

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5252-15-056

Na odhad ceny obvyklé pozemku parc. č. 2810/14 v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace v kat. území a obci Kolín, okres Kolín, Středočeský kraj, Česká republika.



Objednatel znaleckého posudku:

Silnice, státní podnik Plzeň v likvidaci
Klatovská 410
320 64 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny se provádí pro účel dražby.

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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 05.08.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Řepa
Na Haldě 116
280 02 Kolín

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kolíně 10.08.2015

A. NÁLEZ KÝ POSUDEK

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit cenou obvyklou pozemek parc.č. 2810/14 v kat. území a obci Kolín

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 2810/14

Adresa předmětu ocenění: Obecní Dvůr
280 02 Kolín 3

Kraj: Středočeský

Okres: Kolín

Obec: Kolín

Katastrální území: Kolín

Počet obyvatel: 31 077

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 890,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se byla provedena dne 05.08.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- * informace o pozemku - dálkový přístup,
- * snímek pozemkové mapy,
- * informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- * fotodokumentace pořízená znalcem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Česká republika - právo hospodaření majetkem, Klatovská 410/73,
320 64 Lítice, Plzeň.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc.č. 2810/14 v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace se nachází v Kolíně 3 v místě zvaném Obecní dvůr. Pozemek navazuje na ulici Legerovu a vyúsťuje do parkovací plochy místně zvané „Obecní dvůr“. Na pozemku je položena zámková dlažba (chodník) a asfaltový koberec místní komunikace. Pozemek slouží jako přístup pěších k obchodům umístěným na pravé straně pěší komunikace a část jako místní komunikace s příjezdem k parkovací ploše „Obecní dvůr“ pro osobní automobily.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Parcela	Výměra (m ²)	Průměrná cena (Kč/m ²)	Číslo
2810/14	243,00	863,00	138 915,-
Celková cena pozemků - celkem			138 915,-
Pozemek - zjištěná cena			138 915,- Kč

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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Předmětem odhadu obvyklé ceny je pozemek parc.č. 2810/14 v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Na pozemku je vybudován zámkový a asfaltový povrch. Pozemek slouží jako přístup pěších k obchodům umístěným na pravé straně pěší komunikace a místní komunikace - vjez na parkoviště.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_k * (1 + \sum_{i=1}^n P_i) = 0,300$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejná a nekomerční			
§ 4 odst. 3 veřejná	1.890,-	0,300 1,000	567,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 veřejná	ostatní plocha - ostatní komunikace	2810/14	245,00	567,00	138 915,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					138 915,-

Pozemek - zjištěná cena = 138 915,- Kč

Odhad obvyklé ceny

Účelem ocenění je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) uvedené nemovitosti podle jejího skutečného stavu a podle současného stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejné nebo porovnatelné nemovitosti z hlediska velikosti, technickém stavu, polohy v místě, vybavení atd. v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí stav tísně účastníků obchodu, přechodné zhoršení životního prostředí, poruch v zásobování přechodného rázu, důsledky přírodních sil nebo kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

Ocenění pozemků

Pozemky oproti převážně většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha a nemožnost zvětšení pozemku v daném územním celku. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět; vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z toho se vyvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu absolutní a relativní.

Vzhledem k tomu by zřejmě bylo optimální oceňovat pozemky metodou výnosovou. K použití výnosové metody však v převážně většině případů chybí podklady. Navíc bude výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba je na něm postavena.

Výnosová hodnota

Nemovitost se výnosově nehodnotí, protože běžně se nemovitosti v této lokalitě nepronajímají a obvyklé nájemné nelze objektivně zjistit. Nájemy pokud jsou mimo lokalitu jsou velice nízké a mají nedostatečnou vypovídací hodnotu a proto nelze tuto nemovitost výnosově hodnotit.

Jedná se o pozemek u něhož výnos prakticky počítat nelze (pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi apod.).

Porovnávací (srovnávací) metoda

Metoda pro ocenění nemovitosti (pozemky a stavby) je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v předchozí době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jakou hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Tato metoda musí být založena na průkazných podkladech.

Metodou porovnávací se hodnotí nemovitosti na trhu, které jsou běžně obchodovány, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Porovnávací metodu nelze použít, neboť tento druh pozemků není běžně v regionu obchodován.

Odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 2810/14 je pak odvinut od ceny stanovené aktuálně platným cenovým předpisem, který nejbližší vystihuje odhad obvyklé ceny.

Odhaduji cenu pozemku v místě a čase obvyklé ve výši

138 920,- Kč

slovy: Jednostořícetosmtisiedevětsetdvacet Kč

V Kolíně 10. 08. 2015

Ing. Petr Řepa
Na Haldě 116
280 02 Kolín



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 5.1.1976 číslo jednací Spr. 9/76-k pro základní oboř stavebnictví a ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

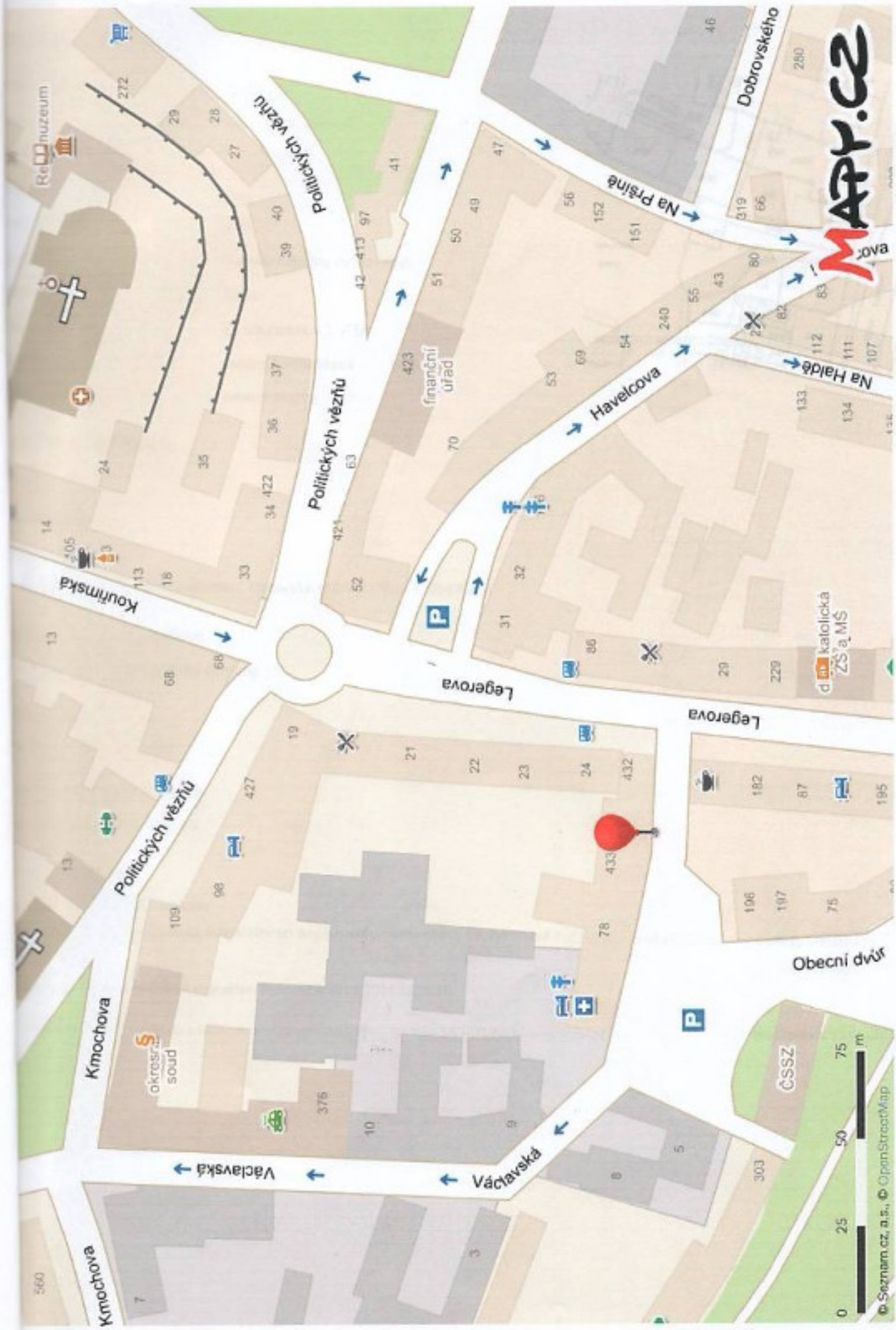
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5252-15-056 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z2015-056.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

- | | |
|----------------------------|---|
| • Mapa širších souvislostí | 1 |
| • Informace o pozemku | 1 |
| • Snímek pozemkové mapy | 1 |
| • Fotodokumentace | 1 |



MAPY.CZ
Mojva

katolická
ZŠ a MŠ

Obecní dvůr

ČSSZ

0 25 50 75 m

© Segnam cz, a.s., © OpenStreetMap

Rekreační muzeum

Kourimská

Kmochova

Kmochova

Politických vězňů

Václavská

Politických vězňů

Legerova

Havelcova

Na Práse

Dobrovského

okresní soud

finanční úřad

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

Na Halde

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

113

14

13

113

105

113

113

113

113

113

113

113

113

113

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2810/13
Katastrální území: Klatovsko
Katastrální území: Klatov (668350)
Plocha LV: 662
Plocha (m²): 245
Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
Povrch: DKM
Soustava souřadnic: Ze souřadnic v S-JTSK
Účel využití: ostatní komunikace
Typ pozemku: ostatní plocha



Právní vztahy, jiná oprávnění

Státní podnik

Státní podnik Plzeň - v likvidaci, Klatovská 410/73, Litice, 32064 Plzeň

Obchodní rejstřík

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Právní BPEJ

Nejsou evidovány žádné BPEJ.

Právní vztahy vlastnického práva

Nejsou evidovány žádné omezení.

Zápis

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Mapa je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální úřad Klatov.

Mapa údajů mají informativní charakter. Platnost k 26.09.2014 12:08:20.

2014 Český úřad zeměměřičský a katastrální - Pořizováno v roce 2014, Klatovsko, 18211 Praha 88% sud. Plocha: 245 m²

Verze aplikace: 5.1.0 build 1



273374

Obvezni d-olu
28182

Lagmore

Lagmore

Lagmore

3387

v. 2811

v. 2805/2

v. 2818/1

786/3

d. 63

d. 70

d. 72/3

d. 72/4

d. 72/5

d. 72/6

d. 72/7

d. 72/8

d. 72/9

d. 72/10

d. 72/11

d. 72/12

d. 72/13

d. 72/14

d. 72/15

d. 72/16

d. 72/17

d. 72/18

d. 72/19

d. 72/20

d. 72/21

d. 72/22

d. 72/23

d. 72/24

d. 72/25

d. 72/26

d. 72/27

d. 72/28

d. 72/29

d. 72/30

d. 72/31

d. 72/32

d. 72/33

d. 72/34

d. 72/35

d. 72/36

d. 72/37

d. 72/38

d. 72/39

d. 72/40

d. 72/41

d. 72/42

d. 72/43

d. 72/44

d. 72/45

d. 72/46

d. 72/47

d. 72/48

d. 72/49

d. 72/50

d. 72/51

d. 72/52

d. 72/53

d. 72/54

d. 72/55

d. 72/56

d. 72/57

d. 72/58

d. 72/59

d. 72/60

d. 72/61

d. 72/62

d. 72/63

d. 72/64

d. 72/65

d. 72/66

d. 72/67

d. 72/68

d. 72/69

d. 72/70

d. 72/71

d. 72/72

d. 72/73

d. 72/74

d. 72/75

d. 72/76

d. 72/77

d. 72/78

d. 72/79

d. 72/80

d. 72/81

d. 72/82

d. 72/83

d. 72/84

d. 72/85

d. 72/86

d. 72/87

d. 72/88

d. 72/89

d. 72/90

d. 72/91

d. 72/92

d. 72/93

d. 72/94

d. 72/95

d. 72/96

d. 72/97

d. 72/98

d. 72/99

d. 72/100

d. 72/101

d. 72/102

d. 72/103

d. 72/104

d. 72/105

d. 72/106

d. 72/107

d. 72/108

d. 72/109

d. 72/110

d. 72/111

d. 72/112

d. 72/113

d. 72/114

d. 72/115

d. 72/116

d. 72/117

d. 72/118

d. 72/119

d. 72/120

d. 72/121

d. 72/122

d. 72/123

d. 72/124

d. 72/125

d. 72/126

d. 72/127

d. 72/128

d. 72/129

d. 72/130

d. 72/131

d. 72/132

d. 72/133

d. 72/134

d. 72/135

d. 72/136

d. 72/137

d. 72/138

d. 72/139

d. 72/140

d. 72/141

d. 72/142

d. 72/143

d. 72/144

d. 72/145

d. 72/146

d. 72/147

d. 72/148

d. 72/149

d. 72/150

d. 72/151

d. 72/152

d. 72/153

d. 72/154

d. 72/155

d. 72/156

d. 72/157

d. 72/158

d. 72/159

d. 72/160

d. 72/161

d. 72/162

d. 72/163

d. 72/164

d. 72/165

d. 72/166

d. 72/167

d. 72/168

d. 72/169

d. 72/170

d. 72/171

d. 72/172

d. 72/173

d. 72/174

d. 72/175

d. 72/176

d. 72/177

d. 72/178

d. 72/179

d. 72/180

d. 72/181

d. 72/182

d. 72/183

d. 72/184

d. 72/185

d. 72/186

d. 72/187

d. 72/188

d. 72/189

d. 72/190

d. 72/191

d. 72/192

d. 72/193

d. 72/194

d. 72/195

d. 72/196

d. 72/197

d. 72/198

d. 72/199

d. 72/200

d. 72/201

d. 72/202

d. 72/203

d. 72/204

d. 72/205

d. 72/206

d. 72/207

d. 72/208

d. 72/209

d. 72/210

d. 72/211

d. 72/212

d. 72/213

d. 72/214

d. 72/215

d. 72/216

d. 72/217

d. 72/218

d. 72/219

d. 72/220

d. 72/221

d. 72/222

d. 72/223

d. 72/224

d. 72/225

d. 72/226

d. 72/227

d. 72/228

d. 72/229

d. 72/230

d. 72/231

d. 72/232

d. 72/233

d. 72/234

d. 72/235

d. 72/236

d. 72/237

d. 72/238

d. 72/239

d. 72/240

d. 72/241

d. 72/242

d. 72/243

d. 72/244

d. 72/245

d. 72/246

d. 72/247

d. 72/248

d. 72/249

d. 72/250

d. 72/251

d. 72/252

d. 72/253

d. 72/254

d. 72/255

d. 72/256

d. 72/257

d. 72/258

d. 72/259

