ZNALECKÝ POSUDEK
č.3186 – 10/2013

o ceně nemovitostí - pozemků: p.č.260/22 a p.č.1118 (vše dle KN), p.č.937 (dle PK), v katastrálním území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno.

Objednatel posudku:

Tento znalecký posudek je vypracován na základě objednávky číslo: B206030015 ze dne 5.2.2013, kterou předal Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Střední Čechy, odbor Odloučené pracoviště Kladno, nám. 17.listopadu 2840, 272 01 Kladno, zastoupený ředitelem odboru panem Ivanem Mertlíkem.

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé v místě a čase k převodu majetku státu.

Posudek zpracoval: Ing. Petr Borovička, Josefa Stříbrného 71, 273 54 Lidice

Datum zpracování: 17. února 2013

Počet listů posudku: 6, včetně titulní stránky + 8 stránek příloh

Počet vyhotovení posudku: 3

I. NÁLEZ:

I.1. Popis nemovitostí:

Předmětem posudku je ocenění:

pozemků v katastrálním území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno, a to:

- parcely č.260/22 (dle KN), o výměře 416 m^2, vedené v kultuře orná půda - zemědělský půdní fond,
- parcely č.1118 (dle KN), o výměře 126 m^2, vedené v kultuře ostatní plocha - ostatní komunikace,

a dále pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr (PK):

- parcely č.937 (dle PK), o výměře 252 m^2, v KN sloučené do:
  - části p.č.937/1, vedené v kultuře ostatní plocha - jiná plocha,
  - části p.č.938, vedené v kultuře orná půda - zemědělský půdní fond.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 140, pro katastrální území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno.

Evidenční stav druhu pozemků uvedený v katastru nemovitostí se podle objektivního zjištění znalce shoduje se skutečným stavem.

podle skutečnosti: v souladu se schváleným územním plánem sídelního útvaru (ÚPNSÚ) obce Brandýsek:

- pozemky p.č.260/22 a p.č.937 (PK) se nacházejí v zastavitelném území a jsou určeny pro využití k zástavbě venkovským bydlením (BV), a to v lokalitách Z12, resp. Z3c,
- pozemek p.č.1118 se nachází v nezastavitelném území a je určen pro využití jako přírodní plocha (NP), a to krajinná zeleň.

I.2. Oprávněný subjekt:

(podle údajů katastru nemovitostí)

Vlastnické právo:

1	Brebtová Marie adresa neznámá	identifikátor: -	podíl: 1/3
2	Bronský Václav adresa neznámá	identifikátor: -	podíl: 1/3
3	Česká republika	identifikátor: 00000001-001	podíl: 1/3

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2, Nové Město 128 00 Praha 28	identifikátor: 69797111	podíl: 1/3

I.3. Předložené podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním - SCD k datu 27.11.2013, LV 140, pro katastrální území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno;
- kopie katastrální mapy, mapový list GUST2880, V.S.I-14-09, resp. snímek katastrální mapy se zákresem pozemkového katastru pro katastrální území Brandýsek;

- srovnávací sestavení parcel vyhotovené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno dne 27.5.2011 pod číslem PU - 1140/2011, pro katastrální území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno;
- údaje ověřené v aktuálním vydání Malého lexikonu obcí ČR podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem ke dni 1.2.2013: počet trvale bydlících obyvatel pro: obec Kladno: 68 682 a obec Brandýsek: 1 813;
- vyjádření Obce Brandýsek č.j.: B/Ned/2012 ze dne 13.11.2012 k nemovitostem z titulu územního plánu obce;
- podklady z místního šetření, údaje sdělené objednatelem posudku a ostatní údaje pro vyhotovení posudku ověřené znalcem.

Oceňované nemovitosti byly znalcem prohlédnuty (včetně fotodokumentace) dne 15.2.2013.

I.4. Podklad pro ocenění:

1) Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2) Vyhláška MF ČR č.450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

3) Postupy při oceňování majetku České republiky.

II. P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

II.1. Zhodnocení stavu:

Oceňované nemovitosti jsou situovány v katastrálním území území Brandýsek. Pozemek p.č.260/22 se nachází v severovýchodní části souvisle zastavěného území obce Brandýsek, konkrétně v lokalitě „ Pod vinicí “. Pozemek p.č.937 (PK) se nachází v jihozápadní části souvisle zastavěného území obce Brandýsek, konkrétně v lokalitě „ Pod cvrčovicí “. Pozemek p.č.1118 se nachází v západní části katastrálního území Brandýsek, mimo souvisle zastavěné území obce Brandýsek, a to konkrétně v lokalitě „ Na okrouhliku “.

Pozemky p.č.260/22 a p.č.937 (PK) se podle platného územního plánu obce Brandýsek nacházejí v zastavitelném území, konkrétně jsou určeny pro využití jako plochy venkovského bydlení (BV) v lokalitách Z12, resp. Z3c. Pozemek p.č.1118 se podle výše citovaného územního plánu nachází v nezastavitelném území s funkčním využitím jako plocha přírodní (NP), a to konkrétně krajinná zeleň. Jedná se o dobře přístupné pozemky. Pozemek p.č.260/22 je situován v mírném svahu jižní expozice, pozemek p.č.1118 je převážně rovinatý a pozemek p.č.937 (PK) je pak situován v mírném svahu severní expozice

Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty.

V obci Brandýsek není schválena cenová mapa stavebních pozemků.

II.2. Ocenění pozemků:

II.2.1. Zjištění obvyklé ceny nemovitostí:

II.2.1.1. Obecně k obvyklé ceně:

V zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, je obvyklá cena definována takto:

„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (tzn. v daném místě a čase). Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu,

osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou pak se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim ".

II.2.1.2. Stanovení obvyklé ceny s odkazem na § 22 odst. 1 zákona č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích podle „ Postupů při oceňování majetku České republiky ":

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných, resp. inzerovaných převodů obdobných pozemků v dané lokalitě, následně se provede porovnání a aplikace na předmětné pozemky. Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku, který má být předmětem převodu, jsou kupní smlouvy, informace účastníků trhu, obcí, realitních kanceláří, inzerce apod. Vlastní ocenění pozemků je pak provedeno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecnou cenu pozemku stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky.

V našem případě se jedná o stanovení obvyklé ceny pro pozemky: p.č.260/22, p.č.1118 a p.č.937 (PK), v katastrálním území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno.

Vzhledem ke skutečnosti, že nelze při analýze tohoto lokálního trhu nalézt srovnatelné převody obdobných pozemků (konkrétně požadované minimálně 3 obdobné případy prodávané nebo nabízené nemovitosti v dané lokalitě za období maximálně 12 měsíců), je pak při zjišťování obvyklé ceny předmětného pozemku postupováno podle části šesté, čl. 17, odst.2 „ Postupů při oceňování majetku České republiky ".

II.2.2. Ocenění pozemků nákladovou metodou:

Ocenění pozemků se provádí podle vyhlášky MF ČR č.450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, takto:

1) Parcela č.260/22 a p.č.937 (PK), podle skutečnosti určeny k zastavění (venkovským bydlením), se oceňují podle § 32, odst.1, takto:

   pozemky a jejich části, které podle § 9, odst.1, písmene a), zákona č.151/1997 Sb., prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28, odst.2, takto:

   pro obec Brandýsek, jejíž katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města Kladno:

   základní cena stavebního pozemku ZC činí: 102,57 Kč/m^2 (podle § 28, odst.1, písmene h)

   a je vypočtena podle vzorce: $ZC = C_P \times 2,5$

   $C_P = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$, kde a - počet obyvatel v obci.

   Tato cena se upravuje podle § 28, odst.2, přílohy č.21, tabulky č.1, takto:

   - pol.č.1.1: pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno h) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského: + 80 %,

   - pol.č.1.2: výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby k jejímu zřízení určeného: z toho pol č.1.2.4: v ostatních obcích: + 125 %.

   Cena pozemku pro další přepočet po zvýšení podle pol.č.1.1 a 1.2 činí: 312,84 Kč/m^2.

Tato cena se dále upravuje podle § 28, odst.2, přílohy č.21, tabulky č.2, takto:

- pol.č.2.11: pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu: + 10 %.

Důvody k dalším úpravám podle přílohy č.21, tabulky č.2 nejsou.

Celková přirážka pro přepočet činí 10 %, tj.: 31,28 Kč/m^2.

Sazba po úpravě činí: 344,12 Kč/m^2.

Koeficient K_i: příloha č.38, dle kódů cz-cc a SKP hlavní stavby: $K_i = 2,146$.
Koeficient K_p: příloha č.39, tabulka č.1, dle obce a účelu užití: $K_p = 1,927$.

Sazba po úpravách činí: 1 423,05 Kč/m^2.

Tato cena je dále násobena koeficientem 0,30.

Sazba po přepočtu činí: 426,92 Kč/m^2.

2) Parcela č.1118, podle skutečnosti určena pro plochu zeleně, se oceňuje podle § 32, odst.4, takto:

pro obec Brandýsek, jejíž katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města Kladno:

základní cena stavebního pozemku ZC činí: 102,57 Kč/m^2 (podle § 28, odst.1, písmene h)

a je vypočtena podle vzorce: $ZC = C_P \times 2,5$

$C_P = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$, kde a - počet obyvatel v obci.

Pro pozemek v nezastavěném území je tato zjištěná cena dále násobena koeficientem 0,06.

Sazba po přepočtu činí: 6,15 Kč/m^2.

Pro pozemek oceněný podle § 32, odst.4: koeficient prodejnosti: $K_P = 1,00$.

Tato zjištěná cena nesmí být podle § 32, odst.5 nižší než 10,00 Kč/m^2.

Výpočet ceny pozemků:

parcela č.260/22: určena k zastavění	416 m^2 x 426,92 Kč/m^2 =	177 598,72 Kč
parcela č.1118: určena pro zeleň	126 m^2 x 10,00 Kč/m^2 =	1 260,00 Kč
parcela č.937 (PK): určena k zastavění	252 m^2 x 426,92 Kč/m^2 =	107 583,84 Kč
cena pozemků celkem		286 442,56 Kč

Zaokrouhleno podle § 46 na desetikoruny: 286 440,00 Kč.

II.3. REKAPITULACE:

Zjištěná cena nemovitostí ke dni odhadu činí celkem 286 440,00 Kč.

(Slovy: dvěstěosmdesátšesttisícčtyřistačtyřicet korun českých.)

II.4. ZÁVĚR:

Znalec dále konstatuje, že z výše vypočtené obvyklé ceny nemovitostí činí podíl pro vlastníka Českou republiku 1/3 z celku.

Doložka:

Jako znalec prohlašuji, že znalecký posudek je vypracován ve smyslu § 127a občanského soudního řádu.

V Lidicích dne 17. února 2013

ING. PETR BOROVIČKA
ZNALEC V OBORU EKONOMIKA
odvětví ceny a odhady
specializace pozemky a porosty

Ing. Petr Borovička

Josefa Stříbrného 71
273 54 Lidice

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15.4.1996 č.j. Spr 4082/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací pozemky a porosty.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 3186 - 10/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Lidicích dne 17. února 2013

ING. PETR BOROVIČKA ZNALEC V OBORU EKONOMIKA odvětví ceny a odhady specializace pozemky a porosty

UPŘESNĚNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU č.3186 - 10/2013 ze dne 17. února 2013

Toto upřesnění znaleckého posudku je vypracováno na základě žádosti Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Střední Čechy, odbor Odloučené pracoviště Kladno, nám. 17.listopadu 2840, 272 01 Kladno, zastoupeného ředitelem odboru panem Ivanem Mertlíkem.

Z důvodu obnovy operátu katastru nemovitostí přepracováním (KMD) v katastrálním území Brandýsek, obci Brandýsek, okres Kladno došlo ke změně číslování oceňované nemovitosti p.č.937 (PK) takto: nově byly vytvořeny pozemky p.č.938/17 a p.č.937/1, a to o totožné celkové výměře (viz. příloha: srovnávací sestavení parcel, resp. příloha: výpis z KN pro LV 140 ze dne 19.3.2013) .

Uvádím dílčí část výpočtu pro původní a nový stav:

Výpočet ceny pozemků:

Původně:

parcela č.937 (PK):			
určena k zastavění	252 m^2	x 426,92 Kč/m^2 =	107 583,84 Kč

po obnově operátu:

parcela č.937/1:			
určena k zastavění	127 m^2	x 426,92 Kč/m^2 =	54 218,84 Kč
parcela č.938/17:			
určena k zastavění	125 m^2	x 426,92 Kč/m^2 =	53 365,00 Kč
			107 583,84 Kč

Toto upřesnění je nedílnou součástí znaleckého posudku č. 3186 - 10/2013 ze dne 17. února 2013.

V Lidicích dne 24. března 2013

ING. PETR BOROVIČKA ZNALEC V OBORU EKONOMIKA odvětví ceny a odhady specializace pozemky a porosty

Ing. Petr Borovička

Josefa Stříbrného 71
273 54 Lidice