



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 617-3948-2014

NEMOVITÁ VĚC: pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod

Adresa nemovité věci: Český Brod, 282 01

Vlastník pozemku: České dráhy, a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL: České dráhy, a.s.

Adresa objednatele: Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

ZHOTOVITEL: Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120
267 53 Žebrák

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny, administrativní ceny pro převod nemovitosti (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 000 000 Kč

Datum místního šetření: 18.11.2014

Stav ke dni:

18.11.2014

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 25.11.2014

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

znalecký posudek o administrativní a obvyklé ceně pozemku p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod pro účely prodeje nemovitosti a převodu vlastnického práva

Přehled podkladů

- informativní výpis z katastru ze dne 18.11.2014
- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při prohlídce dne 18.11.2014

Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází u železniční trati a nádraží v Českém Brodě, okr. Kolín. Jedná se o pozemek, na kterém je vystavěné parkoviště pro osobní automobily, které parkují u nádraží. Pozemek je oplocený a zpevněný zámkovou dlažbou. Parkoviště bylo vybudováno městem, tedy dlažba a oplocení není předmětem ocenění. Na pozemku váznou věcná břemena, a to věcné břemeno kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, SSZT a ČD Telematika, dále pak VB kabely + stožár pro SŽDC TÚ DC, SEE a poslední je VB - stožár SŽDC SEE.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod

2. Ocenění věcných břemen

- 2.1 VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC
- 2.2 VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, SSZT a ČD Telematika
- 2.3 VB kabely + stožár pro SŽDC TÚ DC, SEE
- 2.4 VB - stožár SŽDC SEE

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Český Brod:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 130,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice 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 či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	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 zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,754,37 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod

Oceňovaný pozemek se nachází u železniční trati a nádraží v Českém Brodě, okr. Kolín. Jedná se o pozemek, na kterém je vystavěné parkoviště pro osobní automobily, které parkují u nádraží. Pozemek je oplocený a zpevněný zámkovou dlažbou. Parkoviště bylo vybudováno městem, tedy dlažba a oplocení není předmětem ocenění. Na pozemku vážnou věcná břemena, a to věcné břemeno kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, SSZT a ČD Telematika, dále pak VB kabely + stožár pro SŽDC TÚ DC, SEE a poslední je VB - stožár SŽDC SEE.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00

3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,970$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,040 = 1,009$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 754,37	1,009		1 770,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	709/19	2 234,00	1 770,16	3 954 537,44
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					3 954 537,44

Pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod - zjištěná cena = 3 954 537,44 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod

Indexová metoda

Oceňovaný pozemek se nachází u železniční trati v Chotětově. Jedná se o pozemek, který lze využít jako parkoviště nebo venkovní skladovací plocha. Neváznou na něm žádná věcná břemena.

Výchozí cena [Kč/m²] = 2 200,00

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura:	*	0,80
B – typ stavebního pozemku:	*	1,00
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: 5 000 až 20 000	*	0,70
D – obchodní resp. průmyslová poloha:	*	0,80
E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá	*	1,00
F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou	*	1,00

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = 985,60

Jednotková cena stavebních pozemků [Kč/m²] = 985,60

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
ostatní plocha	709/19	2 234
Výměra stavebních pozemků		2 234 m²

Cena stavebních pozemků [Kč]
 $2 234 \text{ m}^2 * 985,60 \text{ Kč/m}^2 = 2 201 830,40$

Výsledná cena = 2 201 830,40 Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1 VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC

VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2.2 VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, SSZT a ČD Telematika

VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, SSZT a ČD Telematika.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2.3 VB kabely + stožár pro SŽDC TÚ DC, SEE

VB kabely + stožár pro SŽDC TÚ DC, SEE

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2.4 VB - stožár SŽDC SEE

VB - stožár SŽDC SEE.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1	pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod	3 954 537,00 Kč
-----	---	-----------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1	pozemek p.č. 709/19 (odd. GP od pozemku p.č. 709/4) v k.ú. Český Brod	2 201 830,00 Kč
-----	---	-----------------

2. Ocenění věcných břemen

2.1	VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC	10 000,00 Kč
2.2	VB kabelové trasy pro SŽDC TÚ DC, SSZT a ČD Telematika	10 000,00 Kč
2.3	VB kabely + stožár pro SŽDC TÚ DC, SEE	10 000,00 Kč
2.4	VB - stožár SŽDC SEE	10 000,00 Kč
		<hr/>
		40 000,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 201 830 Kč
Hodnota pozemku	2 201 830 Kč
Věcné břemeno	40 000 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 954 537 Kč

Obvyklá cena
2 000 000 Kč ✓
slovy: Dvamiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.0

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro zjištění obvyklé ceny bylo znalcem v tomto případě přihlédnuto k tomu, že pozemek leží u železniční trati a tím je jeho využití značně omezeno, pozemek je využíván jako parkoviště pro osobní auta a je zatížen několika věcnými břemeny. Proto stanovuji obvyklou cenu výše uvedeného pozemku na 2 000 000Kč.

V Žebráku 25. 11. 2014

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 617-3948-2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 617-2014.

