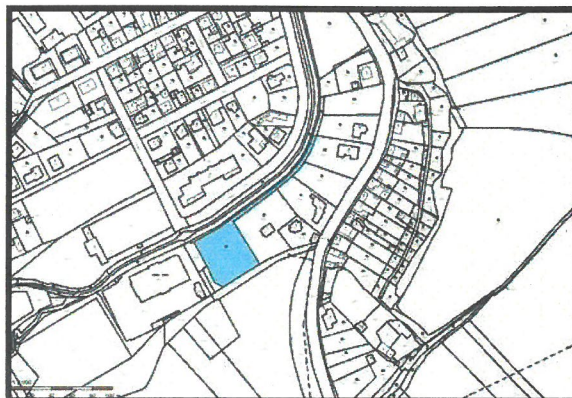


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4439 - 9/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. 602/1 v katastrálním území a obci Český Brod, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín na LV č. 2147

Znalec:	Ing. Jiří Švec		
Adresa:	Studentská 800, 290 01 Poděbrady		
IČ: 112 83 441	telefon: 603 581 966	e-mail: ideal-po@idealnet.cz	

Zadavatel:	Město Český Brod		
Adresa:	náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod		

TRŽNÍ CENA

1 183 250,- Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 31.03.2021

Vyhotoveno: V Poděbradech 03.05.2021



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení tržní ceny pozemku p.č. 602/1 v katastrálním území a obci Český Brod.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro potřebu objednatele.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 31.3.2021 za přítomnosti zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

V daném případě, kdy z důvodu atypičnosti oceňované nemovitosti, neexistenci reprezentativního vzorku porovnatelných nemovitostí a skutečnosti, že cena daných parcel není stanovena v cenové mapě nebylo možné použít pro stanovení tržní ceny porovnávací metodu. Je tedy stanovena tržní hodnota, kdy byla pro její výpočet použita náhradní metoda - stanovení ceny bylo provedeno dle platného administrativního cenového předpisu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 2147 pro kat. území a obec Český Brod.
2. Snímek katastrální mapy a letecký snímek
3. ÚP města Český Brod

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod
Adresa nemovité věci: Na Kutilce a Sokolská, 282 01 Český Brod

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 2147 pro kat. území a obec Český Brod je mimo jiné uvedeno :



Část B LV - Nemovitosti :

Pozemky - parcela č. 602/1 výměry 2739 m² - ostatní plocha - zeleň

Dokumentace a skutečnost - Kopie katastrální mapy odpovídá skutečnosti.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je rohový a nachází se na jihovýchodním okraji města mezi ulicemi Na Kutilce a Sokolská. ze zbývajících stran je ohraničen nábrežím Šembery a oplocením zahrad RD. Přes ulici Sokolská je areál bývalého bazénu a další objekty rekreačně-sportovního využití. Hlavní část pozemku s přístupem z ulic Na Kutilce a Sokolská je téměř pravidelný čtverec, zadní část podél nábreží Šembery tvoří nezpevněná cesty podél jejího nábreží a dále pokračující pruhem podél zadní části zahrad. Na pozemku trvalé neudržované porosty bez větší hodnoty - nejsou předmětem ocenění.

Dle územního plánu Města Český Brod je určen pro využití "ZP" - plochy veřejných prostranství - sídelní zeleně a přírodě blízké plochy..

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na LV uvedena exekuce na podíl spoluvlastníka - v ocenění není tato skutečnost zohledňována.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 602/1
 Adresa předmětu ocenění: Na Kutilce a Sokolská
 282 01 Český Brod
 LV: 2147
 Kraj: Středočeský
 Okres: Kolín
 Obec: Český Brod
 Katastrální území: Český Brod
 Počet obyvatel: 7 049
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 954,00 Kč/m²

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 zast. 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,440,00 \text{ Kč/m}^2$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stab. 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 III 1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 IV 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití : Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

Jiný pozemek oceněný 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	1 440,-	0,50	0,600	1,000		432,00
Index trhu I _t 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 - zeleň	602/1	2 739	432,00		1 183 248,-
Jiný pozemek - celkem			2 739			1 183 248,-
Pozemky - zjištěná cena celkem					=	1 183 248,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky

1 183 248,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 183 248,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 183 250,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesáttřitisícdvěšestpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 183 250 Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesáttřitisícdvěšestpadesát Kč

Tržní cena

1 183 250 Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesáttřitisícdvěšestpadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V daném případě, kdy z důvodu atypičnosti oceňované nemovitosti, neexistenci reprezentativního vzorku porovnatelných nemovitostí a skutečnosti, že cena daných parcel není stanovena v cenové mapě nebylo možné použít pro stanovení tržní ceny porovnávací metodu. Je tedy stanovena tržní hodnota, kdy byla pro její výpočet použita náhradní metoda - stanovení ceny bylo provedeno dle platného administrativního cenového předpisu.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z KN
Snímek katastrální mapy a letecký snímek
Územní plán
Fotodokumentace
Mapy lokality

3
1
1
1
1



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 číslem 4439 - 9/2021 evidence posudků.

V Poděbradech 03.05.2021

Ing. Jiří Švec
Studentská 800
290 01 Poděbrady



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4439 - 9/2021

počet stran A4 v příloze:

Výpis z KN	3
Snímek katastrální mapy a letecký snímek	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	1
Mapy lokality	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2021 12:15:03

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

Okres: CZ0204 Kolín

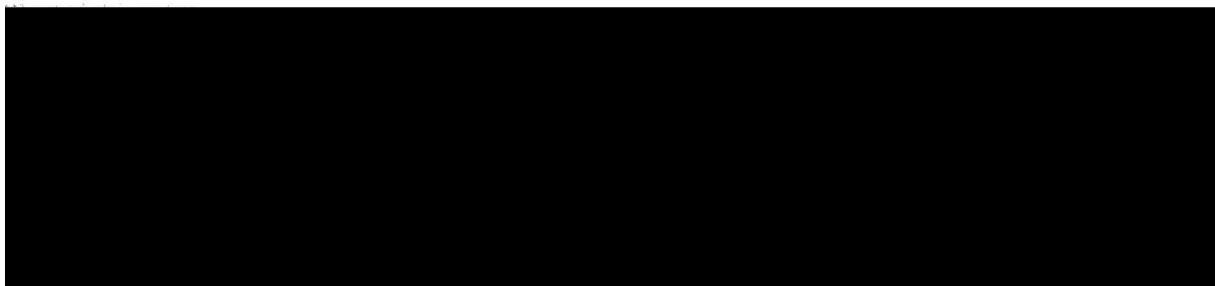
Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2147

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------



CASTECNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
602/1	2739	ostatní plocha	zelen	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jan Grosam,
Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6

Pov

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce č. j. 22 EXE-7041/2010 -16 ze dne 06.12.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 22:35:03. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Kolín
Z-2402/2017-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/12 nem.

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č. j. 180 EX-11997/2010 -39 ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 22:35:03. Zápis proveden dne 28.04.2017; uloženo na prac. Kolín
Z-2405/2017-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Zuzana Sobišková,

Nemovitosti jsou v územní části, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2021 12:15:03

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533271 Český Brod
Kat.území: 622737 Český Brod List vlastnictví: 2147
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6

Pro

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 6 č. j. 180 EX-857/2017 -12 ze dne 20.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 22:21:23. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Kolín Z-2398/2017-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/12 nem.

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č. j. 180 EX-857/2017 -20 ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 22:21:23. Zápis proveden dne 28.04.2017; uloženo na prac. Kolín Z-2401/2017-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce č. j. 21 EXE-5649/2012 -15 ze dne 16.04.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 22:17:04. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Kolín Z-2394/2017-204

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce ze dne 08.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2017 16:25:46. Zápis proveden dne 15.05.2017; uloženo na prac. Praha-východ Z-3977/2017-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Okresní soud v Nymburce 21 EXE-5649/2012 -15. Právní moc ke dni 30.05.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2017 16:25:46. Zápis proveden dne 15.05.2017; uloženo na prac. Kolín Z-2754/2017-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/12 nem.

Povinnost k

Weidenhoffer David, V Kerkách 1404/13, Nusle, 14000

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č. j. 180 EX-2500/2012 -35 ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 22:17:04. Zápis proveden dne 28.04.2017; uloženo na prac. Kolín Z-2396/2017-204

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2021 12:15:03

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533271 Český Brod
Kat.území: 622737 Český Brod List vlastnictví: 2147
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Kolín D-596/2003 ze dne 16.03.2004. Právní moc ke dni 16.04.2004.

Z-5998/2004-204

Pr

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Obvodní soud pro Prahu 8 20D-679/2005 ze dne 07.02.2006. Právní moc ke dni 09.02.2006.

Z-2222/2006-204

Pro:

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Kolíně 51 D-340/2011 -226 ze dne 14.12.2012. Právní moc ke dni 14.12.2012.

Z-17837/2012-204

Pr

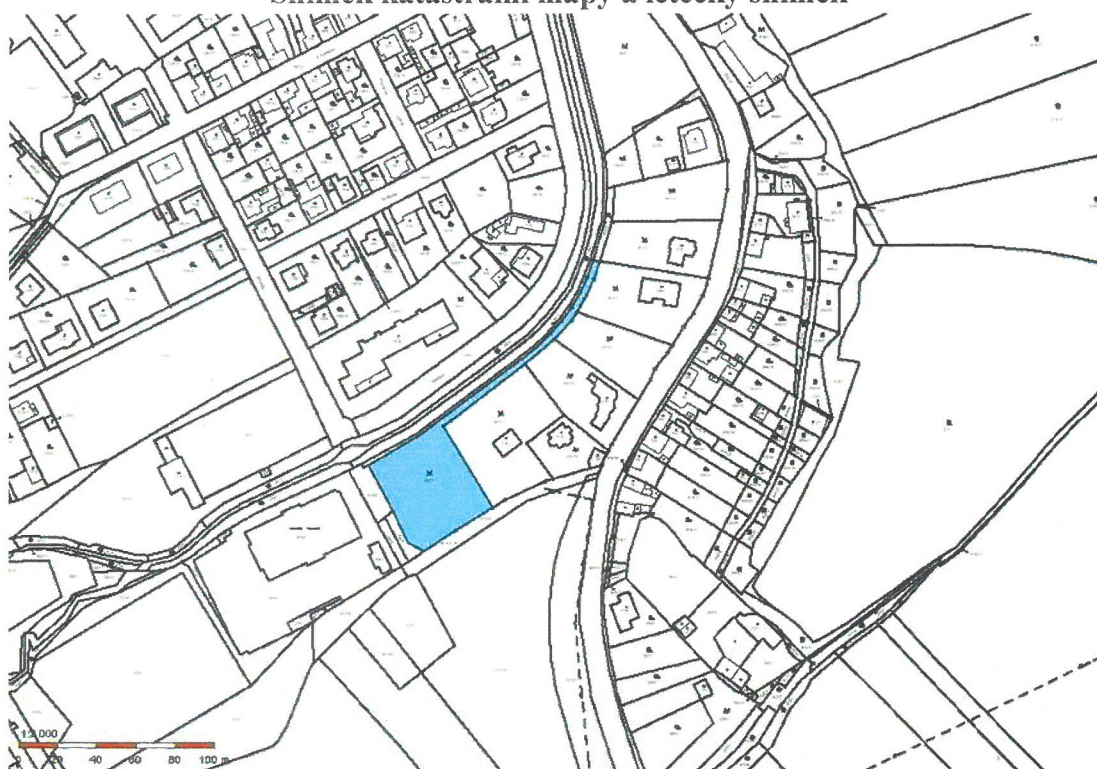
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 30.03.2021 12:37:37

Snímek katastrální mapy a letecký snímek





Pruh pozemku mezi zahradami a Šemberou

Mapy lokality

