

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 37*830*21

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek par. č. 942/9 - ostatní plocha - dráha o výměře 223 m² dle LV č. 1 pro katastrální území a obec Kostomlaty nad Labem.

Znalec: První česká oceňovací společnost, a.s.
Pokratická 1853/71
412 01 Litoměřice
telefon: 416 734 191
e-mail: info@pcos.cz
IČ: 250 18 361 DIČ: CZ25018361

Zadavatel: Správa železnic, státní organizace
Dlážděná 1003/7
110 00 Praha 1

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.9.2021

Vyhotoveno: V Litoměřicích 29.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek na stanovení ceny vyhláškové (administrativní, zjištěné) pozemku par. č. 942/9 - ostatní plocha - dráha o výměře 223 m² dle LV č. 1 pro katastrální území a obec Kostomlaty nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu (administrativní, zjištěná).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Na předmětném pozemku se nachází těleso dráhy Kolín - Lysá nad Labem ve vlastnictví objednatele, takže není součástí znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.9.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1 pro k. ú. Kostomlaty nad Labem byl získán dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, stejně tak kopie katastrální mapy. Pro výpočet ceny vyhláškové (zjištěné, administrativní) byly použity data z vyhlášky č. 488/2020 Sb. Riziko povodně bylo zjištěno na povodňové mapě.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data z katastru nemovitostí:

- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1 pro k.ú. a obec Kostomlaty nad Labem.
- Kopie katastrální mapy.

Data z platné vyhlášky č. 488/2020 Sb.

- Místní šetření dne 24.9.2021.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou údaje z katastru nemovitostí a z platné vyhlášky č. 488/2020 Sb. Věrohodnost dat je snadno ověřitelná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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. 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 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 se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní údaje o pozemku byly zjištěny na katastru nemovitostí zajištěním částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1 pro k. ú. Kostomlaty nad Labem a to dálkovým přístupem včetně kopie katastrální mapy. Data pro výpočet ceny podle platného cenového předpisu byly zjištěny podle platné vyhlášky č. 488/2020 Sb. Stav pozemku byl zjištěn při místním šetření dne 24.9.2021 a zajištění fotodokumentace.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracování dat a informací bylo provedeno v programu NEMExpress AC.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Kostomlaty nad Labem
289 21 Kostomlaty nad Labem
LV: 1
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Kostomlaty nad Labem
Katastrální území: Kostomlaty nad Labem
Počet obyvatel: 1 844
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,138,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 907,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1 pro k. ú. Kostomlaty nad Labem je vlastníkem předmětného pozemku:

Obec Kostomlaty nad Labem, Hronětická 237, 28921 Kostomlaty nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Předmětný pozemek se nachází v obci Kostomlaty nad Labem a přímo navazuje na poslední kolej v železniční zastávce Kostomlaty nad Labem. Druhou stranou pozemek navazuje na zemědělskou obhospodařovanou půdu. Pozemek je tedy spíše v okrajové části obce, ale železniční zastávka navazuje na bytovou zástavbu.

Kostomlaty nad Labem se nachází cca 7 km od města Nymburk a cca 9 km od Lysé nad Labem. Hlavní město Praha je vzdáleno cca 47 km jihozápadním směrem. Pozemek se nachází v nezastavěném území obce a není přístupný žádnou cestou, pouze do blízkosti pozemku vede nezpevněná cesta.

Oceňovaný pozemek je vedený na LV č. 1 pro k.ú. a obec Kostomlaty nad Labem jako ostatní plocha - dráha, což odpovídá skutečnosti, protože pozemek navazuje a drážní těleso. V době prohlídky byl pozemek hustě zarostlý bezcenným náletovým křovím a bezcennými náletovými olšemi a nebylo možné zjistit přesné hranice pozemku, protože pozemek byl hustě zarostlý. V územním plánu je pozemek zahrnut do oblasti - úprava trati č. 231 (Lysá n. L. - Nymburk - Kolín) a současně do oblasti liniová bariéra železniční trati rozdělující území a narušující vzájemné vazby mezi sídly a propojení sídel s krajinou. Dostupné nejsou žádné sítě obce.

Na předmětném pozemku se nachází těleso dráhy Kolín - Lysá nad Labem ve vlastnictví České republiky, takže není součástí znaleckého posudku.

3.4. Obsah

1. Pozemek par. č. 942/9

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Předmětný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha - dráha což odpovídá skutečnosti, z tohoto důvodu byl pozemek oceněn podle § 4 odst. 3 vyhlášky č. 488/2020 Sb. jako dráha.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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 par. č. 942/9

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	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Dráhy s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,186}$$

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 a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	907,-	0,186	1,000	168,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - dráha	942/9	223	168,70	37 620,10
Ostatní stavební pozemek - celkem			223		37 620,10

Pozemek par. č. 942/9 - zjištěná cena celkem = **37 620,10 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek par. č. 942/9 37 620,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **37 620,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **37 620,- Kč**

slovy: Třicetsedmtisícšestsetdvacet Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou dány ustanoveními vyhlášky č. 488/2020 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena stanovená podle platného cenového předpisu (administrativní, zjištěná) předmětných pozemků byla tímto znaleckým posudkem stanovena na:

Výsledná cena - celkem:	37 620,10 Kč
--------------------------------	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	37 620,- Kč
--	--------------------

slovy: Třicetsedmtisícšestsetdvacet Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

K vypracování znaleckého posudku nebyli přibráni žádní konzultanti.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář kvalifikovaná pro znaleckou činnost jmenovaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 14. dubna 2008 č.j. 67/2007-ODS-ZN/14, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 37*830*21 evidence posudků.

V Litoměřicích 29.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

První česká oceňovací společnost, a.s.

Jitka Businská, Ing. Jan Brabec

Pokratická 1853/71

412 01 Litoměřice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 37*830*21

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1, pro k. ú. Kostomlaty nad Labem	1
Kopie katastrální mapy.	1
Fotodokumentace ze dne 24.9.2021	3
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 12:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537331 Kostomlaty nad Labem
Kat.území: 670626 Kostomlaty nad Labem List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Kostomlaty nad Labem, Hronětická 237, 28921 Kostomlaty nad Labem	00239283	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
942/9	223	ostatní plocha	dráha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

	POLVZ:66/1993	Z-4600066/1993-208
Pro: Obec Kostomlaty nad Labem, Hronětická 237, 28921 Kostomlaty nad Labem		RČ/IČO: 00239283

F Vztah bonitovaných 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 Nymburk, kód: 208.

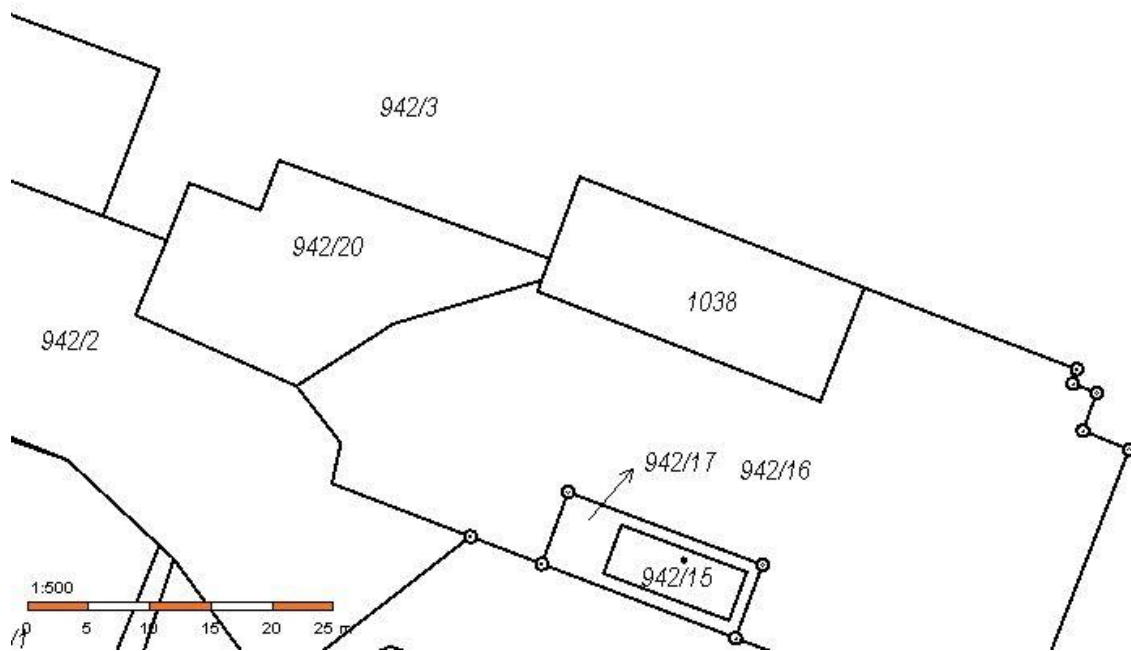
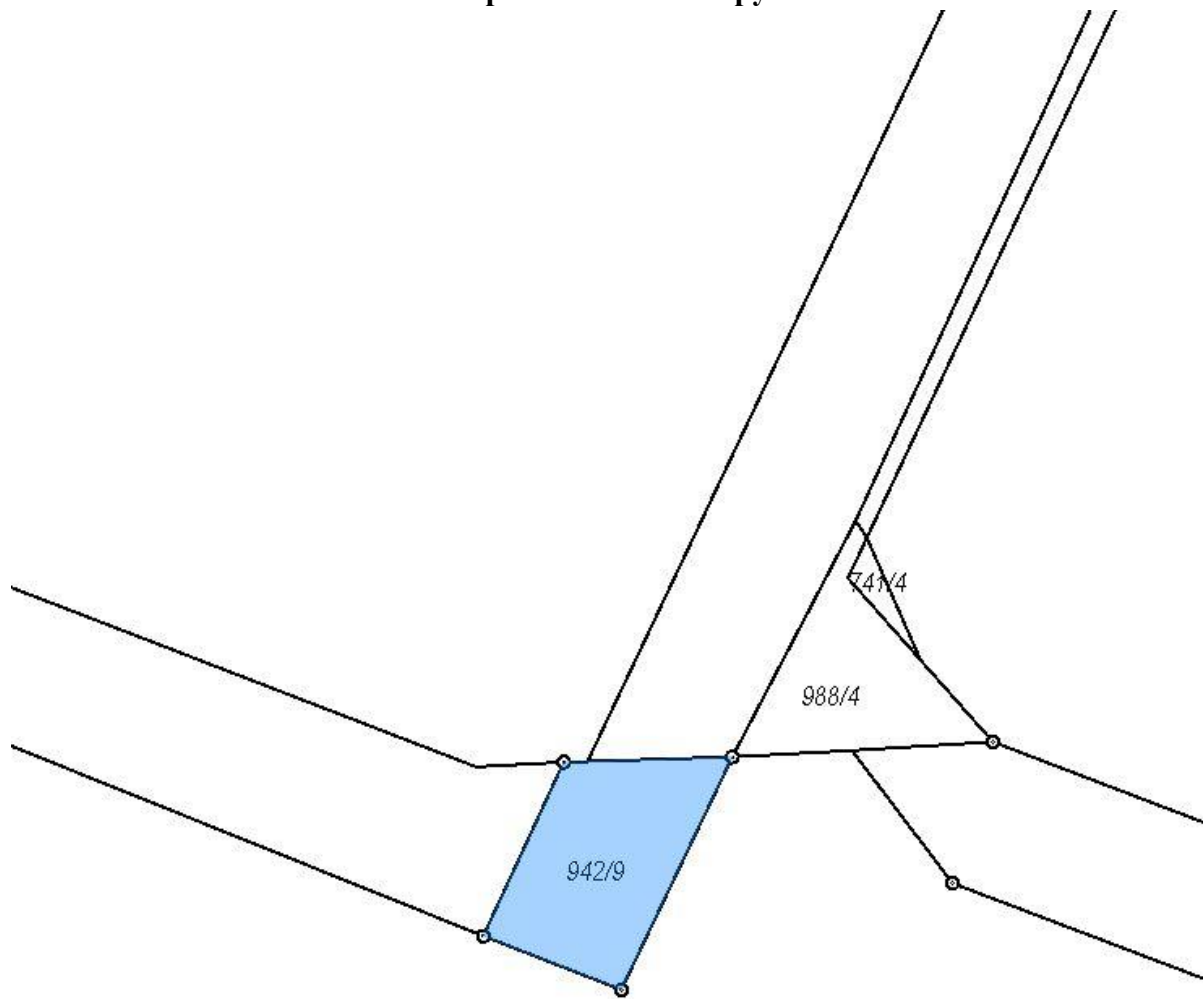
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.09.2021 12:38:58

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 942/9 v k.ú. č. 670626





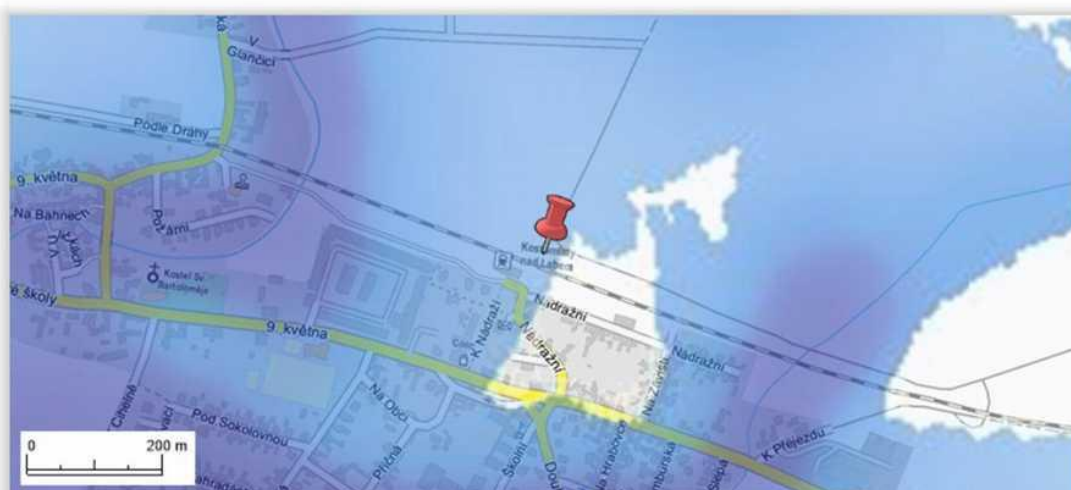


Riziková zóna pro vybranou parcelu

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
 Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
 Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
 Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

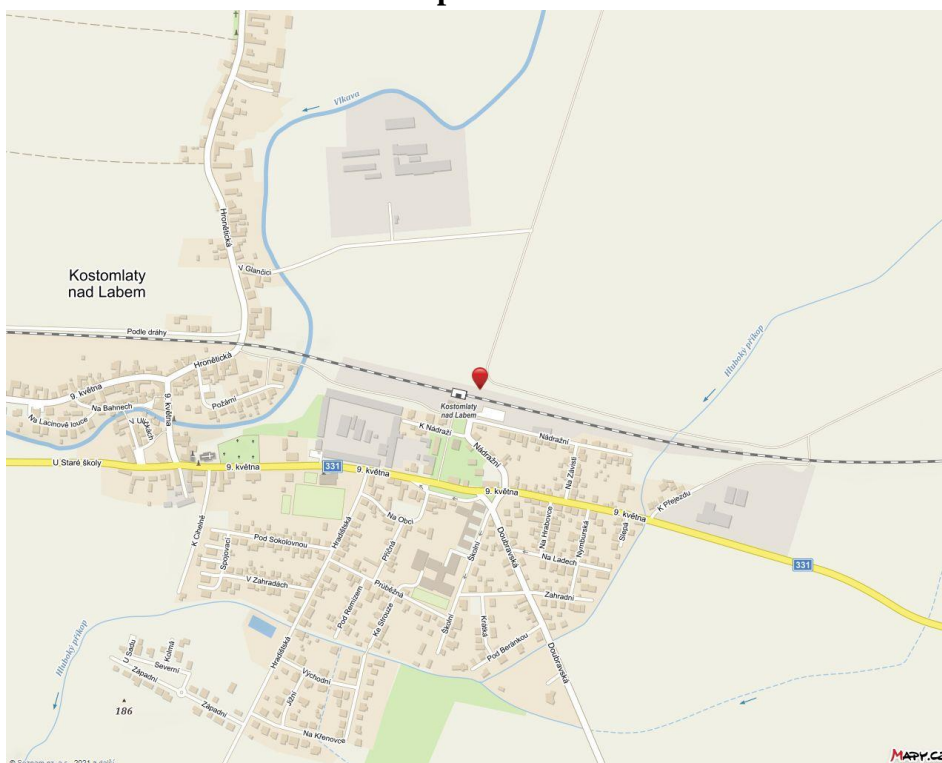
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

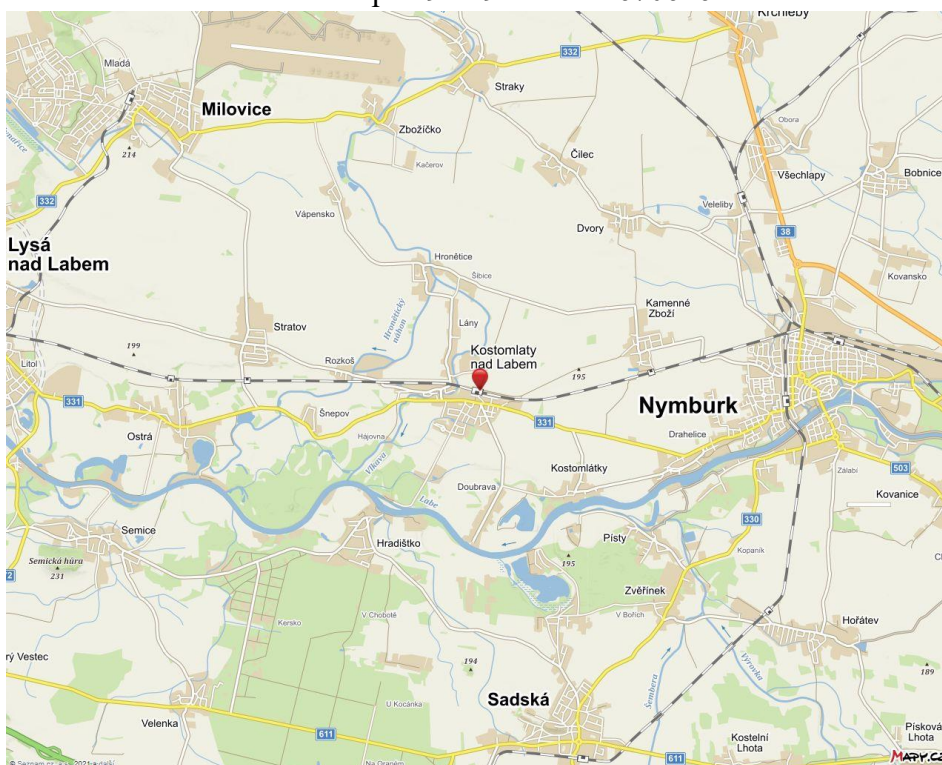
INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k vžití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 942/9 v k.ú. č. 670626



Pozemek p.č. 942/9 v k.ú. č. 670626