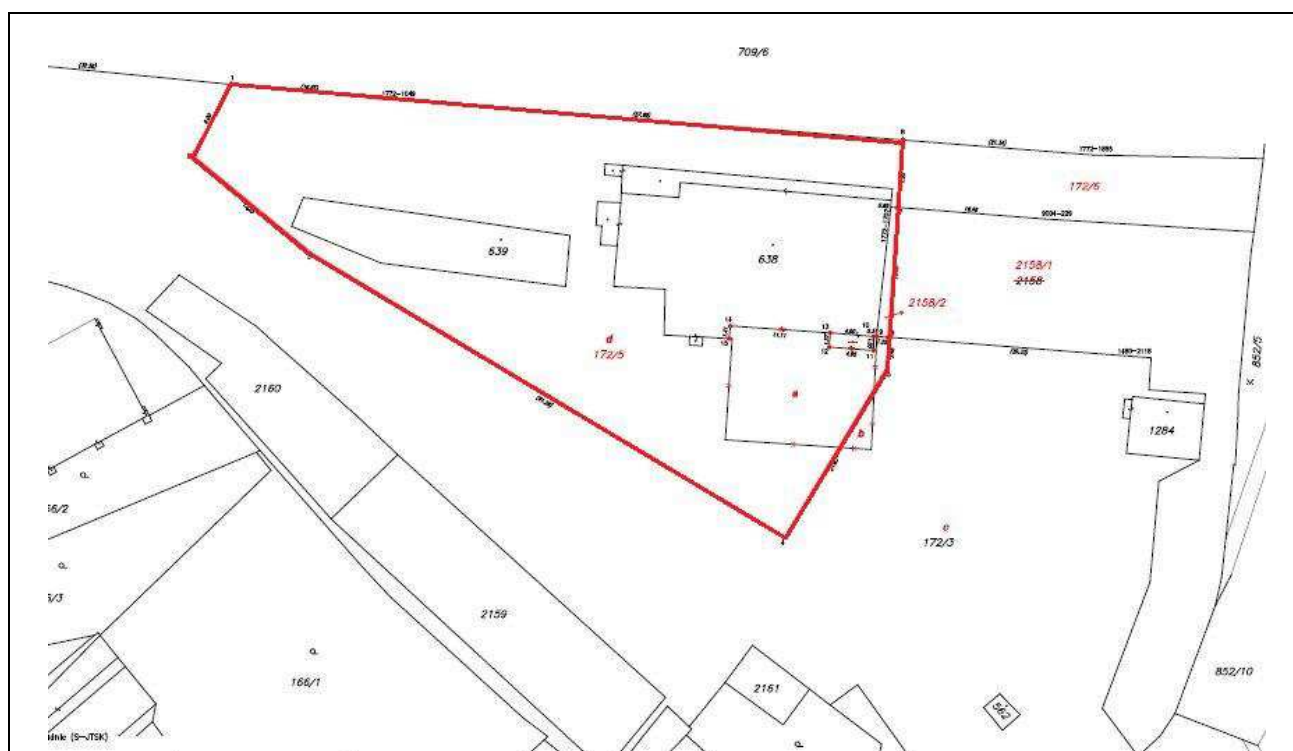
NEMOVITÁ VĚC: Stavba bez č.p./č.e. (bývalé silo ZZN) včetně příslušenství, která je součástí pozemku parc. č. st. 638 a pozemky parc. č. 172/5, parc. č. st. 638, parc. č. st. 639, parc. č. 2158/2 o celkové výměře 2212 m² oddělené dle geometrického plánu č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023 v k.ú. Český Brod, obec Český Brod

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod
Adresa nemovité věci: ul. Zborovská, 282 01 Český Brod

OBJEDNAVATEL: Město Český Brod
Adresa objednavatele: Náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

ZHOTOVITEL : **Ing. Milan Kroupa** **Ing. Petr Poláček**
Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy Kounice 493, 289 15 Kounice

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad ceny obvyklé pro účely stanovení prodejní ceny v současném stavu pro budoucí prodej (ocenění současného stavu)



OBVYKLÁ CENA **19 850 000,- Kč**

Datum místního šetření: 13.10.2023, 24.10.2023 Stav ke dni: 24.10.2023
S umožněním přístupu do stavby a na pozemky

Odhad obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 7 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 27.10.2023

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase stavby bez č.p./č.e. (bývalé silo ZZN) včetně příslušenství, která je součástí pozemku parc. č. st. 638 a pozemky parc. č. 172/5, parc. č. st. 638, parc. č. st. 639, parc. č. 2158/2 o celkové výměře 2212 m² oddělené dle geometrického plánu č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023 v k.ú. Český Brod, obec Český Brod.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednavatele za účelem stanovení prodejní ceny pro budoucí prodej.

Znalecký posudek je vypracováno dle prohlídky 13.10.2023 a 24.10.2023 ke dni 24.10.2023.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1001, k.ú. Český Brod, obec Český Brod ze dne 24.10.2023,
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- dle geometrický plán rozdělení pozemků č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023
- územní plán města Český Brod – funkční využití území,
- územní plán města Český Brod – technická infrastruktura, voda, kanalizace, plyn, elektro, IT,
- půdorysy a řezy stavby sila ZZN,
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP,
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. vč. prováděcí vyhlášky č. 337/2022 Sb.,
- informace zaměřené a zjištěné při místním šetření,
- inzerce nabídek prodeje stavebních pozemků na realitním serveru sreality.cz.

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 1001, k.ú. Český Brod, obec Český Brod ze dne 24.10.2023 a upraveno dle GP č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníky předmětu ocenění je:

Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, IČ 00235334.

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. 172/5 o výměře 1524 m², ostatní plocha, manipulační plocha **dle GP č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023 odměřen z parc. č. st. 638 a z parc. 172/3,**
- pozemek parc. č. st. 638 o výměře 508 m², zastavěná plocha a nádvoří součástí pozemku je stavba – jiná stavba bez č.p./č.e., stojící na parc. č. st. 638 **dle GP č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023 odměřen z parc. č. st. 638 o výměře 704 m²,**
- pozemek parc. č. st. 639 o výměře 166 m², zastavěná plocha a nádvoří **v ocenění není počítáno se stavbou na parc. st. 639, neboť bude dle objednavatele odstraněna,**
- pozemek parc. č. 2158/2 o výměře 14 m², ostatní plocha, jiná plocha **dle GP č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023 odměřen z parc. č. parc. 2158,**

oddíl B1 - jiná práva:

Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

Bez zápisu

Celkový popis

Předmětem ocenění je část bývalého zemědělského areálu ZZN tvořící sedmipodlažní plně podsklepená stavba v nefunkční síla ZZN, příslušenství a pozemky o celkové výměře 2212 m² nacházející se v centru města Český Brod v blízkosti ulice Zborovská s možným přístupem z této ulice a dále přes pozemky ve vlastnictví Města Český Brod.

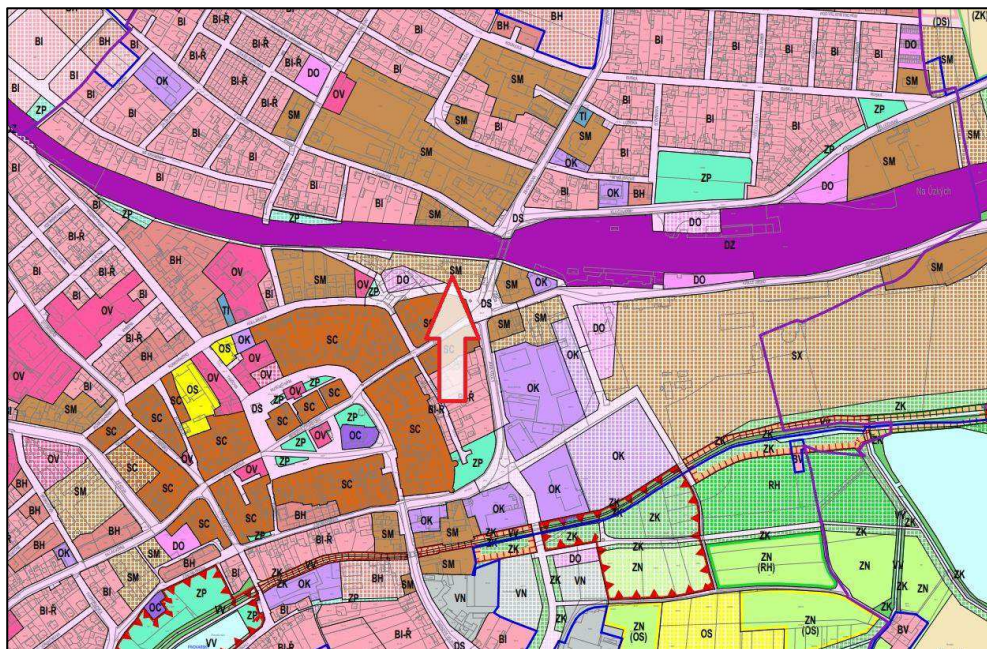
Příslušenství tvoří venkovní úpravy a to IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn v blízkosti a dále zpevněné plochy – asfalt, šterk, beton, nákladové rampy, zastřešení nákladových ramp a venkovní schody nákladových ramp.

Oceňovaná část areálu byla odměřena dle geometrického plánu č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023 v k.ú. Český Brod, obec Český Brod vypracovaného Ing. Milošem Němcem.

Na pozemku parc. st. 639 a 172/5 se nachází plechová skladová hala, která však dle objednatele bude odstraněna a tudíž není předmětem ocenění.

Český Brod je město ve Středočeském kraji na okraji Polabské nížiny. V současnosti je ve městě evidováno 7071 trvale bydlících obyvatel. Město se skládá ze 3 městských částí – Český Brod, Liblice, Štolmíř a velikosti města odpovídá rozšířená občanská vybavenost. Český Brod má velmi dobrou dopravní dostupnost železniční dopravou a osobní dopravou v blízkosti dálnice D11 do Prahy či do Kolína s kompletní občanskou vybaveností s dostupností cca 30 minut do centra města.

Dle platného územního plánu města Český Brod se oceňovaná část bývalého areálu ZZN nachází v zastavitelném území obce, v plochách změn s funkčním využitím **SM-plochy smíšené obytné městské**.



Zdroj: Územní plán města Český Brod

Územním plánem jsou pro plochy stanoveny následující regulativy:

SM: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Rámcová charakteristika: plochy smíšené obytné ve městech využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i

rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí.

Určené využití (dominantní): plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanská vybavenost) včetně servisních služeb, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba.

Přípustné využití: bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

Nepřípustné využití: veškeré takové provozy, a činnost, jako například rozsáhlejší výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

Regulativy prostorového uspořádání: Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, objemem a výškou zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter města. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %. Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku V ploše SM na pozemcích č. parc. 263/34, 263/37, 263/68, k. ú. Český Brod, se připouští výhradně situování zařízení pro sociální služby – domova pro seniory.

Dle zprávy o nebezpečí povodně povodňového informačního servisu POVIS se multifunkční areál nenachází v záplavovém území.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb – nákladová metoda

1.1. Silo ZZN na parc. st. 638

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Nákladová rampa přední
- 2.2. Zastřešení nákladové rampy přední
- 2.3. Venkovní schody rampy přední
- 2.4. Nákladová rampa zadní
- 2.5. Zastřešení nákladové rampy zadní
- 2.6. Venkovní schody rampy zadní
- 2.7. Zpevněná plocha - asfalt
- 2.8. Zpevněná plocha - šterk
- 2.9. Zpevněná plocha - beton

3. Hodnota pozemků – porovnávací metoda

3.1. Pozemky parc. 172/5, st. 638, st. 639, 2158/2

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trhu 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Vzhledem k tomu, že nebylo možné dohledat realizované či nabídkové ceny prodeje v současnosti nefunkčního síla ZZN či skladového areálu na realitních serverech pro porovnání ceny porovnávací metodou, byla použita porovnávací metoda pouze pro odhad ceny stavebních pozemků. Pro ocenění pro ocenění stavby síla ZZN byla použita metoda nákladová zjištění věcné hodnoty.

Metoda výnosová nemohla být použita, neboť stavba síla ZZN je v současnosti nefunkční bez možnosti využití z důvodu odstranění části staveb na oceňovaných pozemcích a vnitřních sítí elektro ve stavbě síla.

Pro odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita proto pouze metoda porovnávací a metoda nákladová zjištění věcné hodnoty:

Metoda zjištění věcné hodnoty: je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Pro odhad ceny obvyklé byl použit součet věcné hodnoty staveb a příslušenství a porovnávací hodnoty pozemků, který dle mého mínění nejobektivněji vystihuje aktuální prodejní cenu takto specifického stavu nefunkční části areálu.

1. Věcná hodnota staveb – nákladová metoda

1.1. Silo ZZN na parc. st. 638

Jedná se o sedmipodlažní plně podsklepenou stavbu nefunkčního sila ZZN, která se nachází na vlastním pozemku odměřené části bývalého zemědělského areálu ZZN, ze kterého byla již část sociálního zázemí odstraněna.

Nosná konstrukce je žb monolitický sloupový skelet s vyzdívkou obvodových stěn a zděných příček. Střeška je plochá žb konstrukce a částečně valbová, střešní krytina jsou živičné pasy a pálená taška. Vodorovné stropní konstrukce jsou žb. monolit. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod je osazen. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé a vnější bez zateplení. Okna jsou jednoduchá kovová. Dveře jsou kovové v ocelových zárubních a vrata jsou kovová v ocelových zárubních. Povrchy podlah jsou cementopotr. Vytápění není. Sociální zázemí není. Součástí stavby je nákladní výtah, dle informací objednavatele z důvodu poškození el. rozvodů nefunkční bez možnosti kontroly funkčnosti na místě.

Objekt byl napojen na přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a telefon.

V objektu se nachází vybavení sila – svislé a vodorovné dopravníky, ocelové zásobníky, předčističky.

Dle dostupných informací objednavatele dle místního šetření jsou el. rozvody nefunkční.

Dle předložených podkladů objednavatelem byla stavba postavena cca v roce 1922-1923 s drobnými opravami v průběhu stáří stavby.

Stavebně technický stav stavby je dle vizuálních informací zanedbaný s prvky krátkodobé životnosti na hranici životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

K. skladování a úprava zemědělských produktů
monolitická betonová tyčová

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	16,00*23,00+6,50*1,50	=	377,75
1.NP	16,00*23,00+6,50*1,50	=	377,75
2.NP	19,00*23,00	=	437,00
3.NP	19,00*23,00	=	437,00
4.NP	19,00*23,00	=	437,00
5.NP	19,00*23,00	=	437,00
6.NP	16,00*23,00+6,50*1,50	=	377,75
7.NP	17,50*6,50+5,30*16,50	=	201,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	377,75 m ²	3,30 m	1 246,58
1.NP	377,75 m ²	4,20 m	1 586,55
2.NP	437,00 m ²	3,10 m	1 354,70
3.NP	437,00 m ²	3,10 m	1 354,70
4.NP	437,00 m ²	3,10 m	1 354,70
5.NP	437,00 m ²	3,10 m	1 354,70

6.NP		377,75 m ²	3,10 m	1 171,03
7.NP		201,20 m ²	1,50 m	301,80
Součet		3 082,45 m²		9 724,76
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	9 724,76 / 3 082,45		= 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 082,45 / 8		= 385,31 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(16,00*23,00+6,50*1,50)*(3,30)	=	1 246,58 m ³
1.NP	(16,00*23,00+6,50*1,50)*(4,20)	=	1 586,55 m ³
2.NP	(19,00*23,00)*(3,10)	=	1 354,70 m ³
3.NP	(19,00*23,00)*(3,10)	=	1 354,70 m ³
4.NP	(19,00*23,00)*(3,10)	=	1 354,70 m ³
5.NP	(19,00*23,00)*(3,10)	=	1 354,70 m ³
6.NP	(16,00*23,00+6,50*1,50)*(3,10)	=	1 171,03 m ³
7.NP	(17,50*6,50+5,30*16,50)*(1,50)	=	301,80 m ³
zastřešení	6,50*2,50/6*(2*17,50+12) + 5,30*16,50*1,00/2+3,50*6,50*5,30+3,50*5,30*5,30	=	389,91 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	1 246,58 m ³
1.NP	NP	1 586,55 m ³
2.NP	NP	1 354,70 m ³
3.NP	NP	1 354,70 m ³
4.NP	NP	1 354,70 m ³
5.NP	NP	1 354,70 m ³
6.NP	NP	1 171,03 m ³
7.NP	NP	301,80 m ³
zastřešení	Z	389,91 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 114,67 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100

15. Vytápění	X	100
16. Elektroinstalace	S	100
17. Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	X	100
19. Vnitřní kanalizace	X	100
20. Vnitřní plynovod	X	100
21. Ohřev teplé vody	X	100
22. Vybavení kuchyní	X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	100
24. Výtahy	X	100
25. Ostatní	C	100
26. Výtah nákladový	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,40	100	1,00	4,40
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Výtah nákladový	A	8,37	100	1,00	8,37
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
4 000 000,00 / (10 114,67 * 1 468,- * 1,0400 * 0,9371 * 1,1889 * 1,0000 * 2,7790) = 8,37					
Součet upravených objemových podílů					103,17
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0317

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	11,92	100	175	57,14	6,8111
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	28,88	100	135	74,07	21,3914
3. Stropy	S	9,10	100,00	1,00	9,10	8,82	100	135	74,07	6,5330
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	10,86	100	135	74,07	8,0440
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,71	50	52	96,15	2,6057
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,68	50	52	96,15	0,6538
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,82	100	101	99,01	5,7624
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,10	100	101	99,01	3,0693
10. Schody	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,68	100	135	74,07	0,5037
11. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,04	100	101	99,01	2,0198
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,33	100	101	99,01	2,3069
13. Okna	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,26	100	101	99,01	4,2178
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,75	100	101	99,01	4,7030
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,65	100	100	100,00	4,6500
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	50	52	96,15	0,3750
26. Výtah nákladový		8,37	100,00	1,00	8,37	8,11	30	32	93,75	7,6031
Opotřebení:										81,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0400
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9371
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1889
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0317
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 876,77
Plná cena: 10 114,67 m ³ * 4 876,77 Kč/m ³	=	49 326 919,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % /100)	*	0,187
	=	9 224 133,89 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Konstrukce jsou původní z roku 1935, dlouhodobě bez modernizace a oprav.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 9 224 133,89 * 4 % =

- 368 965,36 Kč

Silo ZZN na parc. st. 638 - zjištěná cena

= 8 855 168,53 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

Jedná se o příslušenství stavby silnice ZZN a to nákladové rampy s venkovními schody a se zastřešením ramp a dále o zpevněné plochy pokrývající zbývající nezastavěné pozemky.

2.1. Nákladová rampa přední

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na dvou zdech
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka: 14,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 4 480,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **14 053,76**

Plná cena: 14,50 m * 14 053,76 Kč/m = **203 779,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 102 = 98,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 98,0 \% / 100)$ * 0,020

Nákladová rampa přední - zjištěná cena = **4 075,59 Kč**

2.2. Zastřešení nákladové rampy přední

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Zastřešení 3,50*16,50 =	57,75	5,30 m
	57,75 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
Z	Zastřešení (3,50*16,50)*(5,30) =	306,08

Obestavěný prostor - celkem: **306,08 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	C	12,80	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					33,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3350

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3350
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	687,92
Plná cena: 306,08 m ³ * 687,92 Kč/m ³	=	210 558,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 102 = 98,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 98,0 % / 100) * 0,020

Zastřešení nákladové rampy přední - zjištěná cena = **4 211,17 Kč**

2.3. Venkovní schody rampy přední

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka: 9,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 225,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **705,83**

Plná cena: 9,00 m * 705,83 Kč/m = **6 352,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 102 = 98,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 98,0 \% / 100)$

* 0,020

Venkovní schody rampy přední - zjištěná cena

= **127,05 Kč**

2.4. Nákladová rampa zadní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na dvou zdech

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Délka:

21,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 4 480,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **14 053,76**

Plná cena: 21,00 m * 14 053,76 Kč/m

= **295 128,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 102 = 98,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 98,0 \% / 100)$

* 0,020

Nákladová rampa zadní - zjištěná cena

= **5 902,58 Kč**

2.5. Zastřešení nákladové rampy zadní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

Zastřešení 2,50*23,00 =

57,50 5,25 m

57,50 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ Název

Obestavěný prostor [m³]

Z Zastřešení	(2,50*23,00)*(5,25) =	301,88
Obestavěný prostor - celkem:		301,88 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	C	12,80	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					33,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3350

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3350
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	687,92
Plná cena: 301,88 m³ * 687,92 Kč/m³	=	207 669,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 102 = 98,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 98,0 % / 100)	*	0,020

Zastřešení nákladové rampy zadní - zjištěná cena	=	4 153,39 Kč
---	---	--------------------

2.6. Venkovní schody rampy zadní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Délka:	10,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	705,83
Plná cena: 10,50 m * 705,83 Kč/m	=	7 411,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 102 = 98,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 98,0 \% / 100)$ * **0,020**

Venkovní schody rampy zadní - zjištěná cena = **148,22 Kč**

2.7. Zpevněná plocha - asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 1 110,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 168,80

Plná cena: 1 110,00 m² * 1 168,80 Kč/m² = **1 297 368,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ * **0,200**

Zpevněná plocha - asfalt - zjištěná cena = **259 473,60 Kč**

2.8. Zpevněná plocha - šterk

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 210,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	45,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	131,49
Plná cena: 210,00 m ² * 131,49 Kč/m ²	=	27 612,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 10 = 20,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)	*	0,800

Zpevněná plocha - štěrk - zjištěná cena = **22 090,32 Kč**

2.9. Zpevněná plocha - beton

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 460,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	847,38
Plná cena: 460,00 m ² * 847,38 Kč/m ²	=	389 794,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200

Zpevněná plocha - beton - zjištěná cena = **77 958,96 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc. 172/5, st. 638, st. 639, 2158/2

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je soubor 4 rovinných stavebních pozemků o celkové výměře 2212 m² s kompletními inženýrskými sítěmi – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn v blízkosti.

Pozemky jsou částečně cca 25% z celku zastavěné stavbou sila ZZN a dále pokryté zpevněnými plochami a podél severní hranici nefunkční železniční vlečkou.

Přístup na pozemek je z veřejné asfaltové ulice Zborovská nacházející se na pozemku ve vlastnictví města Český Brod.

Dle platného územního plánu města Český Brod se oceňovaná část bývalého areálu ZZN nachází v zastavitelném území obce, v plochách změn s funkčním využitím SM-plochy smíšené obytné městské.

Jedná se o plochy smíšené obytné ve městech využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí.

Dle zprávy o nebezpečí povodně povodňového informačního servisu POVIS se pozemek nenachází v záplavovém území.

Ocenění porovnávací metodou

Pro ocenění pozemků v budoucím stavu po odstranění rozestavěné stavby s přístupem z veřejné ulice Žižkova a s veškerými inženýrskými sítěmi v blízkosti pozemků byla cena pozemku odhadnuta za využití porovnávací metody, která je založena na porovnání nemovitosti s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich nabídkovými prodejními cena na realitním serveru sreality.cz, při zohlednění různých aspektů jednotlivých stavebních pozemků.

Vzhledem k tomu, že nebyly na realitním serveru sreality.cz dostupné informace nabídkových prodejů stavebních pozemků pro komerční výstavbu, byly použity pro porovnání nabídky prodeje stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Porovnáním nabídkových cen prodeje stavebních vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz v okolí a posouzením parametrů vztažených k oceňovanému pozemku, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve kterém se promítá kladně umístění v centru města s rozšířenou OV, možnost napojení na kompletní IS - elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn, přístup na pozemek z veřejné ulice a záporně se promítá částečně cca 25% z celku zastavění stavbou sila ZZN, současné využití dle ÚP města Český Brod pro výstavbu staveb smíšené obytné zástavby.

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	nabídková cena v Kč	výměra pozemku v m ²	jednotková nabídková cena Kč/m ²	lokality	využití dle ÚP	omezení stavbou	inž. sítě	svažitost	obslužná komunikace	provize RK
Pozemek stavební 172/5, st. 638, st. 639, 2158/2, bývalý areál ZZN, Český Brod		2 212		centrum města Č. Brod s rozšířenou OV	SM - smíšené obytné městské	25% výměry zastavěno stavbou	IS - E,V,K,P na hranici pozemku	rovinný	ANO	
Srovnávací pozemky										
Bylany u Českého Brodu	4 983 000	906	5 500	obec s omezenou OV, 2km okraj Č.Brodu	bydlení - RD	nezastavěno	IS - E,V,K, P na hranici pozemku	rovinný	ANO	NE
Kounice	3 700 000	579	6 390	městys se základní OV, 4km okraj Č.Brodu	bydlení - RD	nezastavěno	IS - E,V,K, P na hranici pozemku	rovinný	ANO	ANO
Rostoklaty	5 499 000	967	5 687	obec s omezenou OV, 4km okraj Č.Brodu	bydlení - RD	nezastavěno	IS - E,K na hranici pozemku, nutná stavba studny	rovinný	ANO	ANO
Klučov-Žhery	2 890 000	950	3 042	obec s minimální OV, 6km okraj Č.Brodu	bydlení - RD	nezastavěno	IS - E,V,K na vzdáleném pozemku	rovinný	ANO	NE

Oceňovaný soubor pozemků

Pozemek stavební 172/5, st. 638, st. 639, 2158/2, bývalý areál ZZN, Český Brod

Srovnávací pozemky

název	jednotková nabídková cena Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	INDEX	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m ²
Bylany u Českého Brodu	5 500	0,90	4 950	0,75	1,00	1,00	1,20	1,10	1,20	1,00	0,90	1,07	4 630
Kounice	6 390	0,85	5 432	0,90	1,00	1,00	1,20	1,10	1,20	1,00	0,95	1,35	4 011
Rostoklaty	5 687	0,85	4 834	0,75	1,00	0,90	1,20	1,10	1,20	1,00	0,80	0,86	5 651
Klučov-Žhery	3 042	0,90	2 738	0,60	1,00	0,90	1,20	1,10	1,20	1,00	0,65	0,56	4 924
												celkem Kč/m ²	19 216
												průměr Kč/m²	4 804
												max Kč/m ²	5 651
												min Kč/m ²	4 011

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu

K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost

K3 koeficient úpravy na možnost napojení na IS

K4 koeficient úpravy dle velikosti pozemku

K5 koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP

K6 koeficient úpravy zastavění pozemku

K7 koeficient úpravy dle svažitosti pozemku

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti $I = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 \cdot K8$

JC po srovnání = JC po redukcí / INDEX

Jednotková cena stavebních pozemků po zaokrouhlení ve výši 4 800,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty stavebních pozemků dle jednotkové ceny

výměra pozemků celkem 2212 m²

jednotková cena pozemků 4 800,- Kč/m²

Výpočet: 4 800,- Kč/ m² * 2 212 m² = 10 617 600,- Kč

Porovnávací hodnota stavebních pozemků po zaokrouhlení činí 10 620 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Silo ZZN na parc. st. 638	8 855 168,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Nákladová rampa přední	4 075,60 Kč
2.2. Zastřešení nákladové rampy přední	4 211,20 Kč
2.3. Venkovní schody rampy přední	127,10 Kč
2.4. Nákladová rampa zadní	5 902,60 Kč
2.5. Zastřešení nákladové rampy zadní	4 153,40 Kč
2.6. Venkovní schody rampy zadní	148,20 Kč
2.7. Zpevněná plocha - asfalt	259 473,60 Kč
2.8. Zpevněná plocha - štěrk	22 090,30 Kč
2.9. Zpevněná plocha - beton	77 959,00 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	378 141,00 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky parc. 172/5, st. 638, st. 639, 2158/2	10 620 000,00 Kč
CELKEM	19 853 309,50 Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné ceny obvyklé je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - poptávka po stavebních pozemcích s infrastrukturou v okolí Prahy je vyšší než nabídka;
- b) parametry povyšující cenu: - umístění pozemků v centru města Český Brod s rozšířenou OV a s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí železniční a automobilové dopravy do centra Prahy či Kolína s kompletní OV,
 - možnost napojení na kompletní IS - elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn,
 - přístup k pozemkům z veřejné komunikace;
- c) parametry ponižující cenu: - výměra pozemků z cca 25% zastavěna stavbou sila ZZN,
 - stavba sila ZZN v zanedbaném stavu bez možnosti současného využití na skladování.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 24.10.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 19 850 000,- Kč.

**Obvyklá cena činí:
19 850 000,- Kč**

V Praze, 27.10.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7339-154-23 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 048/23

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 1001, k.ú. Český Brod, obec Český Brod ze dne 24.10.2023
2. katastrální mapa pro k.ú. Český Brod, obec Český Brod
3. geometrický plán rozdělení pozemků č. 2450-207/2023 dne 6.10.2023
4. mapa umístění
5. územní plán města Český Brod s funkčním využitím ploch a technické infrastruktury
6. fotopříloha
7. nabídkové ceny prodeje stavebních pozemků k porovnání z realitního serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2023 11:35:02

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)

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

St. 638 704 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 638

St. 639 166 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 639

172/3 5471 ostatní plocha

manipulační plocha

2158 883 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

v rozsahu dle geometrického plánu číslo 1480-174/2010

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2158

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-6001594/VB/10,11 ze dne 19.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2011.

V-5967/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2018 15:47:13. Zápis proveden dne 15.03.2018.

V-1719/2018-204

Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

RČ/IČO: 00235334

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2023 11:35:02

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)

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

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

Vyhotoveno: 24.10.2023 11:53:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

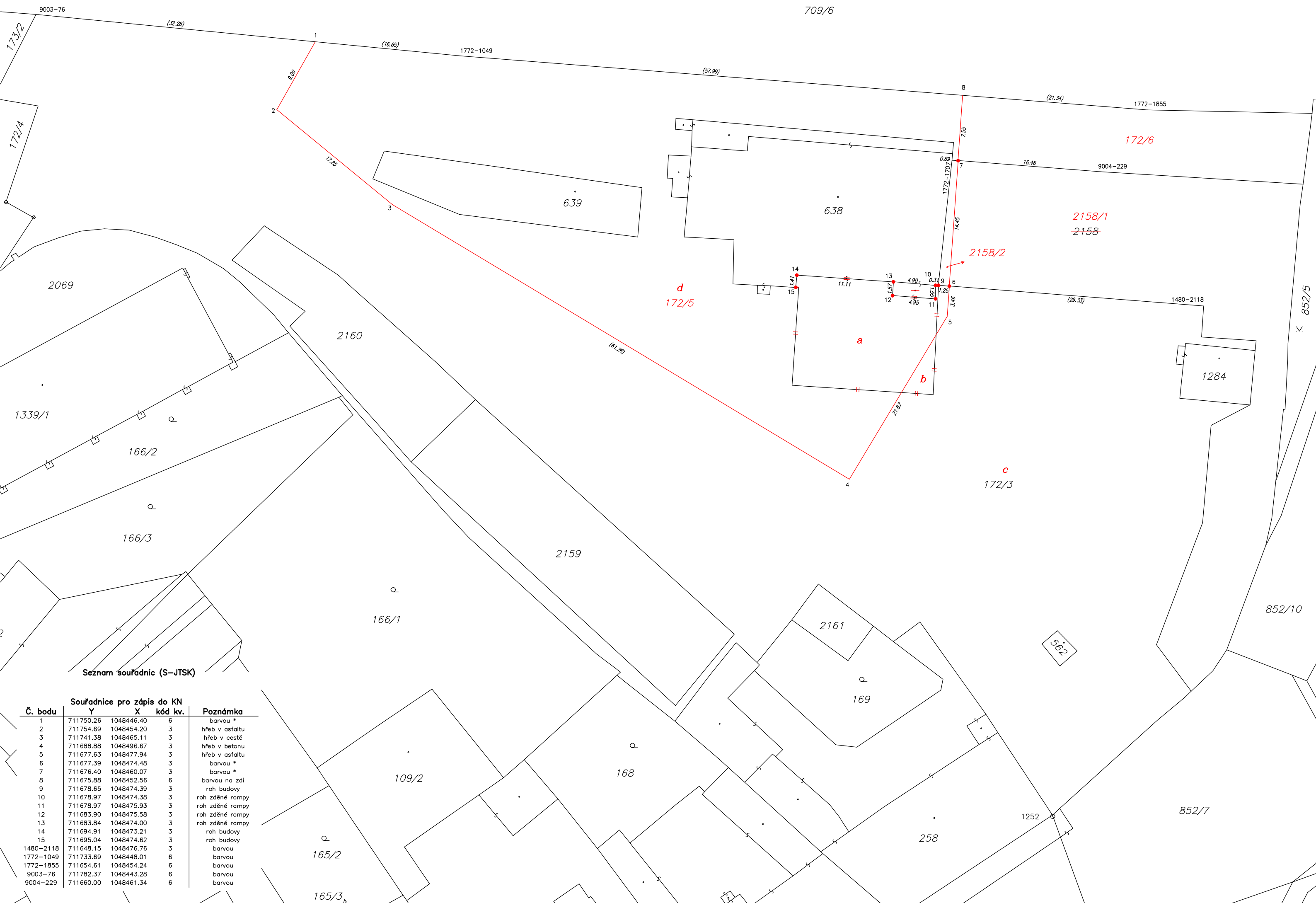
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
172/3	54	71	<i>ostat.pl. manipulační pl.</i>	172/3	38	38	<i>ostat.pl. manipulační pl.</i>			0	172/3	10001	38	26	c
				172/5	15	24	<i>ostat.pl. manipulační pl.</i>			0	172/3	10001	13	40	d
													1	84	a
													15	24	
				172/6	3	05	<i>ostat.pl. manipulační pl.</i>			0	172/3	10001	3	05	
st. 638	7	04	<i>zast. pl.</i>	st. 638	5	08	<i>zast. pl.</i>	<i>bez čp/če jiná st.</i>		0					
2158	8	83	<i>ostat.pl. jiná plocha</i>	2158/1	8	82	<i>ostat.pl. jiná plocha</i>			0	2158	10001	8	82	
				2158/2	14		<i>ostat.pl. jiná plocha</i>			0	2158	10001		14	
	70	58		*1)	70	71									

*1) Dle bodu 14.8. přílohy katastrální vyhlášky nebyl provedeno vyrovnání výměry parcely č. 2158/1 z důvodu překročení mezní odchylky ve výměře vyrovnávané parcely

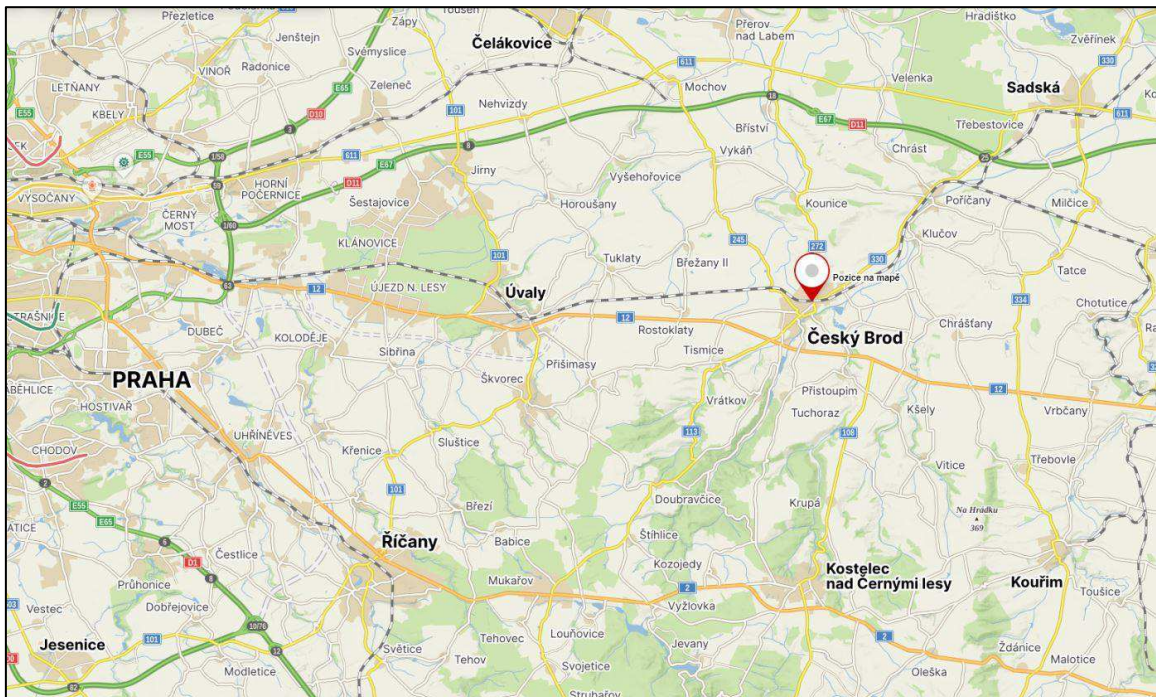
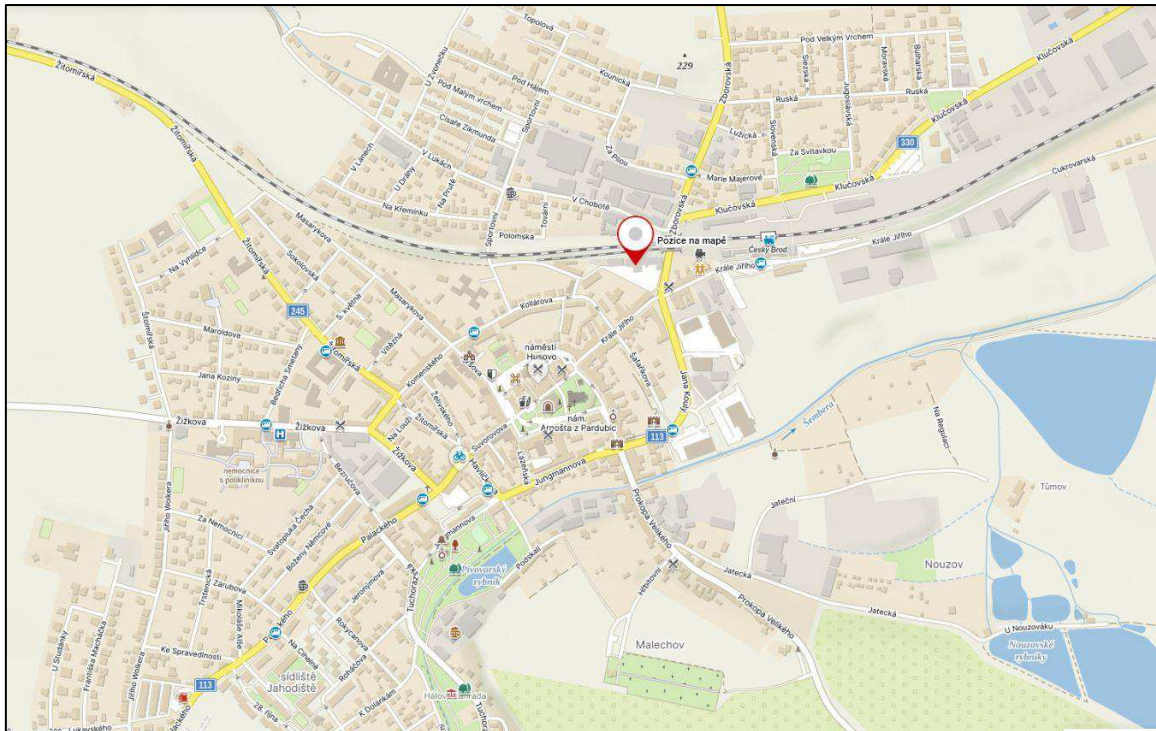
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku, průběh výtčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Miloš Němec</i>	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2092/2001</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <i>6.10.2023</i> Číslo: <i>291/2023</i>	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <i>Ing. Miloš Němec</i> <i>Topolová 1473, 282 01 Český Brod</i> <i>www.geodeticka-kancelar.cz</i> <i>m.nemec@seznam.cz, tel.: 605 900 985</i>	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>2450-207/2023</i>		
Okres: <i>Kolín</i>		
Obec: <i>Český Brod</i>		
Kat. území: <i>Český Brod</i>		
Mapový list: <i>Český Brod 4-4/12</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>viz seznam souřadnic</i> * ... ohroženo stavební činností		



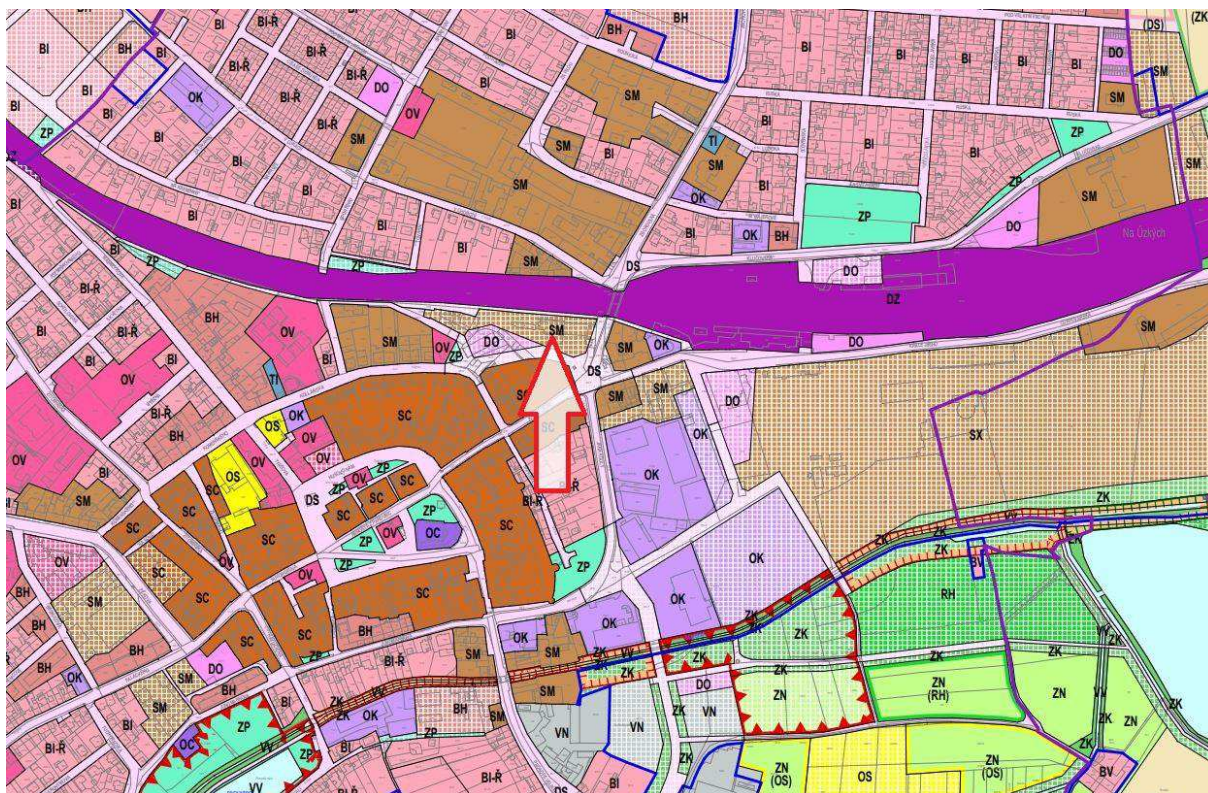
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1	711750.26	1048446.40	6	barvou *
2	711754.69	1048454.20	3	hřeb v asfaltu
3	711741.38	1048465.11	3	hřeb v cestě
4	711688.88	1048496.67	3	hřeb v betonu
5	711677.63	1048477.94	3	hřeb v asfaltu
6	711677.39	1048474.48	3	barvou *
7	711676.40	1048460.07	3	barvou *
8	711675.88	1048452.56	6	barvou na zdi
9	711678.65	1048474.39	3	roh budovy
10	711678.97	1048474.38	3	roh zděné rampy
11	711678.97	1048475.93	3	roh zděné rampy
12	711683.90	1048475.58	3	roh zděné rampy
13	711683.84	1048474.00	3	roh zděné rampy
14	711694.91	1048473.21	3	roh budovy
15	711695.04	1048474.62	3	roh budovy
1480-2118	711648.15	1048476.76	3	barvou
1772-1049	711733.69	1048448.01	6	barvou
1772-1855	711654.61	1048454.24	6	barvou
9003-76	711782.37	1048443.28	6	barvou
9004-229	711660.00	1048461.34	6	barvou

MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz



F.2.13. SM: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Rámcová charakteristika: plochy smíšené obytné ve městech využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí.

Určené využití (dominantní): plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanská vybavenost) včetně servisních služeb, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba.

Přípustné využití: bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkové upravené a plochy zeleně.

Nepřípustné využití: veškeré takové provozy, a činnost, jako například rozsáhlejší výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

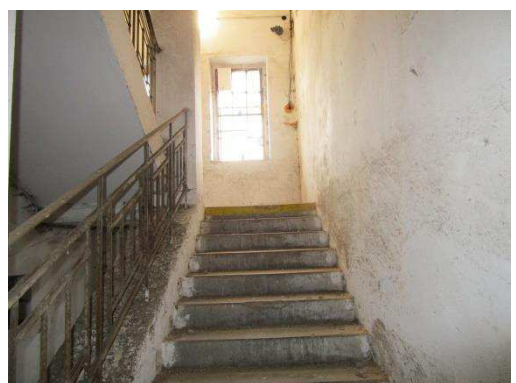
Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, objemem a výškou zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter města. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku

V ploše SM na pozemcích č. parc. 263/34, 263/37, 263/68, k. ú. Český Brod, se připouští výhradně situování zařízení pro sociální služby – domova pro seniory.







Prodej stavebního pozemku 906 m²Chrášťany - Bylany, okres Kolín



4 983 000 Kč (5 500 Kč za m²)

Prodej nejatraktivnějšího stavebního pozemku nové zástavby v Bylanech u Českého Brodu. Stavební pozemek o výměře 906 m² je rovinatý a na samotném okraji obce v nové zástavbě. Pozemek se nachází na konci slepé ulice - obecní komunikace s veřejným osvětlením. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu s možností výstavby dvojdomu nebo řadového domu o třech bytových jednotkách a o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkrovní. Územním plánem není výrazně omezena maximální zastavěná plocha a minimální velikost pozemku. Kompletní inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek je svou velikostí ideální také např. pro výstavbu bungalovu s garáží pro dva automobily,

bazénem a terasou v maximálním soukromí a volným výhledem. Obec Bylany je vhodná pro klidné venkovské bydlení se skvělou dopravní obsluhou, s možností společenského využití a s kompletní občanskou vybaveností v blízkém okolí. Český Brod je vzdálený 5 minut autem, na dálnici D 11 najedete za 10 minut a za dalších 10 minut přijedete do Prahy. Autobusová zastávka je 400 m od pozemku. Bylany se nachází ve 3. pásmu Pražské integrované dopravy a za 8 minut se dostanete do Českého Brodu na vlakové nádraží, odkud jezdí pravidelné vlakové spoje směr Praha nebo Kolín. V Bylanech je hospoda, rodinný zábavní park Bylandia - kde máte možnost rezervace pro svoji rodinu oslavu, a všechny společenské události obcí Bylany, Chrášťany a Chotouň se pořádají právě v Bylanech. V Bylanech je základní škola (1. stupeň), mateřská škola se nachází v sousední obci Chrášťany (cca 2 km) a kompletní občanskou vybavenost najdete v blízkém Českém Brodě.

Celková cena: 4 983 000 Kč za nemovitost

- Cena za m²: **5 500 Kč**
- ID zakázky: **157**
- Aktualizace: **02.10.2023**
- Plocha pozemku: **906 m²**
- Datum nastěhování: **ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Dlážděná, Asfaltová**

Prodej stavebního pozemku 579 m²Kounice, okres Nymburk



3 700 000 Kč (6 390 Kč za m²)

Hledáte místo pro výstavbu rodinného domu v blízkosti Prahy? V tom případě se podívejte na tuto parcelu, ze které dojedete na Černý Most za 15 minut. Rovinatý pozemek o rozloze 579 m² se nachází v klidné části obce Kounice v okrese Nymburk, cca 4 km severně od města Český Brod a cca 25 km východně od hlavního města. K dispozici pro budoucí napojení domu jsou tyto sítě: elektřina, plyn obecní vodovod a kanalizace. Komunikace vedoucí k pozemku je obecní. Podle územního plánu se jedná o plochu Bydlení v rodinných domech s maximální zastavěností 40% a 1 - 2 nadzemními podlažími. Kounice mají cca 1600 obyvatel a najdete zde vše potřebné ke spokojenému rodinnému životu: mateřskou a

základní školu, obchod s potravinami, poštu, restauraci, knihovnu, dětské hřiště, autobusovou zastávku, sokol i venkovní sportoviště. Les je vzdálen cca 12 min pěšky. Zdravotní středisko, menší nemocnice a vlakové nádraží se nachází v nedalekém Českém Brodě. Nájezd na dálnici D11 je pouhé 4 km od obce.

- Celková cena: **3 700 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **6 390 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **14433387**
- Aktualizace: **28.09.2023**
- Plocha pozemku: **579 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

Prodej stavebního pozemku 967 m²Rostoklaty, okres Kolín



5 499 000 Kč (5 687 Kč za m²)

Kompletně zasiťovaný rovinatý pozemek o celkové ploše 967 m² určený k výstavbě rodinného domu se nachází v obci Rostoklaty v okrese Kolín, 4 km západně od Českého Brodu. Pozemek je dle Územního plánu v ploše – venkovské bydlení. Některé sousední pozemky jsou již zastavěny, nebo jejich výstavba právě probíhá. V místě jsou vybudovány inženýrské sítě (elektro a splašková kanalizace) a jsou vyvedeny na pozemek (kiosek, šachta), je vybudována přístupová komunikace z hlavní silnice. V lokalitě je zrealizován i rozvod obecního vodovodu, ale z důvodu nedostatečné kapacity vodojemu je nutné nyní řešit přívod vody realizací vlastního vrtu na pozemku. Obec se rozkládá 4 kilometry západně od Českého Brodu, je zde obecní úřad, obchod,

pošta, dětské a fotbalové hřiště. Ve vedlejší vesnici je MŠ a ZŠ, ostatní občanská vybavenost se nachází v nedalekém Českém Brodě nebo Úvalech. Obec má výborné vlakové spojení 4x do hodiny do Prahy, Úval a Českého Brodu - na vlakovou zastávku je to cca 5 minut pěšky. Dostupnost autem na hranici Prahy je po silnici I/12 do 10 minut. Kousek od Rostoklat se nachází NS údolím Šembery, kterou se lze dostat do okolí Jevan a Vyžlovky a dále do rozsáhlých lesů NPR Voděradské bučiny. Nedaleko je i přírodní park Klánovice - Čihadla.

- Celková cena:**5 499 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**5 687 Kč**
- Poznámka k ceně:**včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky:**00012**
- Aktualizace:**05.06.2023**
- Plocha pozemku:**967 m²**
- Voda:**Studna**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet**
- Elektřina:**230V**
- Doprava:**Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus**
- Komunikace:**Betonová**

Prodej stavebního pozemku 950 m²Klučov - Žhery, okres Kolín



2 890 000 Kč (3 042 Kč za m²)

Stavební pozemek o velikosti 950 m² se nachází v obci Klučov, uprostřed místní části Žhery v okrese Kolín, při tom skýtající maximální soukromí. Nemovitost je v osobním vlastnictví a zcela bez právní vady, možnost čerpání hypotéky. Nemovitost je vedena v ÚP obce s možností výstavby objektu bydlení (zastavitelnost 30%). Pozemek je oddělenou částí zahrady domu (dle nového GP). Na pozemku je torzo kamenného objektu (materiál po zbourání možné použít na výstavu nebo k doplnění zahradní architektury). Sítě jsou vedeny ve vedlejším obecním pozemku, jejich připojení je zabezpečeno písemným vyjádřením zástupců OÚ zrovna tak jako zrušení menší hradby v rámci tvořeného příjezdu k pozemku. Nemovitost je ve velmi klidné části obce,

základní občanská vybavenost v blízkém Klučově, výborné dojezdové vzdálenosti do Prahy a dalších měst.

- Celková cena:**2 890 000 Kč za nemovitost (k jednání)**
- Cena za m²:**3 042 Kč**
- Poznámka k ceně:**k jednání**
- ID zakázky:**1332**
- Aktualizace:**03.10.2023**
- Plocha pozemku:**950 m²**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Elektřina:**230V**
- Doprava:**Vlak, Dálnice, Autobus**