

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 4157-31/2021

O ceně nemovité věci - pozemku č.parc. 779/2 v obci a k.ú. Zásmuky.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č.parc. 779/2 - obec a k.ú. Zásmuky
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Zásmuky, k.ú. Zásmuky
Adresa:	Zásmuky, 281 44 Zásmuky
OBJEDNATEL:	70948437, Myslivecký spolek Zásmuky
Adresa:	Za Zahrady 530, 281 44 Zásmuky
ZHOTOVITEL:	Jiří Šmejkal
Adresa:	Palackého 235, 282 01 Český Brod
ÚČEL OCENĚNÍ:	Ocenění stávajícího stavu

OBVYKLÁ CENA

5 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti.

Stav ke dni: 23.3.2021

Datum místního šetření: 23.3.2021

Za přítomnosti: Jiří Šmejkal

Počet stran: 7 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Českém Brodě, dne 23.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku č.parc. 779/2 v obci Zásmyky podle stavu ke dni 23.3.2021 jako podklad pro převod vlastnictví.

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) GP č. 938-61/2021
- 2) Fotodokumentace
- 3) Informace poskytnuté zástupcem zadavatele posudku
- 4) Skutečnosti zjištěné při místním šetření

Vlastnické a evidenční údaje

Informace o pozemku dle katastru nemovitostí:

LV č. 10001:

Obec: Zásmyky

K.ú: Zásmyky

Vlastnické právo:

Město Zásmyky, Komenského nám. 133, 281 44 Zásmyky

Pozemky:

č.parc. 779, výměra 4517m², ostatní plocha, jiná plocha

NÁLEZ

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek č.parc. 779/2 o výměře 208m², který vznikl na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku, č. plánu 938-61/2021 z pozemku č.parc. 779.

Nově vzniklý pozemek je situovaný mimo zastavěné území města Zásmyky, severovýchodním směrem od města Zásmyky, je mírně svažité, převážně zatravněný a nevyskytují se na něm venkovní úpravy, ani trvalé porosty.

Jeho ocenění je proto provedeno podle skutečného způsobu užívání podle §9 odst. 6 vyhl.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č.parc. 779/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č.parc. 779/2

2. Obvyklá cena

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č.parc. 779/2
Adresa předmětu ocenění: Zásmuky
281 44 Zásmuky
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Zásmuky
Katastrální území: Zásmuky
Počet obyvatel: 1 994
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 954,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{579,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č.parc. 779/2

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	579,-	0,04				23,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	779/2	208	23,16		4 817,28
Jiný pozemek - celkem			208		4 817,28	

Pozemek č.parc. 779/2 - zjištěná cena celkem = **4 817,28 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č.parc. 779/2

4 817,- Kč

Výsledná cena - celkem:

4 817,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 820,- Kč

slovy: Čtyřitisíceosmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 820 Kč

slovy: Čtyřitisíceosmsetdvacet Kč



Komentář ke stanovení výsledné ceny

Určení obvyklé ceny - §1a) odst.1

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popř. obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup při určení obvyklé ceny podle §1a) odst. 1,2 nebylo možné určit, neboť nebyly zjištěny žádné realizované ani nabízené ceny obdobných předmětů ocenění.

V těchto případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.

Určení tržní hodnoty §1b)

Tržní hodnotu předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládáný vývoz na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty nelze použít způsobu porovnávacího (viz. odůvodnění při určení obvyklé ceny), ani způsobu výnosového (oceňovaná nemovitá věc není pronajímána).

Při určení tržní hodnoty proto znalec vychází z ceny zjištěné, která by v daném případě měla odpovídat ceně nákladové.

Obvyklá cena

5 000 Kč

slovy: Pěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

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 odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

V Českém Brodě 23.3.2021

Jiří Šmejkal
Palackého 235
282 01 Český Brod



