

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 375-58/2018

o ceně obvyklé pozemku p.č. 709/19 v k.ú. Český Brod, okres Kolín

Objednatel:

České dráhy, a.s.
Odbor správy nemovitostí
Nábřeží L.Svobody 1222
110 15 Praha 1
IČ 70994226
DIČ CZ70994226

Účel ocenění:

pro potřeby objednatele

Zhotovitel:

Ing. Eva Valentová
znalec z oboru ekonomika, odvětví: ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí
U Smaltovny 4
170 00 Praha 7

Datum, k němuž je majetek oceněn: 05.09.2018

Praha, dne: 20.09.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

OBSAH

1. NÁLEZ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku:

České dráhy, a.s.

Nábřeží L.Svobody 1222

110 15 Praha 1

Adresa majetku:

Krále Jiřího

Český Brod

Kód katastrálního území:	622737
Název katastrálního území:	Český Brod
Kód obce:	533271
Název obce:	Český Brod
Počet obyvatel obce:	6 959
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2017
Kód okresu:	CZ0204
Název okresu:	Kolín
Název kraje (oblasti):	Středočeský kraj (Střední Čechy)
Název státu:	Česká republika

Podklady:

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.9.2018

Poznatky z místního šetření

Popis a účel:

Pozemek p.č. 709/19 je podlouhlého tvaru, navazuje na budovu nádraží. Slouží k parkování vozidel, vjezd je možný přes závoru, denní parkování je bezplatné.

Zámková dlažba na pozemku není předmětem ocenění.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Věcné břemeno viz výpis z KN

Územní plán:

V územním plánu obce je pozemek zařazen do plochy "Dopravní vybavenost"

Záplavové území:

Pozemek se nachází v zóně s rizikem povodně 2

2. POSUDEK

2.1 OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Seznam oceňovaných objektů**M.1.1. Pozemek****M.1.1. Pozemek****Ocenění podle § 3**

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
p.č. 709/1 9	ostatní plocha, dráha	2234	2234,00

Plocha pozemku celkem: **2234,00 m²**Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b): $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,70
3	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od obce nebo oblasti v tab.č.1 do 10 km včetně Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní (obchod, služby, zdrav., škola, pošta, banka, sport. a kultur. zař.) Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

 $ZC_v = 2\,087,00 \text{ Kč/m}^2$ $ZC = 2\,087,00 * 0,95 * 0,70 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 1\,332,00 \text{ Kč/m}^2$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č. 709/19 - ostatní plocha, dráha

Základní cena upravená ZCU určena dle § 4 odst. 3 - Dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.3 tab č.5

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ki
1	Kategorie a charakter komunikací	IV.	Ostatní a veřejná prostranství, veřejná zeleň, veřejné parky Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. území sídelní části obce Sídelní částí obce se rozumí katastrální území, v němž je magistrát nebo úřad obce (u obcí vyjmenovaných v příloze č. 2 oblast č. 1, u obce Most oblast č. 2), s výjimkou obce Frýdek-Místek, v němž jsou	0,05

			jeho sídelní částí katastrální území Frýdek a katastrální území Místek.	
3	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	II.	Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

Index cenového porovnání $I = P_5 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I = 0,90 * (1 + -0,05) = 0,855$

Redukční koeficient R určen dle § 5 odst. 6

Výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou $\text{Suma}(vp) = 2\,234,00 \text{ m}^2$

$R = (200 + 0,8 * \text{Suma}(vp)) / \text{Suma}(vp) = (200 + 0,8 * 2\,234,00) / 2\,234,00 = 0,890$

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I * R$

$ZCU = 1\,332,00 * 0,855 * 0,890 = 1\,013,59 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m2)	ZCU (Kč/m2)	Cena (Kč)
p.č. 709/19	ostatní plocha, dráha	2 234,00	1 013,59	2 264 360,06
	Celkem	2 234,00		2 264 360,06

Pozemek - celkem:

Zjištěná cena	2 264 360 Kč
---------------	--------------

M.1.2. Věcné břemeno

Přímá metoda

Na pozemku p.č. 709/19 je věcné břemeno zřizování a provozování vedení optických kabelů pro: Město Český Brod, viz. výpis z KN

Vzhledem k tomu, že nelze zjistit hodnotu užítku z tohoto břemene, oceňuje se jednorázovou částkou ve výši 10.000,-Kč

Věcné břemeno - celkem:

Zjištěná cena	10 000 Kč
---------------	-----------

Hodnota věcného břemene není součástí zjištěné ceny celkem, ale je na žádost objednatele uvedena zvlášť

Cena zjištěná 2 264 360,- Kč

Dvamilionydvěšestěšedesátčtyřitisíctřistašedesát korunčeských

Hodnota věcného břemene

povinný

10 000,- Kč



2.2 ODHAD CENY OBVYKLÉ**M.1.1. Pozemek p.č. 709/19**

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
709/19	ostatní plocha, dráha	2234	2234,00

Plocha pozemku celkem: **2234,00 m²**

Výnosová metoda

Byla použita jako hlavní metoda pro odhad ceny obvyklé

Hodnota pozemku parkoviště vychází z předpokládané hodnoty užitku z parkovací plochy.

Na pozemku je možné zaparkovat 60 vozidel. Při částce 20,-Kč/den v pracovní dny je výnosovou metodou určena hodnota pozemku.

Výpočet 20,- * 60 vozů * 20 dnů = 24 000,-Kč/měs * 12 = 288 000,-Kč/rok

288 000,-Kč / 10% míra kapitalizace * 100 = 2 880 000,-Kč

celkem:

Cena obvyklá:	2 900 000 Kč
---------------	--------------

zaokrouhleno

M.1.2. Věcné břemeno

Přímá metoda

Na pozemku p.č. 709/19 je věcné břemeno zřizování a provozování vedení optických kabelů pro: Město Český Brod, viz. výpis z KN

Vzhledem k tomu, že nelze zjistit hodnotu užitku z **tohoto** břemene, oceňuje se jednorázovou částkou ve výši 10.000,-Kč

Věcné břemeno - celkem:

Zjištěná cena	10 000 Kč
---------------	-----------

Hodnota věcného břemene není součástí zjištěné ceny celkem, ale je na žádost objednatele uvedena zvlášť

3. ZÁVĚR

Cílem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh ceny obvyklé pozemku p.č. 709/19 v k.ú. Český Brod, okres Kolín, LV 3297, ke dni 5.9.2018

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

2 900 000,- Kč**Slovy: Dvamilionydevetsettisíc korun českých**

Hodnota věcného břemene

povinný**10 000,- Kč**

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná Rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 19. prosince 2012, č.j. Spr 4037/2012 pro obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalkyně prohlašuje, že si je vědoma, v souladu s ustanovením § 127 a) Sb. občanského soudního řádu v platném znění, následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 375-58/2018 znaleckého deníku.

V Praze dne 20.9.2018

Ing. Eva Valentová



[Handwritten signature in blue ink]

4. PŘÍLOHY

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2018 11:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 3297

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

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1

70994226

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
709/19	2234	ostatní plocha	dráha	
709/21	1392	ostatní plocha	dráha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřízení a provozování plynárenského zařízení distribuční soustavy a plynovodní přípojky s právem vstupu a vjezdu na pozemky za účelem stavebních úprav v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č.1425-55/2009

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 709/21

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.37/09/4338 ze dne 27.07.2010.
Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2010.

V-4692/2010-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

optických kabelů - kamerový systém, vymezený v rozsahu dle geometrického plánu č.1782-209/2012

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 709/19, Parcela: 709/21

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2014. Zápis proveden dne 26.02.2014.

V-528/2014-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Upozornění a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2018 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 3297

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

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-8265/2004-204

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové
Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 70994226

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: 27.09.2018 11:49:13

Ověřuji pod pořadovým číslem V 350/2018, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

27. 09. 2018

V dne

Emilia Kubíková

Podpis notářská tajemnice Razítko

pověřená
JUDr. Janou DOLANOVOU
notářkou v Praze



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

1480

1088/2

1087

709/26

265

709/20

709/19

272/1

272/5

708/1

448

708/2

447

000

10

20

30

40

50 m

2068

2000

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m²				ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
709/4	6	73	71	ostat. pl. dráha	709/4	6	51 37	ostat. pl. dráha		0	709/4		3297	6	51	37
					709/19		22 34	ostat. pl. dráha		2	709/4		3297		22	34
	6	73	71			6	73	71								

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	drivéjér poz. evidenci	číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
709/4										709/4		3297		

Břemeno A:
Oprávněný : dle smluv.
Druh věcného břemene: dle smluv.

14 -04- 2014

Břemeno B:
Oprávněný : dle smluv.
Druh věcného břemene: dle smluv.

Ověřuje se, že tato kopie
souladí s geometrickým
plánem



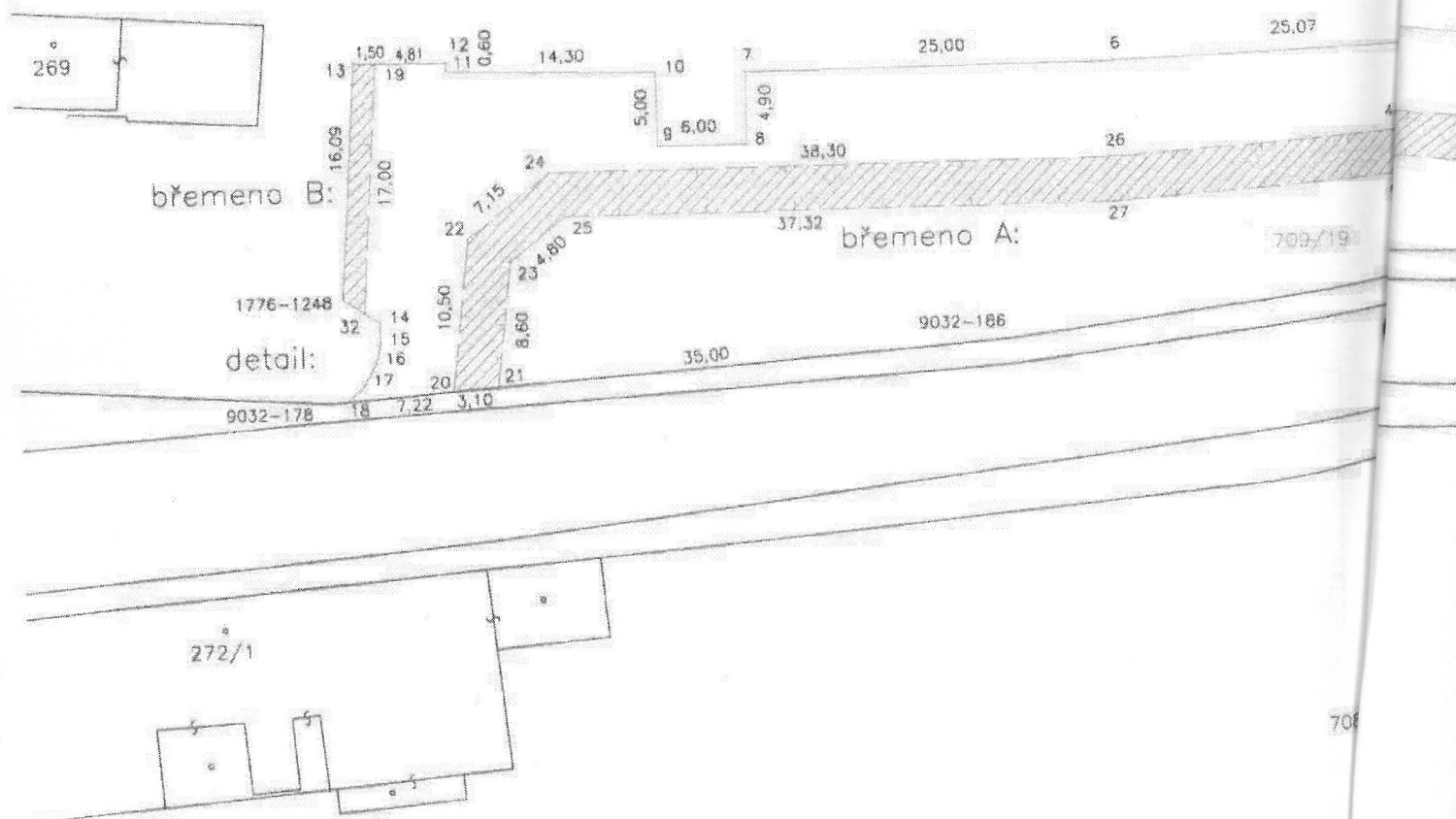
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku vyznačení věcného břemene	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Robert Štolba		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2407/2008		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 25. 3. 2014	Číslo: 67/2014	Dne:	Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Dagmar Neškudlová-geodetické práce Horáčkova 1214/23, Praha				
Číslo plánu: 1849-67/2014				
Okres: Kolín				
Obec: Český Brod				
Kat. území: Český Brod				
Mapový list: Český Brod 4-4/12				
Dosavadním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předsazeným způsobem: ploty, zdmi, obrubníkem.				

- 1 -04- 2014

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

souřadnice pro zápis do KN				souřadnice určené měřením		pozn.
č.b.	Y	X	k.k.	Y	X	
1206-85	711244.41	1048484.20	3			zeď
1776-1248	711370.73	1048491.27	3			zeď
9032-178	711371.84	1048498.35	3			obrubník
9032-186	711325.39	1048494.94	3			obrubník
9033-2	711217.80	1048480.61	3			zeď
1	711231.77	1048482.49	3			zeď
2	711233.06	1048470.93	3			zeď
3	711238.30	1048471.51	3			zeď
4	711266.17	1048473.85	3			zeď
5	711292.97	1048475.35	3			zeď
6	711317.96	1048476.18	3			zeď
7	711342.96	1048476.40	3			plot
8	711343.01	1048481.30	3			plot
9	711349.07	1048481.26	3			zeď
10	711349.09	1048476.27	3			zeď
11	711363.37	1048475.95	3			plot
12	711363.36	1048475.35	3			plot
13	711369.68	1048475.21	3			obrubník
14	711368.27	1048492.88	3			obrubník
15	711368.30	1048494.37	3			obrubník
16	711368.63	1048495.71	3			obrubník
17	711369.47	1048497.13	3			obrubník
18	711370.61	1048488.26	3			barva
19	711368.18	1048475.24	3			barva
20	711363.39	1048497.73	3			barva
21	711360.34	1048497.51	3			barva
22	711362.15	1048487.33	3			barva
23	711359.32	1048488.92	3			barva
24	711356.57	1048482.92	3			barva
25	711355.52	1048485.91	3			barva
26	711318.24	1048482.74	3			barva
27	711318.13	1048485.74	3			barva
28	711273.83	1048479.81	3			barva
29	711273.62	1048482.81	3			barva
30	711232.42	1048476.68	3			barva
31	711232.08	1048479.66	3			barva
32	711369.34	1048492.19	3			barva

709/4



709



detail:

