

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 30-2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 8/23, včetně všech součástí a příslušenství k.ú. Plaňany

Znalec: Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz
IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.,
insolvenční správce dlužníka - Link, a.s., IČ 25060759
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4

Číslo jednací: MSPH 96 INS 24474 / 2011

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.6.2021

Vyhotoveno: Ve Velaticích 21.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Link, a.s., IČ 25060759, se sídlem Jungmannovo nám. 14/754, 110 00 Praha 1, zapsané na LV č. 1191, k.ú. Plaňany, obec Plaňany, okres Kolín. Jedná se o pozemkem parc.č. 8/23 včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, včetně ocenění závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011 k datu vyhotovení, tj. k 16.6.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré dostupné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

Vlastník nemovitých věcí (společnost Link, a.s., IČ 25060759) neposkytl součinnost při ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1191, k.ú. Plaňany ze dne 29.7.2020.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Plaňany (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Fotodokumentace pořízená znalcem na místním šetření.
- Informace a sdělení získaná z internetových serverů www.sreality.cz, <https://www.reas.cz>.
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>)

- Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>)
- Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>)
- Územní plán Městyse Plaňany (<https://www.planany.eu/urad-2/uzemni-plan/>)
- Podklady poskytnuté zástupcem objednatele paní Mgr. Barborou Ettlovou:
 - Stavební povolení zn.: výst./816/90 ze dne 17.8.1990.
 - Kopie výkresu celkové situace novostavby rodinného domku s valbovou střechou na parc.č. 8/23, k.ú. Plaňany, který vypracovala Ivana Konývková v červenci 1990, a který byl schválen ve stavebním řízení zn.: výst.816/90.
 - Rozhodnutí č.j.: k1110/99-93, stavební povolení ze dne 27.4.1999.
 - Rozhodnutí o dostavbě a prodloužení lhůty k dokončení stavby č.j.: 617/1893/2004 ze dne 28.7.2004.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem odhadu ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb..

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovu povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé“ není v ZVD ani v jiné české legislativě definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu,

kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 opotřebené 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.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, neboť žádné prodeje stejného, ani obdobného nemovitého majetku nebyly v tomto období v daném místě fakticky realizovány. Z tohoto důvodu byla jako cena v místě a čase obvyklá určena tržní hodnota porovnávací metodou s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou v místě a čase obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny jsou inzerované v rámci prodeje nebo jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z realitních serverů, databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a

informace o kupních cenách ze sbírky listin katastru nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly srovnatelné nemovité věci vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, stavebně-technický stav a jiná rizika, popř. úvahy znalce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Plaňany, k.ú. Plaňany
Adresa nemovité věci: Za Kostelem, 281 04 Plaňany

Vlastnické a evidenční údaje

Link, a.s., IČO: 25060759, Jungmannovo náměstí 757/14, 11000 Praha, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Kompletní projektová dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Plaňany jsou městys ležící v okrese Kolín asi 13 km západně od Kolína. K datu 1.1.2021 bylo v Plaňanech evidováno 1926 obyvatel a jejich katastrální území má rozlohu 1385 ha. V roce 2011 zde bylo evidováno 644 adres. Pod městys Plaňany správně patří vesnice Blinka, Hradenín a Poboří. Plaňany je také název katastrálního území o rozloze 6,22 km². (Zdroj: <https://cs.wikipedia.org>)

Předmětná nemovitá věc je situovaná v širším centru obce, ve vzdálenosti cca 350 m západně od centrálního náměstí (ul. Náměstí), při vedlejší ulici Za Kostelem, v lokalitě se zástavbou samostatně stojících rodinných domů.



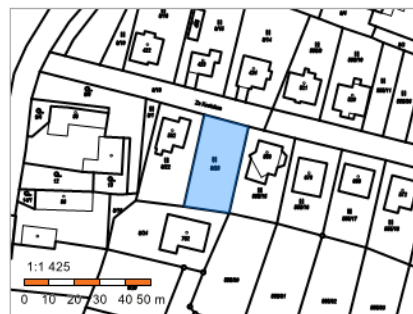
Přístup přes pozemky

parc.č. 8/18	Městys Plaňany, Tyršova 72, 28104 Plaňany
parc.č. 555/6	Městys Plaňany, Tyršova 72, 28104 Plaňany

Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění:

Parcelní číslo:	8/23 [☞]
Obec:	Plaňany [533581] [☞]
Katastrální území:	Plaňany [721387]
Číslo LV:	1191
Výměra [m ²]:	645
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určený výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Pozemek parc.č. 8/23 - trvalý travní porost o výměře 645 m² (součástí je rozestavěná stavba rodinného domu).

Jedná se o mírně svažité pozemek s jižní orientací, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru, který na své kratší severní straně sousedí s veřejnou přístupovou komunikací.

V přístupové komunikaci jsou vedeny veškeré hlavní řady inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, el.NN, telekomunikační vedení). Na severní hranici předmětného pozemku je postavena zděná rozvodná skříň elektrické energie. Funkčnost přípojky nebylo možné ověřit. Přípojky ostatních inženýrských sítí nejsou vybudované. Přibližně ve středové části pozemku, při jeho západním okraji je umístěna kopaná studna, na kterou měl být rodinný dům napojený. Hloubku a funkčnost studny nebylo možné zjistit a ověřit. Dle schválené projektové dokumentace měl být rodinný dům napojený na vlastní ČOV s přepadem do jímky. Vzhledem k vysokému porostu trávy a náletových křovin nebylo možné ověřit existenci ČOV a jímky.

Součástí pozemku je rozestavěná stavba rodinného domu o přibližně obdélníkovém tvaru se zastavěnou plochou cca 160 m². Ke dni ocenění je dokončena základová deska s vyzděným nosným zdívem v podzemním podlaží, stropem nad podzemním podlažím a obvodovým zdívem prvního nadzemního podlaží, do úrovně překladů. Zdivo je provedeno z betonových tvárnic. Strop je tvořen betonovými PZD deskami. Původní výstavba byla zahájena na základě Stavebního povolení zn.: výst./816/90 ze dne 17.8.1990. Následně bylo vydáno Rozhodnutí č.j.: k1110/99-93, stavební povolení ze dne 27.4.1999, na přestavbu rodinného domu a domovní ČOV s termínem pro dokončení do prosince 2002. V roce 2004 bylo MÚ v Pečkách, Odborem výstavby, zemědělství, životního prostředí a dopravy vydáno Rozhodnutí o dostavbě a prodloužení lhůty k dokončení stavby č.j.: 617/1893/2004 ze dne 28.7.2004 s termínem pro dokončení do 2 let. Jedná se tedy o dlouhodobě rozestavěnou stavbu, která není chráněna proti působení povětrnostních vlivů. Prostorem schodišťového zrcadla prorůstá náletový javor. Rozestavěnost odhaduji na 20 %.

**pozn.: projektová dokumentace nebyla znalci předložena*

Součástí pozemku jsou trvalé porosty (travní porost, keře a stromy) náletového charakteru, bez vlivu na obvyklou cenu.

Územní plán:

Dle platného územního plánu pozemek leží ve stavební ploše stabilizované s funkčním využitím pro bydlení.



Zdroj: <https://www.planany.eu/urad-2/uzemni-plan/>

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- NE Věcné břemeno, zástavní právo

Komentář:

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář:

Propadlé stavební povolení

**viz. text výše*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. 8/23



Porovnávací metoda

Hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou. Určuje se porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu v obci Plaňany a využití dané územním plánem pro bydlení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 561/19
Lokalita: ul. K Vrbičkám, Plaňany
Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu RD. Přípojky Is na hranici pozemku.
Příjezd po zpevněné komunikaci.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-3484/2020-204

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2020 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 780 000	899	1 979,98	1,00	1 979,98

Název: 2., p.č.: 561/60
Lokalita: ul. K Vrbičkám, Plaňany
Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu RD. IS v přístupovém pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-5272/2020-204

Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2020 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 236 600	916	1 350,00	1,00	1 350,00

Název: 3., p.č.: 165/44
Lokalita: ul. K Vrbičkám, Plaňany
Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu RD. Pozemek využívaný jako tenisový kurt. Přípojky IS na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-11388/2019-204

Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2019 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 400 000	804	1 741,29	1,00	1 741,29

Název: 4., p.č.: 586/11
Lokalita: ul. K Vrbičkám, Plaňany
Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu RD. IS v přístupové komunikaci, el. na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-4624/2020-204

Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2020 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 999 000	1 083	1 845,80	1,00	1 845,80

Minimální jednotková porovnávací cena	1 350 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 729 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 980 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Průzkumem bylo zjištěno, že v dané lokalitě byl v letech 2019 až 2021 uskutečněný prodej obdobných pozemků určených územním plánem pro výstavbu RD.

Cena volných, nezastavěných, stavebních pozemků pro výstavbu RD se v dané lokalitě a kapacitě pohybuje v rozmezí od 1.350,- do 1.980,- Kč/m², v závislosti na stavební připravenosti, poloze a přístupu. Oceňovaný pozemek je srovnatelný co do polohy, výměry, využití, přístupu a možnosti napojení na IS. Mnou kalkulovaná jednotková cena pro oceňovaný pozemek činí 1.700,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	8/23	645	1 700,00	1 096 500
Celková výměra pozemků		645	Hodnota pozemků celkem	1 096 500

*pozn.: jedná se o hodnotu volného nezastavěného pozemku, připraveného pro výstavbu.

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pozemek parc.č. 8/23 s rozestavěnou stavbou



Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 160,00 m²
Plocha pozemku: 645,00 m²

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na účel využití (pozemky se stavbou určené pro výstavbu rodinného domu) a polohu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí.

Jako podklady byly použity informace z nabídek z internetových stránek a z odborného serveru <https://profi.valuo.cz/>.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1.
Lokalita: Čechova 142, Plaňany, okr. Kolín
Popis: Nabízíme Vám k prodeji 5/6 pozemku se stavbou rodinného domu, který je určený ke kompletní rekonstrukci. Dům se nachází v klidné ulici v obytné zástavbě a je napojený na elektřinu, obecní vodovod, plyn. Je možné připojit se na obecní kanalizaci. V domě jsou dva větší pokoje, jeden malý pokoj a chodba, suché WC u domu za dveřmi na zahradu. Za domem je malá zahrádka, která určitě postačí k odpočinku nebo hře dětí, navíc poskytuje úplné soukromí. V blízkosti je prodejna smíšeného zboží. V pěší vzdálenosti jsou i další obchody, škola, školka, pošta, lékař a další vybavenost. Plaňany mají docela dobrou dopravní dostupnost vlakem i autobusem. Do budoucna není vyloučena možnost odprodeje i zbývajících 1/6. Více informací při osobním jednání.
 Inzerovaná cena za id. 5/6 činí 982.000,-Kč včetně provize.

Pozemek: 140,00 m²

Zastavěná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,85
 K2 Velikosti pozemku - výrazně menší výměra / vyšší jednotková cena 0,70
 K3 Poloha - stejná obec 1,00
 K4 Vybavení - lepší, vybudované přípojky vody, plynu, el.0,80
 K5 Stavby - menší RD, s lepším vybavením 0,80
 K6 Úvaha zpracovatele ocenění – bez ostatních rizik a omezení 0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 7.5.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 178 400	140	8 417	0,36	3 030

Název: 2.

Lokalita: Dolní Chvatliny - Mančice, okres Kolín

Popis: Nabízíme pozemek s objektem stodoly o celkové výměře 540 m². Stavba je v uzavřeném areálu, v obci Mančice okr. Kolín. Okolní pozemky jsou určeny k zastavění rodinnými domy. Stavbu stodoly je možné přestavět na rodinný dům nebo zrekonstruovat k podnikání, provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, domácí malovýroba, malá ubytovací zařízení, které nemají negativní vliv na sousední stavby pro bydlení. Součástí pozemku je podíl o velikosti 2/10 na komunikaci v areálu. Areál má dva vjezdy s vraty a je průjezdný. Inženýrské sítě - elektřina, vodovodní řad a obecní kanalizace jsou přivedeny na hranici areálu, jejich přeložení

na jednotlivé stavební parcely není provedeno, ale připojení je předjednané a vypracovává se projektová dokumentace na prodloužení kanalizace a vodovodního řádu ,a také na komunikaci. V obci je autobusové spojení do Kolína - Kouřimi a okolních obcí. Veškerá občanská vybavenost a vlaková stanice je ve 3Km vzdálených Bečvárech nebo v 7Km Zásmukách. Autobusová zastávka je hned vedle stavebních pozemků. Do Prahy jezdí PID a cesta trvá cca hodinu. Možnost financování hypotečním úvěrem, který Vám rádi vyřídíme.

Pozemek: 540,00 m²

Zastavěná plocha: 342,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti pozemku - obdobná	1,00
K3 Poloha - nepatrně horší-menší obec	1,05
K4 Vybavení - nákladnější napojení na IS	1,05
K5 Stavby - větší stavba, obdobné vybavení	0,85
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz,

ID: 3521

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 499 000	540	2 776	0,76	2 110

Název: 3.

Lokalita: Radim, okr. Kolín,

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek (parc.č. st. 147, parc.č. 44/4) o celkové výměře 572 m² se zděnou chatou o zastavěné ploše 40 m² po částečné rekonstrukci, v obci Radim u Kolína. Pozemek se prodává včetně projektu a platného stavebního povolení na rodinný dům Bungalov 4+1/T o užitné ploše 127 m². Jedná se o prodej Stavebního pozemku podle územního plánu obce je určen k výstavbě rodinného domu. Dům bude napojen na všechny inženýrské sítě- elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Plynová přípojka je na hranici pozemku. Momentálně jsou všechny sítě zavedeny do chaty (voda, kanalizace a elektřina). Pozemek je rovinatý a kompletně oplocený s dvoukřídlou bránou. Na pozemku se nachází funkční studna a také nová zděná kůlna. Přístupová komunikace je zpevněná- Asfaltová. Pozemek je umístěn klidném středu obce ve staré zástavbě RD a vše je v dosahu pěšky. V obci je kompletní občanská vybavenost, pošta, obchody, restaurace, mateřská i základní škola, historický zámek, turistické i cyklistické stezky. Obec Radim se nachází 18 km západně od okresního města Kolína, 2 km jižně od města Pečky, na trati lokální železnice Pečky - Kouřim. Ve vzdálenosti 15 km severovýchodním směrem leží lázeňské město Poděbrady a 10 km jižně od obce se nachází starobylé město Kouřim. Východní okraj Prahy je vzdálen 20 km. V případě zájmu o prohlídku pozemku a seznámení se s projektovou a smluvní dokumentací, kontaktujte makléře. Stavbu je možné financovat úvěrem na bydlení od různých bankovních institucí. úvěr vám rádi pomůžeme zdarma vyřídít.

Pozemek: 572,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2020	1,00
K2 Velikosti pozemku - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná obec	1,00
K4 Vybavení - lepší veškeré přípojky IS + studna	0,90
K5 Stavby - menší stavba	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění – v ceně stavební povolení, projekt, bez ostatních rizik a omezení	0,80



Zdroj: valuo.cz + cena V-6779/2020-204

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 899 000	572	3 320	0,76	2 523

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 110 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 554 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 030 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání inzerovaných a obchodovaných nemovitostí v dané lokalitě nebo v blízkém okolí s oceňovanou nemovitostí za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, stavebně technický stav nemovitosti, vybavenost a standard, velikost pozemkového zázemí, atd.).

Jedná se o stavební pozemek s dlouhodobě rozestavěnou hrubou stavbou rodinného domu situovaný v širším centru obce, při klidné vedlejší komunikaci. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny 2 inzerované prodeje a 1 realizovaný prodej obdobných pozemků se stavbami v lokalitách okr. Kolín. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s jednotkovou tržní hodnotou předmětného pozemku v rozmezí 2.110,-Kč/m² až 3.030,-Kč/m².

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou tržní hodnotu nemovitých věcí, uvažují výslednou porovnávací hodnotu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí na 2.554,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	2 554 Kč/m²
Výměra pozemku	645,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 647 330 Kč

**v ceně jsou zohledněny veškeré součásti a příslušenství.*

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 647 330 Kč
Hodnota pozemku	1 096 500 Kč

Silné stránky

- poloha v klidné ulici, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností do Kolína (automobilem cca 15 min), do okrajových částí Prahy (automobilem cca 37 min), příznivá jižní orientace pozemku, možnost napojení na veškeré IS

Slabé stránky

- dlouhodobě rozestavěná stavba, propadlé stavební povolení, nejsou vybudované přípojky (vody z řadu, plynu z řadu, kanalizace do řadu)

<p>Tržní hodnota</p> <p>1 600 000 Kč</p> <p>slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná hodnota je stanovena porovnávací metodou v souladu s tržními principy ocenění podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, kde je **tržní hodnota** definována jako "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."

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, neboť žádné prodeje stejného, ani obdobného nemovitého majetku nebyly v tomto období v daném místě fakticky realizovány. Z tohoto důvodu byla jako cena v místě a čase obvyklá určena tržní hodnota porovnávací metodou s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Link, a.s., zapsané na LV č. 1191, k.ú. Plaňany, obec Plaňany, okres Kolín. Jedná se o pozemkem parc.č. 8/23 včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, včetně ocenění závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011 k datu vyhotovení, tj. k 16.6.2021.

6.2. Odpověď

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit odhaduji cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklou - pozemku parc.č. 8/23, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Plaňany, obec Plaňany, okres Kolín, k datu ocenění 17.6.2021, po zaokrouhlení na úrovni stanovené tržní hodnoty, tj. na:

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšeststtisíc Kč

Závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1191	1
Fotodokumentace ze dne 19.5.2021	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210095.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 30-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 21.6.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 30-2021

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1191	1
Fotodokumentace ze dne 19.5.2021	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1191

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 11111111111111111111 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533581 Plaňany			
Kat.území: 721387 Plaňany	List vlastnictví: 1191			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1	25060759			
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
8/23	645	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
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 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Kolíně č.j.7C-74/2011 -469 ze dne 13.05.2019. Právní moc ke dni 19.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2020 08:40:51. Zápis proveden dne 13.07.2020.

Pro: Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1
V-4576/2020-204
RČ/IČO: 25060759

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
8/23	20110	645
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.07.2020 11:30:28

Fotodokumentace ze dne 19.5.2021



přístupová komunikace



pohled z ulice



el. rozvodná skříň



studna



pohled z jihovýchodu



pohled z jihu



pohled ze severozápadu



interiér suterénu



interiér suterénu



interiér suterénu



interiér přízemí



jižní část pozemku