

ZNALECKÝ POSUDEK

. 1327/54/2017 *oprava*

Nemovitostí - pozemk parc. . St.467/29, 384/36 a 407/40, 906/2, 904/4, 904/6 v k.ú. a obci Veltrusy.



Objednavatel znaleckého posudku:

M stský ú ad Veltrusy, R /I O: 00237272, M sto
Veltrusy
Palackého 9
277 46 Veltrusy

Ú el znaleckého posudku:

Sm na pozemk .

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a . 228/2014 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb. a . 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 26.10.2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Arch. Hana Blah šková
Makarenkova 496
278 01 Kralupy nad Vltavou
telefon: 605921557
e-mail: hanka.bl@seznam.cz

Po et stran: 25 v etn titulního listu a 5 stran p íloh. Objednavateli se p edává ve 2 vyhotoveních.

V Kralupech nad Vltavou 30.10.2017, *oprava ze dne 18.6.2018*

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemek parc. . St.467/29, 384/36 a 407/40, 906/2, 904/4, 904/6 v k.ú. a obci Veltrusy.

Pozn.: Oprava se týká stáří asfaltového povrchu na parc. . St. 467/29.

2. Základní informace

Adresa p edm tu ocen ní: Veltrusy
277 46 Veltrusy

LV: 1001
Kraj: St edo eský
Okres: M lník
Obec: Veltrusy
Katastrální území: Veltrusy
Po et obyvatel: 2 025

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 140,00 K /m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodá sko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastav ného území m sta Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km v etn	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elekt ina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: M stská hromadná doprava pop ípad p ím stská doprava	I	1,00
O6. Ob anská vybavenost v obci: Rozší ená vybavenost (obchod, služby, zdravotní st edisko, škola a pošta, nebo bankovní (pen žní) služby, nebo sportovní nebo kulturní za ízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{547,00 K /m^2}$

3. Prohlídka a zam ení

Prohlídka se zam ením byla provedena dne 26.10.2017 za p ítomnosti samostatn .

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z nahlížení do KN
- katastrální mapa z nahlížení do KN
- územní plán obce
- objednávka .335/2017 z 16.10.2017
- skute nosti zjišt né na míst

5. Vlastnické a eviden ní údaje

Vlastník stavby: M stský ú ad Veltrusy, M sto Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Městský úřad Veltrusy, Město Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy,
vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovitě v cí

Jedná se o různé pozemky v okrajových polohách obce, z toho je zahrnuto 2 pozemky ve vlastnictví obce parc. .St.467/29 a 384/36 a 4 pozemky ve vlastnictví fyzické osoby parc. .407/40, 906/2, 904/4, 904/6.

7. Obsah znaleckého posudku

Pozemky ve vlastnictví města Veltrusy

1. Parc. . St.467/29
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Plochy s litém asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrbový
2. Parc. .384/36
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Náletové porosty na parc. .384/36

Pozemek ve vlastnictví pana Václava Štastného

1. Parc. .407/40
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Živé ploty na parc. . 407/40
2. Parc. .906/2
3. Parc. . 904/6 a 904/4
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Oceňování 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemky ve vlastnictví města Veltrusy

1. Parc. č. St.467/29

1.1. pozemky

Jedná se o stavební pozemek, společný dvůr, umístěný v areálu výrobních firem na jihovýchodním okraji obce mezi ul. Palackého a benzinovou stanicí, pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru, má asfaltový povrch, na pozemku jsou stavby - plošné ešky, které nejsou spojeny se zemí pevným základem.

Oceňování

Index trhu s nemovitými v cmi

<u>Název znaku</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II 0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V 0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II 0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - V okolí pozemku jsou pozemky jiných vlastníků, tzn. předpoklad omezeného potupu kupujících, vliv na tržní cenu. Jedná se o společný dvůr.	I -0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II 0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV 1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ oceňování je hodnota znaku rovna 1.0	III 1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel - pro tento typ oceňování je hodnota znaku rovna 1.0	V 1,00
9. Obanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - pro tento typ oceňování je hodnota znaku rovna 1.0	II 1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Pevažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (emesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Obanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě v cí je obanská vybavenost dostupná obanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Píjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v etn, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % v etn - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,845}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	547,-	0,845		462,22

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.467/29	187	462,22	86 435,14
Stavební pozemek - celkem			187		86 435,14

1.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrbový

Povrchová úprava pozemku parc. .St.467/29 - asfaltový povrch, stáří stanoveno odhadem

Zatídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrbový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 187,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle p. 17): [K /m²] = 270,-

Polohový koeficient K₅ (p. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (p. 41 - dle SKP): * 2,2720

Základní cena upravená cena [K /m²] = **613,44**

Plná cena: 187,00 m² * 613,44 K /m² = **114 713,28 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100) * 0,200

Nákladová cena stavby CS_N = **22 942,66 K**

Koeficient pp * 0,845

Cena stavby CS = **19 386,55 K**

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrbový - zjištěná cena = **19 386,55 K**

1.1. Pozemky: **86 435,14 K**

Parc. . St.467/29 - zjištění ná cena

= 105 821,69 K

2. Parc. .384/36

2.1. pozemky

Jedná se o pozemek orné půdy, v současnosti užívaný jako pole, na jižním okraji obce, přístupný ze západní strany mezi ul. Tomkova a K. Štěpánka. Pozemek je zahrnutý do územního plánu - zastavitelná a stabilizovaná obytná území a rozvojové plochy - obytná území (hranice stabilizovaného a rozvojového území protíná pozemek), s tím že dle územního plánu má být přes pozemek vést budoucí komunikace, tzn. byla by omezena budoucí možná využitelnost pozemku pouze pro obytnou zástavbu (průměrná šířka je 30m, tato by byla o komunikaci zúžena na cca 20m šířky). Pozemek je zároveň ale v ochranném pásmu Výrobního podniku Kaučuk pro obytnou zástavbu - tzn. jedná se o území podmíněně přípustné - tzn. možnost výstavby pouze v případě posunutí ochranného pásma. Bylo by možné zastavění nebytovou výstavbou tato ale musí splnit „Zvláštní podmínky povolování staveb na území města Veltrus“.

Pozemek je rovinný, přístupný ze zpevněné komunikace.

Ocenění

Index trhu s nemovitými v cmi

<u>Název znaku</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II 0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V 0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II 0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II 0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II 0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV 1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III 1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě v cí je občanská dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Pěšíjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo pěšíjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Ochranné pásmo výrobního podniku Kaučuk, v územní plánu obce přes pozemek vede navrhovaná VPS - nová obslužná komunikace, tzn. v případě možného zastavení značné omezení pro využití zbylé plochy pro zástavbu. Pro obytnou zástavbu území podmíněně přípustné, pro nebytovou zástavbu dle „Zvláštní podmínky povolování staveb na území města Veltrus“.	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,630$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Protáhlý nepravidelný tvar pozemku, v případě budoucí komunikace (dle úz. plánu), další zúžení pro obytnou výstavbu.	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % v etn - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo výrobního podniku Kaučuk.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek krom omezení I -0,20
 ochr. pásmem, tvarem pozemku i polohou na okraji obce s vlivem
 výrobních podnik - optická bariéra, hluk, zápach.

$$\text{Index omezujících vliv} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_p = 1,000 * 0,740 * 0,630 = \mathbf{0,466}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	547,-	0,466	0,300	76,47

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým. ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 9 odst. 4 a)	orná p. da	384/36	3 071	76,47	234 839,37
Stavební pozemek - celkem			3 071		234 839,37

2.2. Náletové porosty na parc. .384/36

Náletové porosty na východním okraji pozemku, neudržované.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	K	0,00
Celková vým. ra pozemku	m ²	0,00
Celková pokryvná plocha trvalých porost :	m ²	0,00
Cena pokryvné plochy porost	K	0,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porost :	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	0,00

Okrasné rostliny: plocha .39.

Název	Jedn. cena [K /jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Vým. ra Upr. cena [K /jedn.]	Cena [K]
listnaté porosty			16 rok	13,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %		2 016,-	26 208,-
jehličnaté porosty			11 rok	1,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 80 %		1 524,-	1 524,-
jehličnaté porosty			6 rok	3,00 ks	
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 99 %		21,50	64,50
Součet:					27 796,50
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. .39):			*		0,750

Koeficient polohy K_5 (p íl. . 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	20 847,38 K
Náletové porosty na parc. .384/36 - zjišt ná cena	=	20 847,38 K
2.1. Pozemky:		234 839,37 K
Parc. .384/36 - zjišt ná cena	=	255 686,75 K

Pozemek ve vlastnictví pana Václava Š astného

1. Parc. .407/40

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek místní komunikace na jižním okraji obce - úseky ulic Josefa Dvo áka, U školy a Opletalova, rovinný se zpevn ěným povrchem a zatravn ěnými krajnicemi, v ul. U školy a Opletalova jsou živé ploty.

Ocen ění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, ve ejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. t ídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a p ístávací dráhy letiš v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastav nost území	
I V kat. území sídelní ásti obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevn ěným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vliv	0,00
P5. Komer ění využití	
I Bez možnosti komer ěního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemk komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255}$$

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat ídn í	Zákl. cena [K /m ²]	Koeficienty	Upr. cena [K /m ²]		
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	547,-	0,255 1,000	139,49		
Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	837	1 813	139,49	252 895,37
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 813		252 895,37

1.2. Živé ploty na parc. . 407/40

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	K	0,00
Celková výměra pozemku	m ²	0,00
Celková krycí plocha trvalých porostů :	m ²	0,00
Cena krycí plochy porostů	K	0,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny krycí plochy porostů :	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	0,00

Okrasné rostliny: plocha . 39.

Název Typ	Jedn. cena [K / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [K / jedn.]	Počet / Výměra Cena [K]
Živé ploty z list. dřevin	710,-		5 rok 710,-	18,00 m 12 780,-
Živé plotky	540,-		3 roky 540,-	16,50 m 8 910,-
Součet:				21 690,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. . 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. . 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	16 267,50 K

Živé ploty na parc. . 407/40 - zjištěná cena = **16 267,50 K**

1.1. Pozemky: **252 895,37 K**

Parc. .407/40 - zjištěná cena = **269 162,87 K**

2. Parc. .906/2

Dle evidence KN ostatní plocha - ostatní komunikace v nezastavitelném stabilizované rekreačním území města. Jedná se o pozemek v lokalitě v blízkost kruhového objezdu na SZ okraji obce, v lokalitě V Kolných mezi oddělenými parcelami a polem. Jedná se o nezpevněnou cestu od kruhového objezdu do parku.

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 Ú elové komunikace, vle ky a místní komunikace IV t ídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a p ší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastav nost území	
III V nezastav ným území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevn ným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vliv	0,00
P5. Komer ní využití	
I Bez možnosti komer ního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemk komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126}$$

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Koeficienty		Upr. cena [K /m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	547,-	0,126	1,000	68,92	
Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	906/2	217	68,92	14 955,64
Ostatní stavební pozemek - celkem			217	14 955,64	
Parc. .906/2 - zjišt ná cena				=	14 955,64 K

3. Parc. .904/6 a 904/4

3.1. pozemky

Pozemky evidované jako zahrada, neužívané, v poloze v blízkosti kruhového objezdu na SZ obce, jižní ást lokality „Na Dílcích”, dle úz. plánu v zastav ným území, v ochranném pásmu zámeckého parku, v záplavovém území Q20. Rovinné, bez porost .

Dle vyjád ení obce na pozemcích nelze stav t vzhledem ke stanovisku Povodí Vltavy.

Ocen ní

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P _i
1. Situace na díl ím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastav ný pozemek nebo pozemek, jehož sou ástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Zm ny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I 1,00
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I 0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III -0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I 0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je občanská vybavenost obce	II -0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Pěší cesta po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo pěší cesta po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V 0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III 0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II 0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II 0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II 0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemky v územním plánu v zastavitelném území, dříve užívané jako zahrady, poté rozparcelované, zasažené povodněmi, v souvislosti, dle vyjádření zastupitelstva obce, nelze zastavět vzhledem k zápornému stanovisku Povodí Vltavy, záplavové území 20ti leté vody. Nejsou užívány ani jako zahrady, leží ladem.	I -0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,680}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % v etn - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo Veltr. parku.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 0,990 * 0,680 = \mathbf{0,539}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavěné ploše				
§ 9 odst. 4 a)	547,-	0,539	0,300	88,45

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	904/4	355	88,45	31 399,75
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	904/6	31	88,45	2 741,95
Stavební pozemky - celkem			386		34 141,70

3.2. Trvalé porosty

Na pozemku parc. .904/4 je soliterní ošák, s ástě ným poškozením (polámané v tve, puklina kmene).

Okrasné rostliny: p íloha . 39.

Název	Jedn. cena [K /jedn.]	Úpravy [%]	Stá í Upr. cena [K /jedn.]	Po et / Vým ra Cena [K]
o ešák královský na pozemku p. .: 904/4			40 rok	1,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 50 %	10 890,-	10 890,-
Sou et:				10 890,-
Koeficient stanovišt Kz (dle p íl. . 39):			*	0,750

Koeficient polohy K_5 (p íl. . 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	8 167,50 K
Trvalé porosty - zjišt ná cena	=	8 167,50 K
3.1. Pozemky:		34 141,70 K
Parc. . 904/6 a 904/4 - zjišt ná cena	=	42 309,20 K

C. REKAPITULACE

Pozemky ve vlastnictví města Veltrusy

1. Parc. . St.467/29	105 821,70 K
1.1. Oceňované pozemky	86 435,14 K
1.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štrkopiesek	19 386,50 K
	<hr/>
	= 105 821,70 K
2. Parc. .384/36	255 686,80 K
2.1. Oceňované pozemky	234 839,37 K
2.2. Náletové porosty na parc. .384/36	20 847,40 K
	<hr/>
	= 255 686,80 K

Pozemky ve vlastnictví města Veltrusy - celkem: 361 508,50 K

Pozemek ve vlastnictví pana Václava Šestného

1. Parc. .407/40	269 162,90 K
1.1. Oceňované pozemky	252 895,37 K
1.2. Živé ploty na parc. .407/40	16 267,50 K
	<hr/>
	= 269 162,90 K
2. Parc. .906/2	14 955,60 K
3. Parc. .904/6 a 904/4	42 309,20 K
3.1. Oceňované pozemky	34 141,70 K
3.2. Trvalé porosty	8 167,50 K
	<hr/>
	= 42 309,20 K

Pozemek ve vlastnictví pana Václava Šestného - celkem: 326 427,70 K

Výsledná cena - celkem: 687 936,20 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 687 940,- K

slovy: Šestsetosmdesátsedmtisícdevět set čtyřicet K

V Kralupech nad Vltavou 30.10.2017

Ing. Arch. Hana Blahůšková
Makarenkova 496
278 01 Kralupy nad Vltavou
telefon: 605921557
e-mail: hanka.bl@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný p edsedou Krajského soudu v Praze ze dne 22.6.2006, .j.Spr 4049/2006, pro základní obor ekonomika, odv tví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod po . . 1327/54/2017 oprava znaleckého deníku.

Znale né a náhradu náklad ú tuji dokladem . 54/2017.

E. SEZNAM P ÍLOH

po et stran A4 v p íloze:

Výpisy z nahlížení do KN

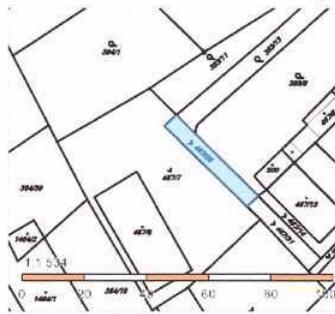
6

Fotodokumentace

1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 467/29
Obec:	Veltrusy [535273]
Katastrální území:	Veltrusy [779873]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	187
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Veltrusy, Palackého 9, 27746 Veltrusy	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#).

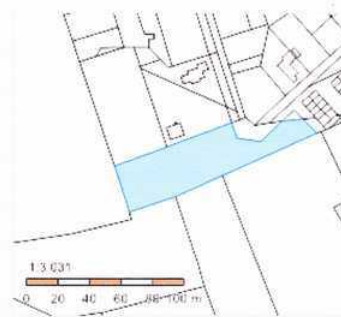
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) . Pod sídlištěm 1800/9, Kobylky, 18211 Praha 6.
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	384/36
Obec:	Veltrusy [535273]
Katastrální území:	Veltrusy [779873]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	3071
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Veltrusy, Palackého 9, 27746 Veltrusy	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12112	3071

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	407/40
Obec:	Veltrusy [535273]
Katastrální území:	Veltrusy [779873]
Číslo LV:	837
Výměra [m ²]:	1813
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šťastný Václav, Seifertova 481, 27746 Veltrusy	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	906/2
Obec:	Veltrusy [535273]
Katastrální území:	Veltrusy [779873]
Číslo LV:	837
Výměra [m ²]:	217
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šťastný Václav, Seifertova 481, 27746 Veltrusy	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.10.2017 09:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylský, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	904/4
Obec:	Veltrusy [535273]
Katastrální území:	Veltrusy [779873]
Číslo LV:	837
Výměra [m ²]:	355
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šťastný Václav, Seifertova 481, 27746 Veltrusy	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
15500	355

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.10.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	904/6
Obec:	Veltrusy [535273]
Katastrální území:	Veltrusy [779873]
Číslo LV:	837
Výměra [m ²]:	31
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šťastný Václav, Seifertova 481, 27746 Veltrusy	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



parc. . 386/36



parc. .407/40



parc. . 906/2



parc. . 904/4 a 904/6



parc. . 467/29