

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4065-35/2020**

O ceně pozemků č.parc. 479/21 - orná půda a 648/5 - ostatní plocha ostatní komunikace, ocenění výměry 1m<sup>2</sup>, vše v obci Český Brod, k.ú. Liblice u Českého Brodu.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Město Český Brod odbor rozvoje  
nám.Husovo 70  
282 01 Český Brod

Objednávka ze dne 20.4.2020,

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé (tržní) jako podklad pro převod vlastnického práva

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 20.4.2020 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Šmejkal  
Palackého 235  
282 01 Český Brod

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Brodě 26.4.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků č.parc. 479/21 - orná půda a 648/5 - ostatní plocha ostatní komunikace, ocenění výměry 1m<sup>2</sup>, vše v obci Český Brod, k.ú. Liblice u Českého Brodu, podle stavu ke dni 20.4.2020 jako podklad pro převod vlastnictví.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky č.parc. 479/21 - část o výměře 1m<sup>2</sup> a 648/5 - část o výměře 1m<sup>2</sup>  
Adresa předmětu ocenění: Český Brod  
282 01 Český Brod  
LV: 3072, 60000  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kolín  
Obec: Český Brod  
Katastrální území: Liblice u Českého Brodu  
Počet obyvatel: 7 046  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 220,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                        | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 20.4.2020 za přítomnosti Jiří Šmejkal.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Objednávka znaleckého posudku ze dne 20.4.2020
- 2) Informace o pozemcích dle katastru nemovitostí podle stavu ke dni 24.4.2020
- 3) Snímky katastrální mapy podle stavu ke dni 24.4.2020
- 4) Skutečnosti zjištěné na místě samém

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

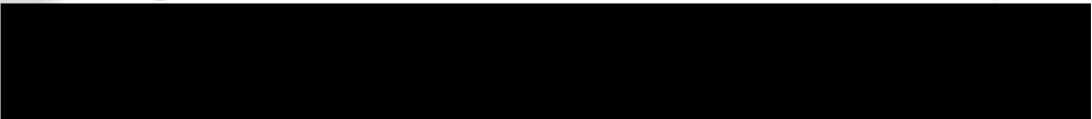
Informace o pozemku dle katastru nemovitostí:

LV č. 3072

Obec Český Brod

K.ú. Liblice u Českého Brodu

Vlastnické právo:



Pozemek č.parc. 479/21, výměra 5512m<sup>2</sup>, orná půda, BPEJ 20200

---

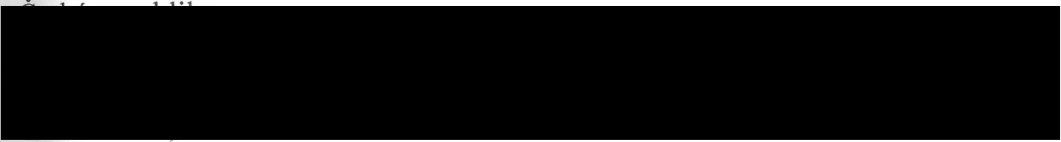
Informace o pozemku dle katastru nemovitostí:

LV č. 60000

Obec Český Brod

K.ú. Liblice u Českého Brodu

Vlastnické právo:



Pozemek č.parc. 648/5, výměra 180m<sup>2</sup>, ostatní plocha ostatní komunikace

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou pozemky - ve výši výměry 1m<sup>2</sup> a to:  
č.parc. 479/21 o celkové výměře 5512m<sup>2</sup>, vedený dle KN jako orná půda  
a č.parc. 648/5 o celkové výměře 180m<sup>2</sup>, vedený dle KN jako ostatní plocha  
ostatní komunikace.

Oceňované pozemky jsou situovány k.ú. Liblice u Českého Brodu, severním  
směrem od zastavěného území k.ú. Liblice.

Pozemek č.parc. 479/21 je situován mimo zastavěné a zastavitelné území obce  
Český Brod, v lokalitě, označené podle schváleného územního plánu města  
Český Brod, jako OP - orná půda. Jeho ocenění je proto provedeno podle  
§6 vyhl. podle příslušející BPEJ.

Pozemek č.parc. 648/5 je situován v zastavěném území k.ú. Liblice u Českého  
Brodu, v průmyslové zóně a je využíván jako komunikace.

Předmětem ocenění je pouze vlastní pozemek, bez vybudované infrastruktury.  
Jeho ocenění je provedeno podle §4 odst.3 vyhl.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek č.parc. 479/21 - část o výměře 1m<sup>2</sup>
2. Pozemek č.parc. 648/5 - část o výměře 1m<sup>2</sup>

## **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. 479/21 - část o výměře 1m2**

#### **Ocenění**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území: | 80,00%  |
| Celková úprava ceny:                      | 80,00 % |

| Název                              | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m2]      | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | Cena [Kč]    |
|------------------------------------|----------------|-------|------------------|------------|------------|------------|--------------|
| orná půda                          | 479/21 - část  | 20200 | 1                | 17,15      | 80,00      | 30,87      | 30,87        |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 |                |       |                  |            |            |            |              |
| Celkem:                            |                |       | 1 m <sup>2</sup> |            |            |            | <b>30,87</b> |

**Pozemek č.parc. 479/21 - část o výměře 1m2 - zjištěná cena celkem = 30,87 Kč**

### **2. Pozemek č.parc. 648/5 - část o výměře 1m2**

#### **Ocenění**

#### **Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

#### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

| Znak                                                                                                                                                   | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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                                                                                                                      |                |
| II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území 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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 1 636,-                            | 0,210       | 1,000 | 343,56                            |

| Typ                               | Název                                  | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]  |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha -<br>ostatní komunikace | 648/5             | 1                           | 343,56                             | 343,56        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                                        |                   | 1                           |                                    | <b>343,56</b> |

**Pozemek č.parc. 648/5 - část o výměře 1m2 - zjištěná cena celkem = 343,56 Kč**



## **C. REKAPITULACE**

- |                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| 1. Pozemek č.parc. 479/21 - část o výměře 1m2 | 31,- Kč  |
| 2. Pozemek č.parc. 648/5 - část o výměře 1m2  | 344,- 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 prodejích 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 kancelářemi 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 se, zvláště v současné době, podílem 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.

Pozemky vedené v druhu pozemku ostatní plocha ostatní komunikace nejsou na trhu běžně obchodovatelné. 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.

Zemědělské pozemky jsou obchodovány na základě průzkumu trhu, srovnatelné svým charakterem a lokalitou v průměrné ceně 50,-/m<sup>2</sup>.

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených skutečností pro stanovení ceny obvyklé (tržní) znalec stanovuje obvyklou (tržní) cenu nemovité věci a to pozemků:

**1) 479/21 - orná půda, výměra 1m<sup>2</sup>**

ve výši 50,-Kč

Slovy: Padesátkorunčeských

**2) 648/5 - ostatní plocha ostatní komunikace, výměra 1m<sup>2</sup>**

ve výši 345,-Kč

Slovy: Třistačtyřicetpětkorunčeských

Prohlašuji, že pro stanovení ceny obvyklé jsem osobou nezávislou.

V Českém Brodě 26.4.2020

Jiří Šmejkal  
Palackého 235  
282 01 Český Brod



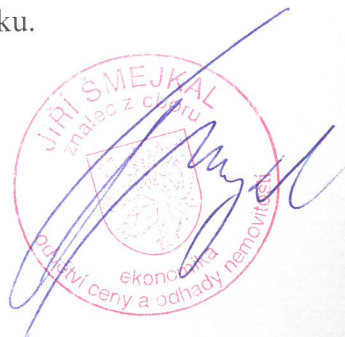
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9.

### **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. 4065-35/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 35/2020.





## Informace o pozemku

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">479/21</a>                           |
| Obec:                     | <a href="#">Český Brod [533271]</a>              |
| Katastrální území:        | <a href="#">Liblice u Českého Brodu [622826]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">3072</a>                             |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 5512                                             |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                     |
| Mapový list:              | DKM                                              |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě              |
| Druh pozemku:             | orná půda                                        |



## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|------------------|-------|
| [REDACTED]       | 1/2   |
| [REDACTED]       | 1/8   |
| [REDACTED]       | 3/8   |

## Způsob ochrany nemovitosti

|                       |
|-----------------------|
| Název                 |
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">20200</a> | 5512   |

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

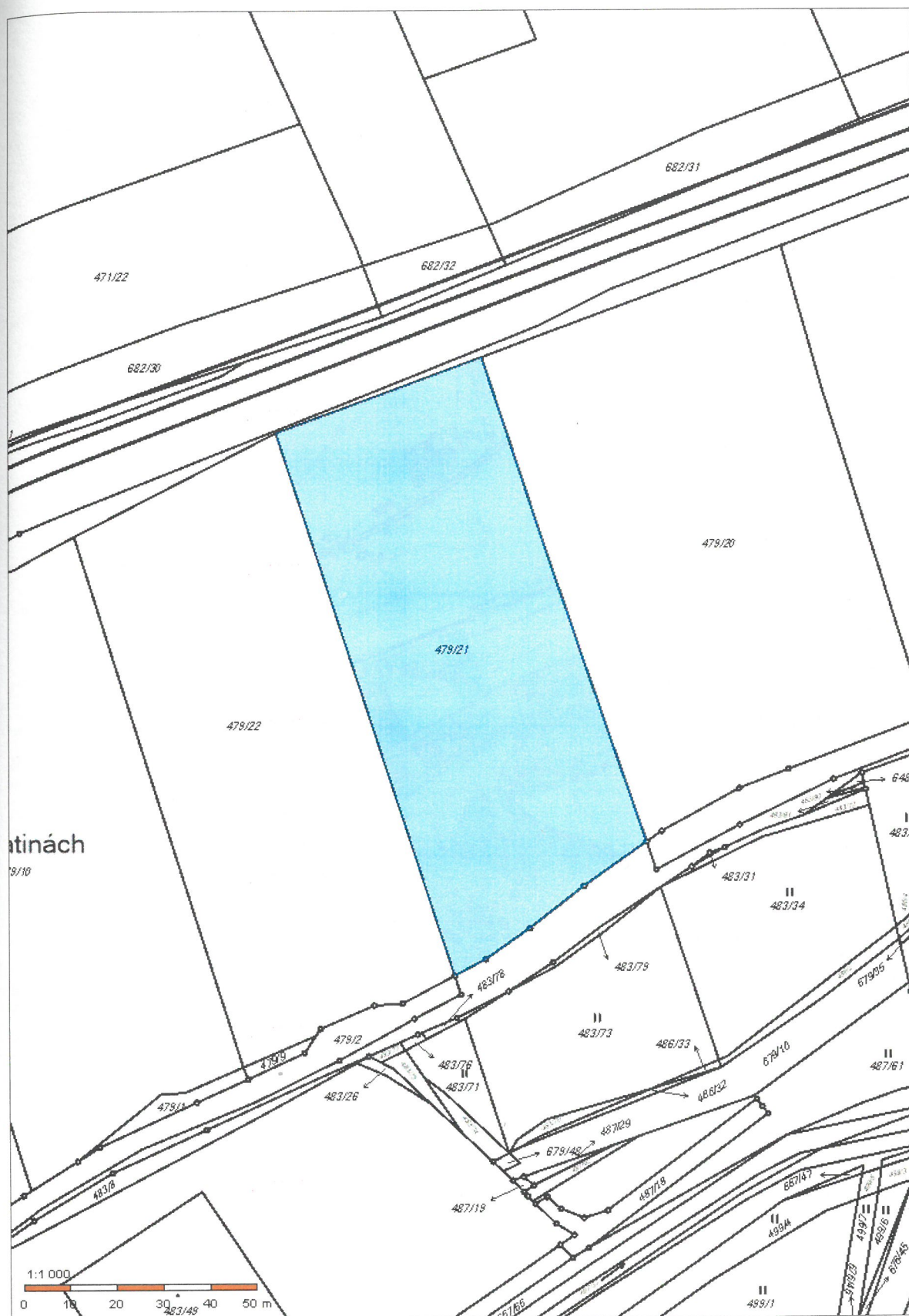
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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 24.04.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 [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: 5.6.2 build 0

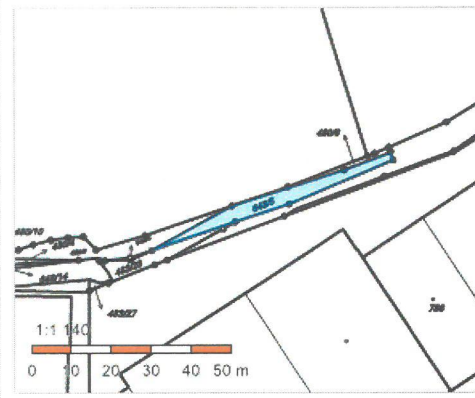






## Informace o pozemku

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">648/5</a>                            |
| Obec:                     | <a href="#">Český Brod [533271]</a>              |
| Katastrální území:        | <a href="#">Liblice u Českého Brodu [622826]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">60000</a>                            |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 180                                              |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                     |
| Mapový list:              | DKM                                              |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě              |
| Způsob využití:           | ostatní komunikace                               |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                                   |



## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## 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 Kolin](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálními úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.2 build 0







