

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4901-14/2023

o ceně pozemku č. parc. 1221 a 1027/7 v Brandýsku, ulice Zadní, katastrální území
Brandýsek, okres Kladno



Objednatel znaleckého posudku:

Obec Brandýsek,
Slánská 62
273 41 Brandýsek
IČO: 234168

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF
ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 31.05.2023 znalecký
posudek vypracoval:

Antonín Kolouch
Ant. Škváry 3249
272 01 Kladno
telefon: 603 548 601
e-mail: kolouch.a@seznam.cz



Počet stran: 14 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kladně 01.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

znalecký posudek o ceně pozemku č. parc. 1221 a 1027/7 v Brandýsku, ulice Zadní, katastrální území Brandýsek, okres Kladno

1.2. Účel znaleckého posudku

jištění ceny nemovitosti pro potřebu objednatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.05.2023 za přítomnosti objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu, č. LV 197 a 1104 pro katastrální území Brandýsek
- snímek pozemkové mapy,
- skutečnosti zjištěné na místě dne 31.5.2023
- potvrzení Obecního úřadu v Brandýsku o způsobu využití pozemku ze dne 29.5.2023

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. parc. 1221 a 1027/7
Adresa předmětu ocenění:	Zadní 273 41 Brandýsek
LV:	1221
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Brandýsek
Katastrální území:	Brandýsek
Počet obyvatel:	2 136
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 565,00 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: 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 a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 802,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Kytka Václav a Kytková Eliška, třída Rudé armády 4, 273 41 Cvrčovice, LV: 197, 1104
Václav Kytka, třída Rudé armády 4, 273 41 Cvrčovice, LV: 197, 1104

Dokumentace a skutečnost

Posudek je vypracován podle podkladů zjištěných na OÚ v Brandýsku. Skutečnosti byly zjištěny na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

jedná se o pozemky, které slouží jako veřejná komunikace pro přilehlé rodinné domy

3.2. Obsah

LV č. 197 pozemek č. parc. 1027/7

1. Pozemek č. parc. 1027/7

LV č. 1104 pozemek č. parc. 1221

1. Pozemek č. parc. 1221

4. POSUDEK

4.1. 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 197 pozemek č. parc. 1027/7

1. Pozemek č. parc. 1027/7

Jedná se o pozemek č. parc. 1027/7 ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky jsou , situovány v okrajové části obce. Pozemky slouží jako příjezdová komunikace k nově vybudovaným rodinným domům.

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	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části 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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

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	802,-	0,231	1,000	185,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1027/7	148	185,26	27 418,48
Ostatní stavební pozemek - celkem			148		27 418,48

Pozemek č. parc. 1027/7 - zjištěná cena celkem

= 27 418,48 Kč

LV č. 1104 pozemek č. parc. 1221

1. Pozemek č. parc.1221

Jedná se o pozemek č. parc. 1221 ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky jsou , situovány v okrajové části obce. Pozemky slouží jako příjezdová komunikace k nově vybudovaným rodinným domům.

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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,228}$$

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	802,-	0,228	1,000	182,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1221	302	182,86	55 223,72
Ostatní stavební pozemek - celkem			302		55 223,72

Pozemek č. parc.1221 - zjištěná cena celkem = **55 223,72 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

LV č. 197 pozemek č. parc. 1027/7

1. Pozemek č. parc. 1027/7 27 418,- Kč

LV č. 197 pozemek č. parc. 1027/7 - celkem: **27 418,- Kč**

LV č. 1104 pozemek č. parc. 1221

1. Pozemek č. parc.1221 55 224,- Kč

LV č. 1104 pozemek č. parc. 1221 - celkem: **55 224,- Kč**

Výsledná cena - celkem: **82 642,- Kč**

82 640,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Osmdesátdvatisícšestsetčtyřicet Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zjištění ceny obvyklé:

Považuji za nutné upozornit, že zjištění **ceny obvyklé**, tedy ceny definované dle Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku jako ceny, za kterou by se nemovitost mohla prodat v místě a (současném) čase je zjištění, které se nedá rigorózně vypočítat. Vždy jde o subjektivní dojem zpracovatele, využívajícího všechny dostupné informace ze současného i minulého průběhu trhu v místě, dlouhodobé statistické údaje obsažené v oceňovacích vyhláškách Ministerstva financí a všechny odborné zkušenosti a vědomosti, které má znalec k dispozici a které při své práci nabyt, zejména však spolupráci s realitními kanceláři v místě a ze své databáze.

Pozemek č. parc. 1221 a 1027/7 v obci Brandýsek :

Ostatní plocha - ostatní komunikace. S obdobnými pozemky se neobchoduje a tedy neexistuje realitní trh s tímto majetkem a neexistuje ani jeho obvyklá cena , neboť k této ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. Lze konstatovat, že cena obvyklá tohoto druhu zboží neexistuje. Proto byl výpočet proveden v souladu se vyhláškou o oceňování majetku. Je možné zjištěnou hodnotu považovat za tržní. Znalec doporučuje tržní hodnotu pozemku

LV. č. 197 27400,- Kč

LV. č. 1104 55200,- Kč

Tržní hodnota

LV. č. 197 27 400,- Kč

LV. č. 1104 55 200,- Kč

slovy : LV. č. 197 dvacetsedmtisícčtyřista Kč
 LV. č. 1104 padasátpěttisícdvěstě Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vzhledem ke skutečnosti, že obdobné nemovitosti se v regionu neprodávají, nebylo možné provést výpočet porovnávací metodou. Proto byl výpočet proveden v souladu se zákonem o oceňování majetku, je možné zjištěnou hodnotu považovat za cenu v místě a čase tržní.

Výsledná cena zjištěná :

LV. č. 197 27 418,- Kč

LV. č. 1104 55 224,- Kč

Výsledná tržní hodnota :

LV. č. 197 27 400,-Kč

LV. č.1104 55200,-Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.197	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1104	1
Objednávka	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 14.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 10.6.1987 pod č. j. Spr. 147/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4901-14/2023.

V Kladně 01.06.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Antonín Kolouch
Ant. Škváry 3249
272 01 Kladno

Kopie katastrální mapy ze dne 1.6.2023



Pozemek p.č. 1027/7 v k.ú. č. 609285

Kopie katastrální mapy ze dne 1.6.2023



Pozemek p.č. 1221 v k.ú. č. 609285

Mapa oblasti



Pozemek č. parc. 1221



Pozemek č. parc. 1027/7



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2023 08:55:02

vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: OUBr/2023/znalecký posudek pro ZO pro Obec Brandýsek

Adresa: CZ0203 Kladno Obec: 532118 Brandýsek
 Katastrální území: 609285 Brandýsek List vlastnictví: 197

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Kytkva Václav a Kytková Eliška, třída Rudé armády 4, 27341 Cvrčovice	421023/032	1/3
Kytkva Václav, třída Rudé armády 4, 27341 Cvrčovice	485916/022	
JM = společné jmění manželů	421023/032	2/3

Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Účel využití	Účel ochrany
Parcela				
1027/7	148	ostatní plocha	ostatní komunikace	

1. Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

2. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle článku V. smlouvy a v rozsahu GP 506-57/2002

Oprávnění pro

Parcela: 1027/3

Povinnost k

Parcela: 1027/7

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.03.2002.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 12.04.2002.

V-1438/2002-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle článku IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 1154, Parcela: St. 1155, Parcela: 1218

Povinnost k

Parcela: 1027/7

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.09.2008.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2008.

V-5494/2008-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

v rozsahu článku III. smlouvy a GP 973-619/2012

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1027/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6003925/003 ze dne 25.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.04.2013.

V-1440/2013-203

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2023 08:55:02

nověno bezúplatně dělkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: OUBr/2023/Znalecký posudek pro ZO pro Obec Brandýsek

s: CZ0203 Kladno

Obec: 532118 Brandýsek

1: 609285 Brandýsek

List vlastnictví: 1104

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Kytka Václav a Kytková Eliška, třída Rudé armády 4, 27341 Cvrčovice	421023/032	1/6
Kytka Václav, třída Rudé armády 4, 27341 Cvrčovice	485916/022	
JM - společné jmění manželů	421023/032	5/6

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1221	302	ostatní plocha	ostatní komunikace	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

> Věcné břemeno chůze a jízdy

dle článku IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 1208, Parcela: St. 1209, Parcela: 1220

Povinnost k

Parcela: 1221

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.07.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2008.

V-4919/2008-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

> Věcné břemeno chůze a jízdy

dle článku IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 1154, Parcela: St. 1155, Parcela: 1218

Povinnost k

Parcela: 1221

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.09.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2008.

V-5494/2008-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

> Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

v rozsahu článku III. smlouvy a GP č. 972-166/2012

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1221

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6007171/VB/002 ze dne 12.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2012.

V-4521/2012-203

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1



OBEC BRANDÝSEK

Slánská 62
273 41 Brandýsek

Objednávka č.	: 2023	
Referent (uveďte na dod. listě a faktuře)	: Poláčková	
Telefon	: 312283701	Antonín Kolouch
Bankovní spojení	: ČSOB Kladno	Ant. Škváry 3249
Číslo bank.účtu	: 73103983/0300	272 01 Kladno
IČO,DIČ	: 234168,CZ00234168	
V Brandýsku dne	: 29.05.2023	

Objednáváme u Vás znalecký posudek o ceně pozemků č.parc. 1221 a 1027/7 v Brandýsku, katastrální území Brandýsek dle výpisu z KN. Oba výše uvedené pozemky jsou dle platného územního plánu určeny jako bydlení venkovské.

Ing. Henrieta Rydlová
starostka obce

