

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3339-15/2014

O ceně pozemku č.parc. 112 v obci Český Brod, k.ú. Štolmíř.

**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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 6.3.2014 znalecký posudek vypracoval:

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

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

V Českém Brodě 6.3.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku č.parc. 112 v k.ú. Štolmíř podle stavu ke dni 6.3.2014 jako podklad pro převod vlastnictví.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek č.parc. 112  
Adresa předmětu ocenění: Český Brod  
282 01 Český Brod  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kolín  
Obec: Český Brod  
Katastrální území: Štolmíř  
Počet obyvatel: 6 839

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 130,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci	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 6.3.2014 za přítomnosti Jiří Šmejkal.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Objednávka znaleckého posudku ze dne 5.3.2014
- 2) Výpis z katastru nemovitostí podle stavu ke dni 20.2.2014
- 3) Snímky katastrální mapy podle stavu ke dni 6.3.2014
- 4) Fotodokumentace
- 5) Skutečnosti zjištěné na místě samém

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

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

A. Vlastnické právo:

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

č á s t e č n ý v ý p i s

B. Pozemky

č.parc. 112, výměra 5m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

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

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek č.parc. 112 o výměře 5m<sup>2</sup>, vedený dle KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn stavbou technické vybavenosti, budovou trafostanice TS KO 0063.

Je situovaný v k.ú. Štolmíř, v jeho okrajové části, při hranici zastavěného území k.ú. Štolmíř, na jeho severní straně, po levé straně komunikace, procházející obcí, ve směru na Černíky. 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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1. Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

##### Index trhu s nemovitostmi

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

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

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,606 = 0,582$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	112	5,00	720,74	3 603,70

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem **3 603,70**

**Pozemky - zjištěná cena = 3 603,70 Kč**

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	3 603,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	3 603,70 Kč

---

Celkem	3 603,70 Kč
--------	-------------

---

Rekapitulace výsledných cen, celkem	3 603,70 Kč
-------------------------------------	-------------

---

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 600,- Kč**

slovy: Třítisícešestset Kč

V Českém Brodě 6.3.2014

Jiří Šmejkal  
Palackého 235  
282 01 Český Brod



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.1.

## 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 ekonomika a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3339-15/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15/2014.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2014 14:15:02

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

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622818 Štolmiř

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo Město Český Brod, Husovo náměstí 70, 28224 Český Brod	00235334	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	---------	------------	--------------	----------------	----------------

112

5 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 112

Jiné práva - Bez zápisu

Návrh vlastnického práva

Typ vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

Věcné břemeno umístění a provoz.  
elektrorozvodného zařízení

v rozsahu uvedeném v geometrickém plánu č.850-713/2008

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická

Parcela: 112

Z-16562/2010-204

874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502

Děčín, RČ/IČO: 24729035

listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.189/2010/OSM ze dne 10.08.2010.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2010.

V-4612/2010-204

listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne  
01.10.2010.

Z-15377/2010-204

Jiné zápisy - Bez zápisu

Práva a sponcování - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

listina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:3/1996

Z-2500003/1996-204

Pro: Město Český Brod, Husovo náměstí 70, 28224 Český Brod

RČ/IČO: 00235334

Vztah bunčičovaných 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.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2014 14:15:02

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

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622818 Štolmíř

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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: 20.02.2014 14:23:23













