

# ODHAD CENY

číslo položky: 4493/2022



O ceně práva stavby na pozemku p.č. 996/30 v katastrálním území a obci Český Brod.

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

**Zadavatel:** Město Český Brod  
náměstí Husovo 70  
282 01 Český Brod

<b>CENA PRÁVA STAVBY</b>	<b>48 230,- Kč</b>
--------------------------	--------------------

**Počet stran:** 13

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 12.10.2022

**Vyhotoveno:** V Poděbradech 17.10.2022

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Stanovení ceny práva stavby na pozemku p.č. 996/30 v katastrálním území a obci Český Brod.

## Základní pojmy a metody ocenění

V daném případě, kdy z důvodu atypické oceňované nemovitosti - práva stavby pro nekomerční objekt a tedy neexistenci reprezentativního vzorku porovnatelných nemovitostí nebylo možné použít pro stanovení obvyklé 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.

# NÁLEZ

## Místopis

Středně velké město cca 25 km východně od Prahy a 8 km od sjezdu z dálnice D11 Praha - Hradec Králové. V obci je veškerá občanská vybavenost včetně supermarketů, nemocnice, bankovních domů a většiny služeb. Velmi dobré vlakové spojení do Prahy, trať Praha - Kolín.

Lokalita smíšené zástavby (RD a komerční objekty) převážně z 1 poloviny minulého stol. na SZ okraji města v ulici Žitomířská.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod  
Adresa nemovité věci: Žitomířská, 282 01 Český Brod

## Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 100001 pro kat. území Český Brod je mimo jiné uvedeno :

Část B LV - Nemovitosti : Pozemky - parcela č. 996/30 výměry 145 m<sup>2</sup> - zeleň

## Podklady

1. Snímek katastrální mapy a letecký snímek
2. ÚP města Český Brod
3. Oceňovací předpis platný ke dni ocenění
4. Informace objednatele o podmínkách práva stavby

## Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.10.2022 za přítomnosti zástupce objednatele.

## 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: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## 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

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## Dokumentace a skutečnost

Kopie katastrální mapy a letecký snímek odpovídají skutečnosti.

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o volnou plochu pruhu zeleně a část asfaltového chodníku po levé straně budovy základní školy v oploceném areálu.

Dle informace objednatele se bude jednat o:

právo stavby nového pavilonu základní školy, ve prospěch stavebníka - **Dobrovolného svazku obcí Český Brod a Doubravčice** - jde o jiný subjekt nežli je město, ač město je jedním ze dvou stávajících členů svazku.

Právo stavby bude zřízeno na dobu 99 let.

Pozemky se nacházejí na ploše určené územním plánem ke školství - fakticky jde o část zahrady/dvora stávající základní školy, kterou zřizuje město a na právu stavby bude tentýž účel a využití (školství), tedy nepůjde o tržní nebo výdělečnou činnost, ale o zajištění veřejné služby.

## Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Právo stavby

# URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Právo stavby na p.č. 996/30
Adresa předmětu ocenění:	Žitomířská 282 01 Český Brod
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Český Brod
Katastrální území:	Český Brod
Počet obyvatel:	7 066
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 129,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

## 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 569,00\ Kč/m^2$

## 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,890}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,800}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,943}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,848}$$

## 1. Právo stavby

### Ocenění pozemku pro stanovení ročního užítku práva stavby

#### Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,800 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{0,848}$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 569,-	0,848		1 330,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	996/30	145	1 330,51	192 923,95
Stavební pozemek - celkem			145		<b>192 923,95</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **192 923,95 Kč**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou § 39 odst. 1)

Doba užívání do zániku práva stavby: *n* 99 let

Doba užívání pro výpočet omezena na 5 let.

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku:

Cena pozemku:

5 %

Roční užitek: *ru*

192 923,95 Kč

\* 0,05

**9 646,20 Kč**

### Ocenění

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou  $CPS_N$ :

$$CPS_N = ru * n$$

$$CPS_N = 9 646,20 * 5$$

$$CPS_N = 48 231,00 \text{ Kč}$$

**Právo stavby - zjištěná cena** = **48 231,- Kč**



## REKAPITULACE

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Právo stavby	48 231,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>48 231,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>48 230,- Kč</b>

**Tržní hodnota**

**48 230,- Kč**

slovy: čtyřicetosmtisícdvěstětřicet Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

V daném případě, kdy z důvodu atypické oceňované nemovitosti - práva stavby pro nekomerční objekt a tedy neexistenci reprezentativního vzorku porovnatelných nemovitostí nebylo možné použít pro stanovení obvyklé 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.

## KONCESNÍ LISTINA

Koncesní listina vydaná okresním živnostenským úřadem v Kolíně dne 11.9.2000 pod č.j. 413/00/OKZU/S16572, ev.č. 320400-21270-00.

V Poděbradech 17.10.2022

Ing. Jiří Švec  
Studentská 800  
290 01 Poděbrady

# PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: 4493/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	1
Snímek katastrální mapy a ortofotomapa	2
Mapy lokality	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2022 09:55:02

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: 10001

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod	00235334	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
996/30	145	ostatní plocha	zeleň	

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

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

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

4 Zmínky a upozornění - **Bez zápisu**

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

PRO: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod  
POLVZ:51/1992 Z-2300051/1992-204  
RČ/IČO: 00235334

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

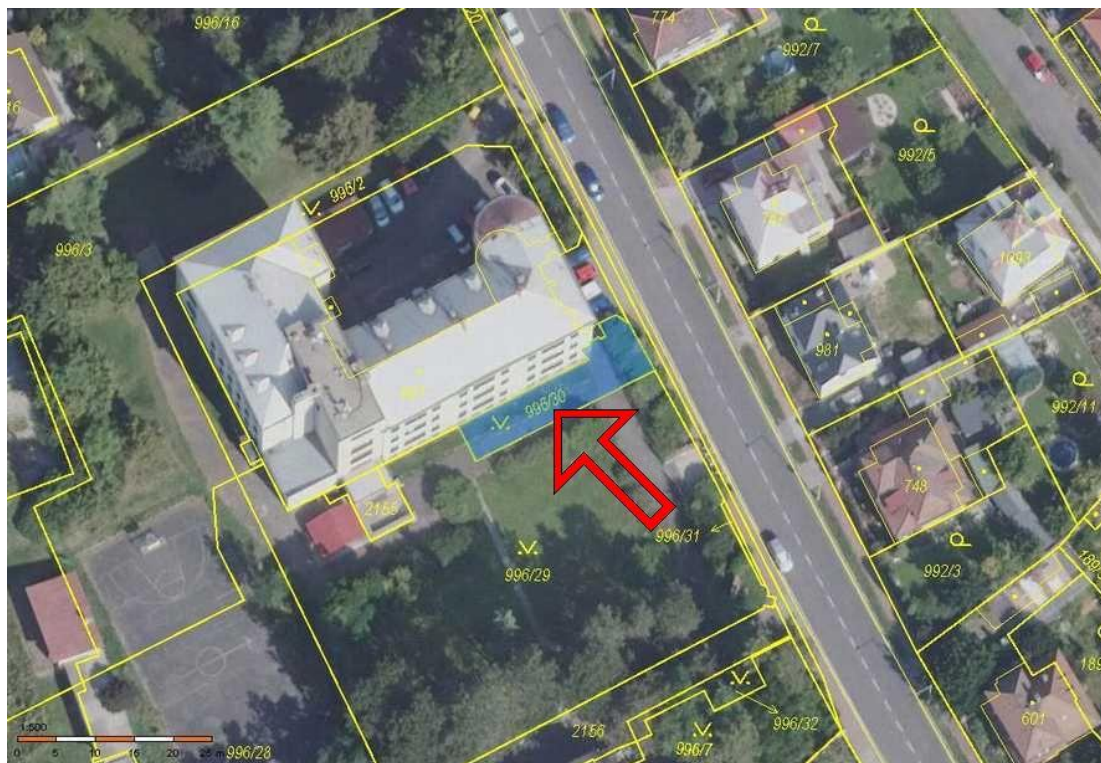
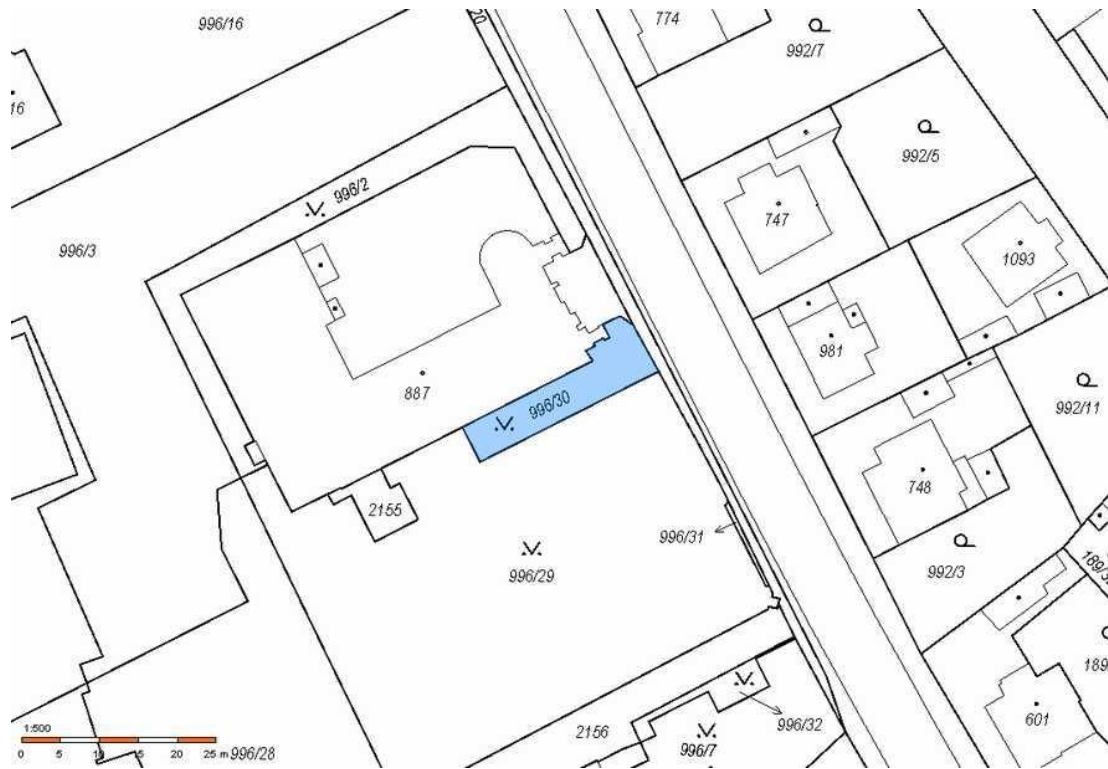
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.**

Vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.10.2022 10:12:52

Upozornění: 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 ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

## Snímek katastrální mapy a ortofotomapa



## Mapy lokality

