

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3374-50/2014

O ceně pozemku č.parc. st. 600 v obci a k.ú. Český Brod.

Objednatel znaleckého posudku:

ČEZ Distribuce, a.s.
Teplická 874/8
405 02 Děčín IV-Podmokly
IČ:24729035 DIČ: CZ24729035

pí. Zdeňka Hurtová

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 22.9.2014 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Šmejkal
Palackého 235
282 01 Český Brod
telefon: 602/295738
e-mail: ap=lik@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Brodě 23.9.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku č.parc. st. 600 v Českém Brodě podle stavu ke dni 22.9.2014 jako podklad pro převod vlastnictví.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek č.parc. st. 600
Adresa předmětu ocenění: Český Brod
282 01 Český Brod
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Český Brod
Katastrální území: Český Brod
Počet obyvatel: 6 839
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 130,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
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 cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 238,38 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 22.9.2014 za přítomnosti Jiří Šmejkal.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Objednávka znaleckého posudku ze dne 15.9.2014
- 2) Výpis z katastru nemovitostí podle stavu ke dni 15.9.2014
- 3) Snímky katastrální mapy podle stavu ke dni 22.9.2014
- 4) Fotodokumentace
- 5) Skutečnosti zjištěné na místě samém dne 22.9.2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí č.LV 10001 pro obec Český Brod, k.ú. Český Brod:

A. Vlastnické právo:

Město Český Brod, Husovo nám. 70, 282 24 Český Brod

č á s t e ě n ý v ý p i s

B. Pozemky

č.parc. st. 600, výměra 9m², zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba bez če/če, tech, vyb.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek č.parc. st. 600 o výměře 9m², vedený dle KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn stavbou technické vybavenosti, stavbou trafostanice. Je situovaný v k.ú. Český Brod, v jeho okrajové části, v lokalitě „Zahrady“, v části obce nesrostlé s obcí, po pravé straně silnice, procházející Zahradami ve směru od města Český Brod.

Jeho ocenění je provedeno podle §4 odst. 1 vyhl. jako pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

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. 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Negativní.	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	II	0,00
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná	II	0,01
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^6 P_i\right) = 0,606$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,582$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 - Bez omezení.	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,606$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,606 = 0,582$

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	1 238,38	0,582		720,74	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	600	9,00	720,74	6 486,66
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					6 486,66
Pozemky - zjištěná cena				=	6 486,66 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	6 486,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	6 486,70 Kč

Celkem 6 486,70 Kč

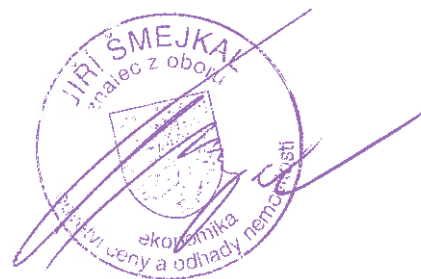
Rekapitulace výsledných cen, celkem 6 486,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 490,- Kč

slovy: Šesttisícčtyřistadevadesát Kč

V Českém Brodě 23.9.2014

Jiří Šmejkal
Palackého 235
282 01 Český Brod



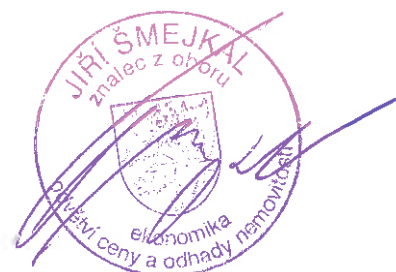
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.15.

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. 3374-50/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 50/2014.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2014 10:15:02

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

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

t.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
st.	600		9 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 600					

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Zámky a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Původní práva

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:62/1994

Z-2300062/1994-204

Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

RČ/IČO: 00235334

Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 14.07.2011.

Z-13074/2011-204

Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

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:

Vyhotoveno: 15.09.2014 10:40:16

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

