

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6556 - 50/17

**o zjištěné ceně pozemku pč. 959/4
v k. ú. Kostomlaty nad Labem, okr.
Nymburk**

Posudek vyžádal : Obec Kostomlaty nad Labem
Hronětická 237
Kostomlaty nad Labem

Účel posudku : Cenový podklad pro
převod vlastnictví,
oceněno ke dni
20.6.2017

Posudek obsahuje : 4 strany textu včetně
obálky a příloh a předává
se ve dvou vyhotoveních

Poděbrady 20. 6. 2017

A. NÁLEZ**1. Znalecký úkol**

Stanovit zjištěnou cenu pozemku pč. 959/4 k. ú. Kostomlaty nad Labem, okr. Nymburk.

2. Účel posudku

Ocenění se provádí pro převod vlastnictví, oceněno ke dni 20.6.2017.

3. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti : Pozemek pč. 959/4
 Kraj : Středočeský
 Okres : Nymburk
 Obec : Kostomlaty nad Labem
 Katastrální území : Kostomlaty nad Labem
 Počet obyvatel : 1848

4. Podklady pro vypracování posudku

Podkladem pro ocenění je :

- výpis z LV č. 215 k. ú. Kostomlaty nad Labem
- geometrický plán č. 743-247/2017 k. ú. Kostomlaty nad Labem
- snímek z PM
- údaje zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 215 k. ú. Kostomlaty nad Labem

A. Vlastnické právo :

	podíl
Brynych Jan	6/16
Kolářová Eva	5/16
Turkeová Jaroslava	5/16

B. Nemovitosti :

Pozemky :

pč.	výměra m ²	druh	způsob využití
721	16195		

6. Stručný popis

Oceňovaný pozemek byl geometrickým plánem oddělen z pozemku pč. 959, vlastnictví PK pč. 721, tvoří úzký pruh podél komunikace, nachází se v zastavěném území obce.

B. POSUDEK A OCENĚNÍ**1. Předpisy a metodika ocenění**

Vyhl.č.443/2016 Sb., kterou se mění vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění ve znění pozdějších předpisů.

2. Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**§ 4 STAVEBNÍ POZEMEK**

Pozemek pč. 959/4

Nález :

Pozemek je dle KN veden v kultuře ostatní plocha, místní komunikace, má rovinatý, nezpevněný povrch, nachází se na jižním okraji v zastavěném území obce. Obec nemá cenovou mapu.

výměra : m^2 165

Ocenění : § 4, odst. 1

ZC_V ... Nymburk, vyjmenované město, základní cena, § 3, příl.č.2, tab.1
Kč 1.909,00/m²

Upravená základní cena : § 4, odst.1

ZC ... základní cena pro obec Kostomlaty nad Labem, nevyjmenovanou obec okresu Mladá Boleslav, § 3, odst.1, příl.č.2, tab.2, 1848 obyvatel.

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných

Označení znaku	Název znaku	hodnota koef.
O ₁ velikost obce dle obyvatel III.	Velikost obce 1001 - 2000 obyvatel	0,70
O ₂ IV.	Hospodářsko správní význam obce Ostatní obce	0,60
O ₃ IV.	Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce do 10 km	1,01
O ₄ v obci je : I.	Technická infrastruktura Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅ v obci je : II.	Dopravní obslužnost Železniční a autobusová zastávka	0,95
O ₆ Občanská vybavenost obce : II.	Rozšířená vybavenost	0,98

ZC...základní cena :

Kč 1.909,00 x 0,70 x 0,60 x 1,01 x 1,00 x 0,95 x 0,98, tj. Kč 753,922/m²,
zaokr. tj. Kč 754,00/m²

Základní cena upravená : § 4, odst.3

I - Úpravy základních cen pro pozemky komunikací

příl. č. 3, tab.5

I = index cenového porovnání zjištěný dle vzorce ... $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1} P_i)$

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma	
Pi	Název znaku	Č. Popis pásma	hodnota
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace	-0,20
2	Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce v zastavěném území	0,05

3	Povrchy	I. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy snižující cenu	-0,30
5	Komerční využití	I. Bez možnost komerčního využití	0,30
Index : $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,30 \times (1 - 0,48) =$			0,156

Základní cena upravená :

Kč 754,00 x 0,156, tj. Kč 117,624/m², zaokr. 118,00/m².

cena pozemku :

m² 165 x 118,00

Kč 19.470,00

Cena pozemku ke dni odhadu je Kč 19.470,00

slovy : devatenácttisícčtyřistasedmdesát korun č.

Poděbrady 20.6.2017

Miláček Václav
Mánesova 765/II
Poděbrady



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec z oboru ekonomiky jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze ze dne 18.12.1978, čj. K 123/78. Posudek byl zapsán pod č. 6556-50/17 do znaleckého deníku.