

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4192 - 71/2017

O ceně pozemku p.č. 653/2 zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín v katastrálním území Štolmíř a obci Český Brod na LV č. 2841.



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

Účel znaleckého posudku: Podklad pro potřebu objednatele.

S použitím metodiky 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 15.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 11 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Poděbradech 15.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení tržní ceny pozemku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 653/2

Adresa předmětu ocenění: Český Brod
282 01 Český Brod

LV: 2841

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/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: 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. Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 2841 pro kat. území Štolmíř a obec Český Brod.

2. Místní šetření provedené dne 16.9.2017

3. Územní plán města

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 2841 pro kat. území Štolmíř a obec Český Brod je mimo jiné uvedeno :

Část A LV - vlastník : Poborský Zdeněk

Část B LV - Nemovitosti :

Pozemky - poz. parcela č. 653/2 výměry 7879 m² - orná půda

6. Dokumentace a skutečnost

Kopie katastrální mapy odpovídá skutečnosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění obdélníkového pozemku v okrajové části města mezi místní užší asfaltovou komunikací (prodloužení ulice V Lukách) a frekventovanou železniční tratí Praha - Kolín.

Pozemek je mírně svažité, oplocený a slouží jako kynologické cvičiště. Vyjma dřevěného přístřešku se na něm nenachází žádné stavby či venkovní úpravy. Po jeho přední straně jehličnaté keře. Vzhledem k jejich minimální ceně a způsobu ocenění pozemku dle územního plánu nejsou venkovní úpravy ani porosty oceňovány.

V územním plánu města je v plochách změn veden jako plochy bydlení hromadné v bytových domech.

Na LV uvedeno předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. - toto předkupní právo tržní hodnotu pozemku fakticky nijak nesnižuje a není ve výpočtu uvažováno.

Dále na LV uvedeno zástavní právo smluvní - na hodnotu nemovitosti nemá vliv, je však třeba získat od banky potvrzení o výši jeho zůstatku a souhlas s jeho vyplacením na základě kterého banka vydá potvrzení o jeho zániku.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Vzhledem ke skutečnosti že v dané obci jsou obchodovány převážně pozemky pro individuální bydlení a nejsou známé žádné prodeje pozemků určených pro hromadné bydlení nelze provést ocenění porovnávacím způsobem a je tedy provedeno dle cenového předpisu.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Pozemek

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 spoluhl. 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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zvýšená hlučnost od železniční dopravy.	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,717}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,717 = \mathbf{0,746}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	1 247,-	0,746	0,300	279,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	653/2	7 879,00	279,08	2 198 871,32
Stavební pozemek - celkem			7 879,00		2 198 871,32

$$\text{Pozemek - zjištěná cena} = \mathbf{2\ 198\ 871,32\ Kč}$$

C. REKAPITULACE

1. Pozemek

2 198 871,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 198 871,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 198 870,- Kč

slovy: *Dvamilionyjednostodevadesátosmtisícsmsetsedmdesát Kč*

V Poděbradech 15.9.2017

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

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

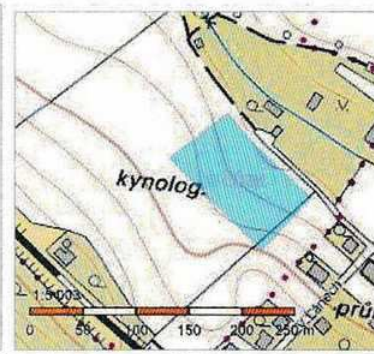
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 19.10.1992 č.j. Spr. 1045/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4192 - 71/2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN - LV č. 2841	1
Katastrální mapa a letecký snímek	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	1
Mapa lokality	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	653/2
Obec:	Český Brod [5332711]
Katastrální území:	Štolmíř [622818]
Číslo LV:	2841
Výměra [m ²]:	7879
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Poborský Zdeněk, Štolmíř 121, 28201 Český Brod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20110	7879

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.09.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Fotodokumentace



Mapa lokality

