

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2758-93/2010

O ceně pozemků č.parc. 225/1, 225/4, 225/5, 225/11, 225/13, 238/4, 238/5, 269/2, 292/1 a 238/3 v obci Český Brod, k.ú. Štolmíř.

Objednatel posudku:

Město Český Brod Odbor správy majetku
obj.č. 2010064/osm
IČO 00235334
Husovo nám. 70
282 24 Český Brod

Účel posudku:

Převod vlastnického práva

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 19.5.2010 posudek vypracoval:

Jiří Šmejkal
Rokycanova 1238
282 01 Český Brod

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Brodě 19.5.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků č.parc. 225/1, 225/4, 225/5, 225/11, 225/13, 238/4, 238/5, 269/2, 292/1 a 238/3 v k.ú. Štolmíř podle stavu ke dni 19.5.2010 jako podklad pro převod vlastnictví.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky č.parc. 225/1, 225/4, 225/5, 225/11, 225/13, 238/4, 238/5, 269/2, 292/1, 238/3

Adresa nemovitosti: 282 01 Český Brod

Kraj: Středočeský

Okres: Kolín

Obec: Český Brod

Katastrální území: Štolmíř

Počet obyvatel: 6 834

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 78,2533 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $78,25 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.5.2010 za přítomnosti Jiří Šmejkal.

4. Podklady pro vypracování posudku

- 1) Objednávka znaleckého posudku ze dne 13.5.2010, č.j. 2010064/osm
- 2) Výpis z katastru nemovitostí č.LV 13 ze dne 13.5.2010
- 3) Snímky katastrální mapy
- 4) Územní plán města Český Brod
- 5) Skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí č.LV 13 pro obec Český Brod, k.ú. Štolmíř:

Vlastnické právo:

Česká republika

(00000001-001)

Příslušnost hospodařit s majetkme státu:

Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 114/2, Čáslav-Nové Město, 286 01

(00104248)

č á s t e ě n ý v ý p i s

Pozemky:

č.parc. 225/1, výměra 1786m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 225/4, výměra 178m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 225/5, výměra 57m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 225/11, výměra 350m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 225/13, výměra 453m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 238/3, výměra 4m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 238/4, výměra 21m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 238/5, výměra 9m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 269/2, výměra 7m², ostatní plocha, ostatní komunikace

č.parc. 292/1, výměra 126m², ostatní plocha, manipulační plocha

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky č.parc. 225/1 o výměře 1786m², č.parc. 225/4 o výměře 178m², č.parc. 225/5 o výměře 57m², č.parc. 225/11 o výměře 350m², č.parc. 225/13 o výměře 453m², č.parc. 238/3 o výměře 4m², č.parc. 238/4 o výměře 21m², č.parc. 238/5 o výměře 9m², č.parc. 269/2 o výměře 7m², č.parc. 292/1 o výměře 126m². Pozemky jsou dle KN vedeny jako ostatní plocha ostatní komunikace, pouze pozemek č.parc. 292/1 je veden jako ostatní plocha manipulační plocha. Pozemky č.parc. 225/1, 225/4, 225/5, 225/11 a 225/13 se nacházejí v zastavěném území obce, v jeho jižní části, vpravo od komunikace Českobrodská, ve směru z obce Štolmíř na Český Brod. Jedná se o nezpevněné pozemky, bez jakýchkoliv dalších investic.

Pozemky č.parc. 238/3, 238/4, 238/5 a 292/1 jsou situovány v severozápadní okrajové části k.ú. Štolmíř, mimo zastavěné území, u areálu regulační stanice plynu.

Jedná se o pozemky s nezpevněným povrchem, bez jakýchkoliv dalších stavebních investic, kromě pozemku č.parc. 238/4, na kterém se nachází technologické zařízení plynovodu. Toto zařízení není předmětem ocenění.

Pozemek č.parc. 269/2 se nachází v severovýchodní části k.ú. Štolmíř, mimo souvisle zastavěné území, v areálu vodárenského zařízení. Jedná se o nezpevněný pozemek s travním porostem, bez dalšího příslušenství. Pozemek je uvnitř areálu a je veřejnosti nepřístupný.

Jejich ocenění je provedeno podle §28 odst. 7 písm. a), kromě pozemku č.parc.269/2 který je oceněn podle §28 odst. 7 písm. b).

Úprava ceny pozemků oceňovaných podle §28 odst. 7 písm. a) je uvažována podle příl. č. 21 tabulky č. 3, položka č. 3.5 - pozemek s nezpevněným povrchem, ve výši 25%.

U pozemku č.parc. 269/2 je úprava ceny uvažována podle příl. č. 21, tabulky č. 1, položka č. 1.2.4 - výhodnost polohy v ost. obcích, srážka ve výši 30%.

7. Obsah posudku

a) Pozemky

- a₁) Pozemek č.parc. 225/1
- a₂) Pozemek č.parc. 225/4
- a₃) Pozemek č.parc. 225/5
- a₄) Pozemek č.parc. 225/1 i
- a₅) Pozemek č.parc. 225/13
- a₆) Pozemek č.parc. 238/3
- a₇) Pozemek č.parc. 238/4
- a₈) Pozemek č.parc. 238/5
- a₉) Pozemek č.parc. 269/2
- a₁₀) Pozemek č.parc. 292/1

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Pozemky

a1) Pozemek č.parc. 225/1 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		[m ²]	[Kč/m ²]	
				Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			225/1	1 786,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		202 693,14
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						202 693,14
Pozemek č.parc. 225/1 - zjištěná cena						= 202 693,14 Kč

a2) Pozemek č.parc. 225/4 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		[m ²]	[Kč/m ²]	
				Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			225/4	178,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		20 201,22
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						20 201,22
Pozemek č.parc. 225/4 - zjištěná cena						= 20 201,22 Kč

a₃) Pozemek č.parc. 225/5 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		[m ²]	[Kč/m ²]	
				Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			225/5	57,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		6 468,93
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						6 468,93

Pozemek č.parc. 225/5 - zjištěná cena

= 6 468,93 Kč

a₄) Pozemek č.parc. 225/11 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		[m ²]	[Kč/m ²]	
				Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			225/11	350,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		39 721,50
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						39 721,50

Pozemek č.parc. 225/11 - zjištěná cena

= 39 721,50 Kč

a5) Pozemek č.parc. 225/13 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			225/13	453,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		51 410,97
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						51 410,97

Pozemek č.parc. 225/13 - zjištěná cena = 51 410,97 Kč

a6) Pozemek č.parc. 238/3 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			238/3	4,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		453,96
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						453,96

Pozemek č.parc. 238/3 - zjištěná cena = 453,96 Kč

a7) Pozemek č.parc. 238/4 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Srážka [%]	Výměra	Jedn. Cena	Cena [Kč]
	Ki	Kp		Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace			238/4	21,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49		2 383,29

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem 2 383,29

Pozemek č.parc. 238/4 - zjištěná cena = 2 383,29 Kč

a₉) Pozemek č.parc. 238/5 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Výměra [m ²]	Jedn. Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	Ki	Kp			
		Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha, ostatní komunikace		238/5	9,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49	1 021,41
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem					1 021,41

Pozemek č.parc. 238/5 - zjištěná cena = 1 021,41 Kč

a₉) Pozemek č.parc. 269/2 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 b):

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 78,25 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	269/2	7,00	78,25	547,75
Součet				547,75
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-30 %	
Úprava ceny celkem			-30 %	164,32
Mezisoučet				383,43
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8530
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,2960
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 b) – celkem				750,94

Pozemek č.parc. 269/2 - zjištěná cena = 750,94 Kč

a10) Pozemek č.parc. 292/1 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Výměra	Jedn. Cena	Cena
	Ki	Kp	[m ²]	[Kč/m ²]	
		Srážka	Upr.jedn.cena	Min. cena	
		[%]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace		292/1	126,00	78,25	
	2,2670	0,8530	25	113,49	14 299,74
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem					14 299,74
Pozemek č.parc. 292/1 - zjištěná cena					= 14 299,74 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Pozemky

a ₁) Pozemek č.parc. 225/1	=	202 693,14 Kč
a ₂) Pozemek č.parc. 225/4	=	20 201,22 Kč
a ₃) Pozemek č.parc. 225/5	=	6 468,93 Kč
a ₄) Pozemek č.parc. 225/11	=	39 721,50 Kč
a ₅) Pozemek č.parc. 225/13	=	51 410,97 Kč
a ₆) Pozemek č.parc. 238/3	=	453,96 Kč
a ₇) Pozemek č.parc. 238/4	=	2 383,29 Kč
a ₈) Pozemek č.parc. 238/5	=	1 021,41 Kč
a ₉) Pozemek č.parc. 269/2	=	750,94 Kč
a ₁₀) Pozemek č.parc. 292/1	=	14 299,74 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

339 405,10 Kč

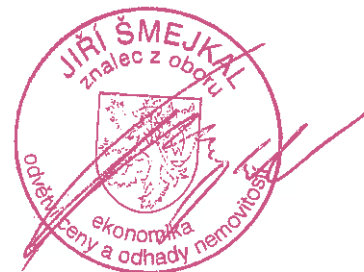
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí

339 410,- Kč

slovy: Třístatřicetdevěttisícčtyřistadeset Kč

V Českém Brodě, 19.5.2010

Jiří Šmejkal
Rokycanova 1238
282 01 Český Brod



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. 2758-93/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 93/2010.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2010 08:31:47

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 13052010 pro Město Český Brod

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Území: 622818 Štolmiř

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

schopnost hospodařit s majetkem státu

Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové 00104248
Město, 286 01 Čáslav

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
57/11	18	ostatní plocha	silnice	
113/3	46	ostatní plocha	ostatní komunikace	
225/1	1786	ostatní plocha	ostatní komunikace	
225/2	805	ostatní plocha	ostatní komunikace	
225/4	178	ostatní plocha	ostatní komunikace	
225/5	57	ostatní plocha	ostatní komunikace	
225/11	350	ostatní plocha	ostatní komunikace	
225/13	453	ostatní plocha	ostatní komunikace	
238/3	4	ostatní plocha	ostatní komunikace	
238/4	21	ostatní plocha	ostatní komunikace	
238/5	9	ostatní plocha	ostatní komunikace	
269/2	7	ostatní plocha	ostatní komunikace	
292/1	126	ostatní plocha	manipulační plocha	
358/6	65	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

o vztahu

stah pro

Vztah k

změna výměr obnovou operátu

Parcela: 225/11

Z-6276/2006-204

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2010 08:31:47

Vyhčtoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 13052010 pro Město Český Brod

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622818 Štolmíř

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Ohlášení o zániku práva hospodař. a vzniku přísluš. hosp. s maj.státu Ministerstva zemědělství ČR č.j.-21183/2002 -3020 ze dne 11.09.2002.

Z-5630/2002-204

Pro: Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové Město, RČ/IČO: 00104248
286 01 Čáslav

o Hospodářská smlouva o převodu vlastnictví č.j. HS-559/1975

POLVZ 154/76

Z-85/2006-204

Pro: Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové Město, RČ/IČO: 00104248
286 01 Čáslav
Česká republika

00000001-001

Hospodářská smlouva o převodu vlastnictví ze dne 14.2.1978 č.j. HS-2586/1977 - 1674

POLVZ 2021/79

Z-85/2006-204

Pro: Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové Město, RČ/IČO: 00104248
286 01 Čáslav
Česká republika

00000001-001

o Hospodářská smlouva o převodu vlastnictví ze dne 17.4.1975 č.j. HS-1203/1975

POLVZ 161/76

Z-85/2006-204

Pro: Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové Město, RČ/IČO: 00104248
286 01 Čáslav
Česká republika

00000001-001

o Hospodářská smlouva o převodu vlastnictví ze dne 2.5.1973 č.j.-HS 1553/1973

POLVZ 88/73

Z-85/2006-204

Pro: Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové Město, RČ/IČO: 00104248
286 01 Čáslav
Česká republika

00000001-001

o Smlouva kupní
dne 17.11.1975.

PVZ 2003/77 ze

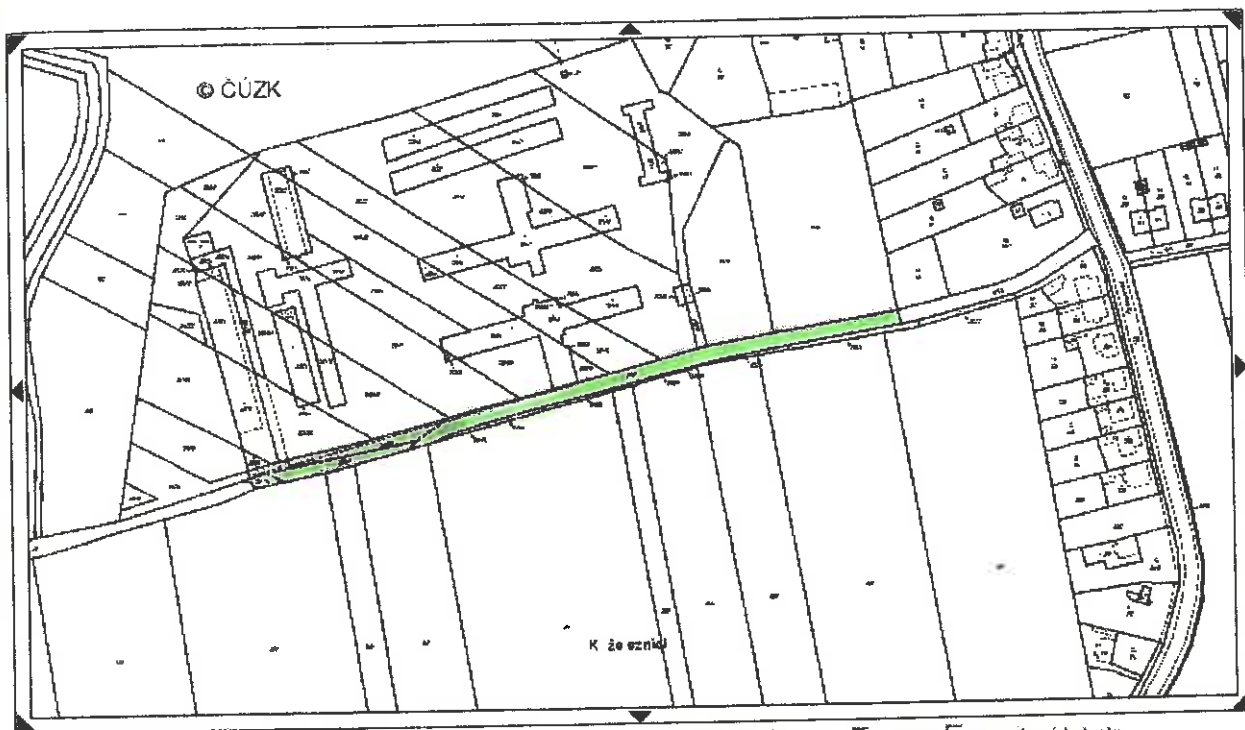
Z-5926/2006-204

Pro: Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2, Čáslav-Nové Město, RČ/IČO: 00104248
286 01 Čáslav

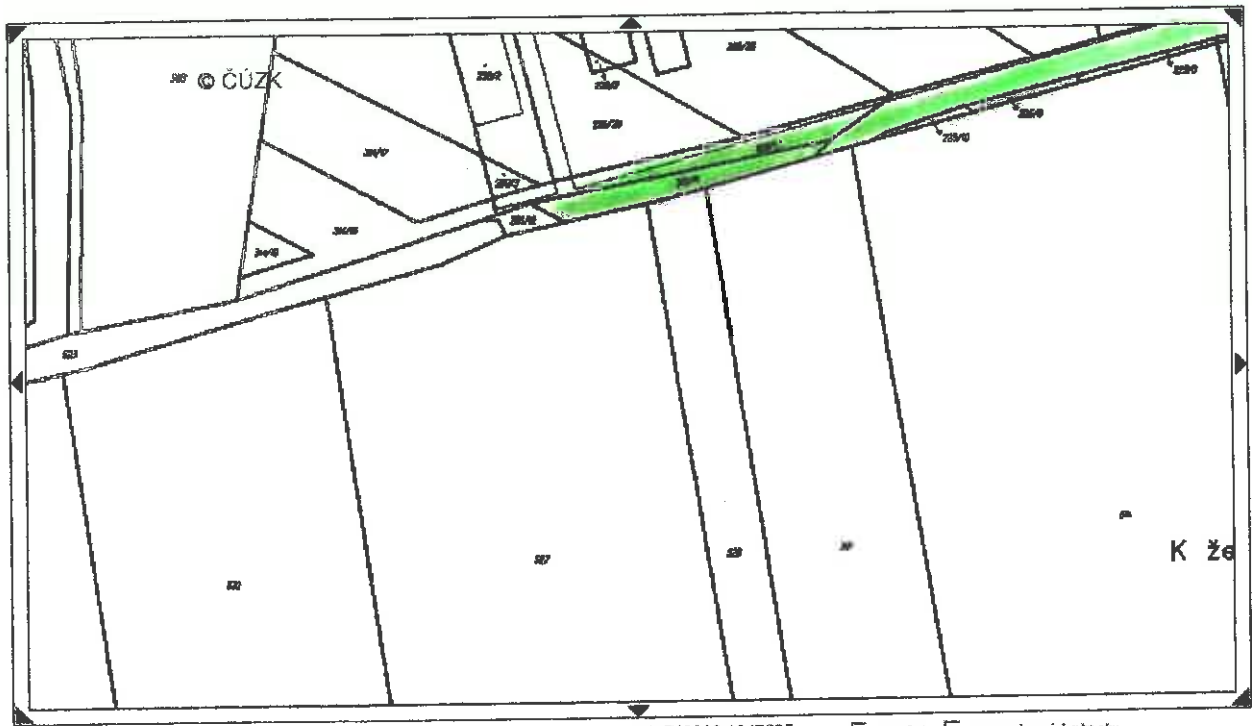
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhčtoveno: 13.05.2010 09:43:51



1:2000 YX=713018 1047462
Přiblížení území. ortofoto pozemkový katastr
 def. body parcel def. body budov



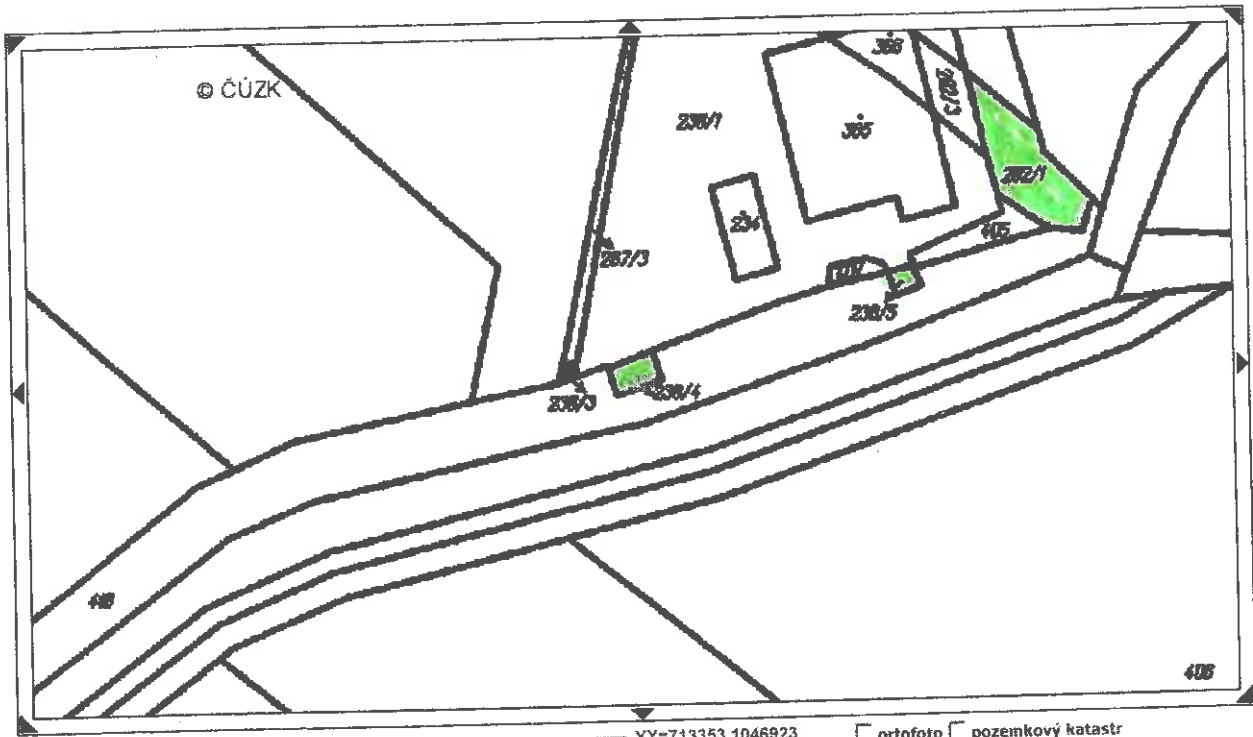
1:1000

YX=713328 1047585
Přiblížení území.

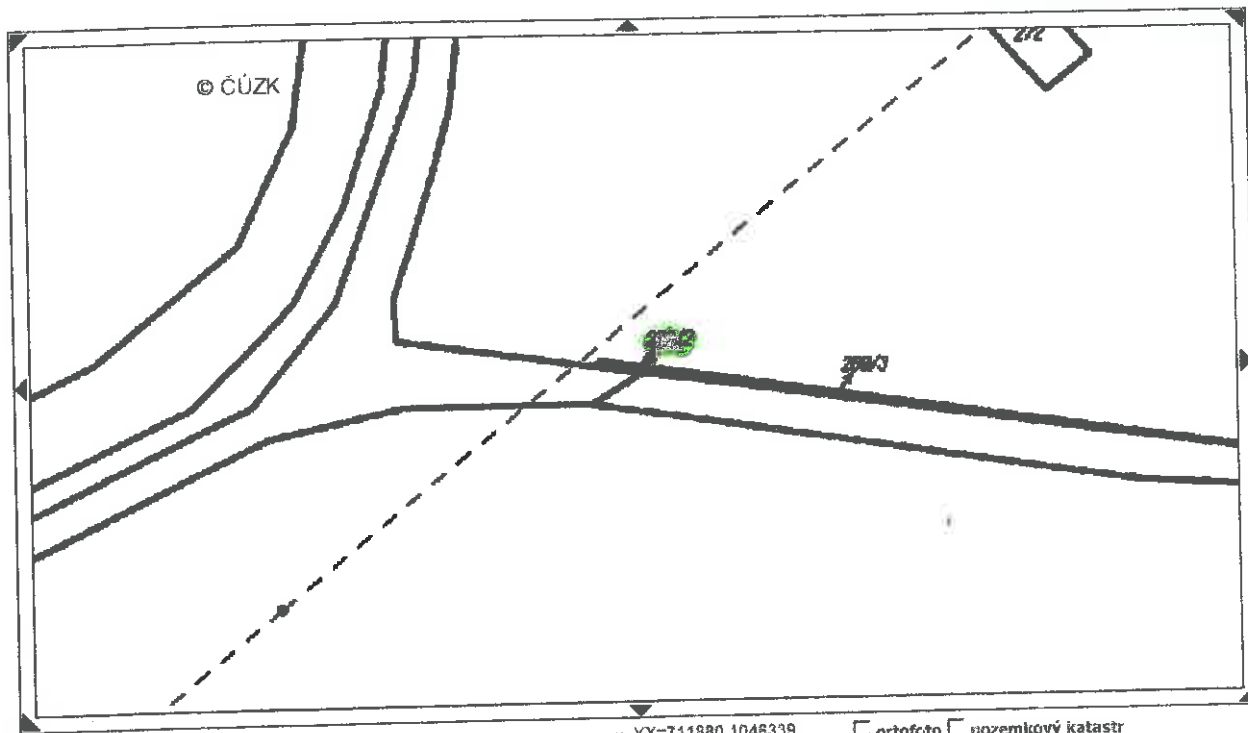
ortofoto pozemkový katastr
 def. body parcel def. body budov



1:500 YX=713061 1047522 ortofoto pozemkový katastr
 Přiblížení území. def. body parcel def. body budov



1:500 YX=713353 1046923
Přibližení území. ortofoto pozemkový katastr
 def. body parcel def. body budov



1:500



YX=711880 1046339
Přiblížení území.

- ortofoto
- pozemkový katastr
- def. body parcel
- def. body budov