

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5480/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 1089/53, 1089/54, 1089/55, 1123/1, 1161/1, 2881/2,
zapsaných na LV číslo 1213,
katastrální území Kolín, obec Kolín, okres Kolín

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6 Řepy

Počet stran: 21, z toho 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.07.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 03.08.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 1089/53, 1089/54, 1089/55, 1123/1, 1161/1, 2881/2, zapsaných na LV číslo 1213, katastrální území Kolín, obec Kolín, okres Kolín

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.07.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 30.06.2022, LV číslo 1213, k.ú. Kolín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou 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 trhu 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.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou 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 jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu

porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kolín, k.ú. Kolín
Adresa nemovité věci: Kolín, 280 02 Kolín

Vlastnické a evidenční údaje

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci - pozemky se nachází východním obce - viz příložená mapka. Pozemky p.č. 1089/53, 1089/54, 1089/55, 1123/1 jsou rovinaté a nachází se v ochranném pásmu vodního zdroje. Podle územního plánu je využití jako Z - zemědělská půda. V posudku označeno

jako část A.

Pozemek p.č. 1161/1 je rovinatý a nachází se v ochranném pásmu vodního zdroje. Podle územního plánu je využití jako V - vodní plocha - VKP. V posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 2881/2 je rovinatý a je užívaný jako zpevněná komunikace číslo III/3275 v ulici Starokolínská. Konstrukce komunikace je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. V posudku označeno jako část B.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Pozemky

Část B

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Kolín 280 02 Kolín
LV:	1213

Kraj: Středočeský
 Okres: Kolín
 Obec: Kolín
 Katastrální území: Kolín
 Počet obyvatel: 32 490

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 129,00 Kč/m²**

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

Část A

1. Pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	2 129,-	0,04				85,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1089/53	47	85,16		4 002,52
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1089/54	71	85,16		6 046,36
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1089/55	1	85,16		85,16
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1123/1	2 227	85,16		189 651,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1161/1	5 158	85,16		439 255,28
Jiné pozemky - celkem			7 504		639 040,64	

Pozemky - zjištěná cena celkem = 639 040,64 Kč

Část B

1. Pozemek

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	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,150}$$

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	2 129,-	0,150	1,000	319,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2881/2	85	319,35	27 144,75
Ostatní stavební pozemek - celkem			85		27 144,75

Pozemek - zjištěná cena celkem = **27 144,75 Kč**

Tržní ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej louky 3 037 m²			
Lokalita:	Klášteří Skalice, okres Kolín			
Popis:	Nabízíme prodej pozemku ve Středočeském kraji. K prodeji Vám zprostředkujeme pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ovocný sad o výměře 3.037 m ² v obci Klášteří Skalice – okres Kolín. Vhodné jako investice. Do centra Prahy cca 50km. Pro podrobnější informace kontaktujte naši realitní makléřku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,60	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C
	455 550	3 037	150,00	0,54
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				81,00



Název:	Prodej lesa 3 339 m²			
Lokalita:	Sokoleč, okres Nymburk			
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Sokoleč, v okrese Nymburk, LV 62, podíl 100 % o výměře 3339 m ² . Parcela č. 583/1 - o výměře 2668 m ² Parcela č. 583/5 - o výměře 22 m ² Parcela č. 601/3 - o výměře 555 m ² Parcela č. 601/7 - o výměře 18 m ² Parcela č. 609/16 - o výměře 76 m ² Pozemky se nacházejí v blízkosti výrobních a skladových ploch. Přístup je zajištěn cestou, která vede kolem. Investiční příležitost v možnosti budoucího rozšíření stavebních nebo komerčních ploch. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
667 800	3 339	200,00	0,43	86,00

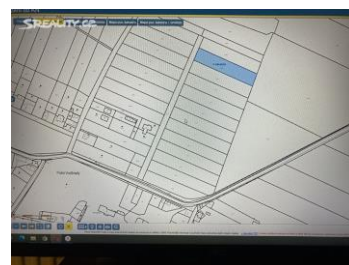
Název: Prodej zahrady 3 867 m²

Lokalita: Polní Voděrady, okres Kolín

Popis: Nabízím prodej zahrady o ploše 3867 m² v obci Polní Voděrady okres Kolín. Pozemek není zahrnut dle územního plánu k výstavbě, ale nachází se ve velmi blízké vzdálenosti zastavitelných pozemků. Cena 280,-Kč za m² plus provize RK. Cena k jednání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,40
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 082 760	3 867	280,00	0,32	89,60

Minimální jednotková porovnávací cena	81 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1089/53	47	85,53		4 020
ostatní plocha	1089/54	71	85,53		6 073
ostatní plocha	1089/55	1	85,53		86
ostatní plocha	1123/1	2 227	85,53		190 475
ostatní plocha	1161/1	5 158	85,53		441 164
Celková výměra pozemků		7 504	Hodnota pozemků celkem		641 818

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku 6 293 m²
Lokalita:	Kolín - Kolín I, okres Kolín
Popis:	Pozemek označený ve výkresové příloze „C“ o výměře 6293 m ² se nachází přímo u silničního obchvatu Kolína. Územním plánem města je veden jako VS1 – průmyslová výroba, výrobní služby, sklady. Na pozemku je možné realizovat stavby např. čerpací stanice, odstavné parkoviště kamionů, dílny, sklady, opravy, strojírenskou výrobu, služby, apod. Vjezd na pozemek je ze stávající asfaltové komunikace. Výhodou nabídky je dobrá dopravní dostupnost na obchvat města a z něho výjezd na dálnici D11 – 14 km, D1 – 36 km, Hradec Králové – 55 km, Praha – 50 km, Kolín průmyslová zóna sever – 7 km. Cena k jednání : 610,- /m ² vč. provize a právních služeb
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,60

vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 838 730	6 293	610,00	0,51	311,10

Název: Prodej stavebního pozemku 22 866 m²

Lokalita: Kolín - Sendražice, okres Kolín

Popis: Prodej pozemků p.č 165/2 a 165/3 Umístění: Sendražice u Kolína Velikost: 22 866 m² Možnosti využití: Hledáte vhodný pozemek pro developerský projekt? K prodeji nabízíme pozemek v obci Sendražice u Kolína. Jedná se o celkovou plochu 22 866m² z části stavebního a z části nestavebního pozemku. Podle platného územního plánu jsou pozemky z části v zastavitelné ploše pro veřejnou zeleň, z části v ploše nízkopodlažního bydlení městského typu a smíšeného městského typu. IS: Pozemky nejsou zasíťované a je zde nutné vybudovat přístup a napojení na dopravní infrastrukturu. Okolí: Sendražice, původně samostatná obec, je část města Kolín. Nachází se na severu města, za průmyslovou zónou na Zálabí. Částí města protéká Hluboký potok. Prochází zde silnice II/125. V roce 2011 zde bylo evidováno 558 adres. Trvale zde žije 1371 obyvatel. Výhodou je atraktivní oblast, občanská vybavenost, možnosti nakupování a například nedaleké koupaliště. Najdete zde vlaky i autobusy s dobrým spojením i do Prahy - za 44 minut jste přímým vlakem v centru Prahy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,95
 velikost pozemku - 1,00
 poloha pozemku - 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - 0,65
 vybavenost pozemku - 0,70
 úvaha zpracovatele ocenění - 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 819 000	22 866	823,01	0,39	320,97

Název: Prodej stavebního pozemku 7 000 m²

Lokalita: Kolín - Štítary, okres Kolín

Popis: Pozemek k prodeji určený k výstavbě rodinných domů o celkové ploše 7 331 m², se nachází ve Štítarech u Kolína. Štítary jsou městskou částí Kolína. Územním plánem je pozemek zařazen do kategorie B2 – nízkopodlažní bydlení městského typu. Regulativy a výkres ÚP jsou uvedeny v této inzerci. Stávající inženýrské sítě jsou vyšetřeny a jsou na vyžádání k dispozici u makléře. Pozemek je přístupný po pozemcích v majetku města. Dostupnost do centra města, na vlakové a autobusové

nádraží je zajištěna MHD. Nájezd na dálnici D1 Praha – Brno je 35 min. a na D11 Praha – Hradec Králové 18 min. Veškerý právní servis zajišťuje RK ve smluvní advokátní kanceláři.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavení poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,55
vybavenost pozemku -	0,50
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 750 000	7 000	2 250,00	0,15	337,50

Minimální jednotková porovnávací cena	311 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	323 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	338 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2881/2	85	323,19		27 471
Celková výměra pozemků		85	Hodnota pozemků celkem		27 471

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemky 639 040,60 Kč

Část A - celkem: 639 040,60 Kč

Část B

1. Pozemek 27 144,80 Kč

Část B - celkem: 27 144,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 666 185,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 666 190,- Kč

slovy: Šestsetšedesátšesttisícjedenostodevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

666 190 Kč

slovy: Šestsetšedesátšesttisícjedenostodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

641 818,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

27 471,- Kč

Hodnota pozemku

669 289 Kč

Obvyklá cena

669 289 Kč

slovy: Šestsetšedesátdevěttisícdvěstěosmdesátdevět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

669 289 Kč

slovy: Šestsetšedesátdevěttisícdvěstěosmdesátdevět Kč

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 1089/53, 1089/54, 1089/55, 1123/1, 1161/1, 2881/2, zapsaných na LV číslo 1213, katastrální území Kolín, obec Kolín, okres Kolín

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky moc neobchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k zjištěné ceně a k ceně zjištěné porovnáním, a to podobných pozemků v oblasti.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5480/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5480/2022 evidence posudků.

V Hranicích 03.08.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5480/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533165 Kolín
at.území: 668150 Kolín List vlastnictví: 1213
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1089/53	47	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
1089/54	71	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
1089/55	1	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
1123/1	2227	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
1161/1	5158	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
2881/2	85	ostatní plocha	silnice	

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Rozhodnutí o vyvlastnění 1211/1967.

POLVZ:134/1976

Z-4500134/1976-204

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

› Rozhodnutí o sloučení organizace Č.j.-3817/1997 -2010 ze dne 26.11.1997.

Z-5486/2001-204

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského
622/11, Řepy, 16300 Praha 6

RČ/IČO: 00016918

› Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Kolíně 8 C-707/2002 -65 ze dne
19.01.2005. Právní moc ke dni 27.04.2005.

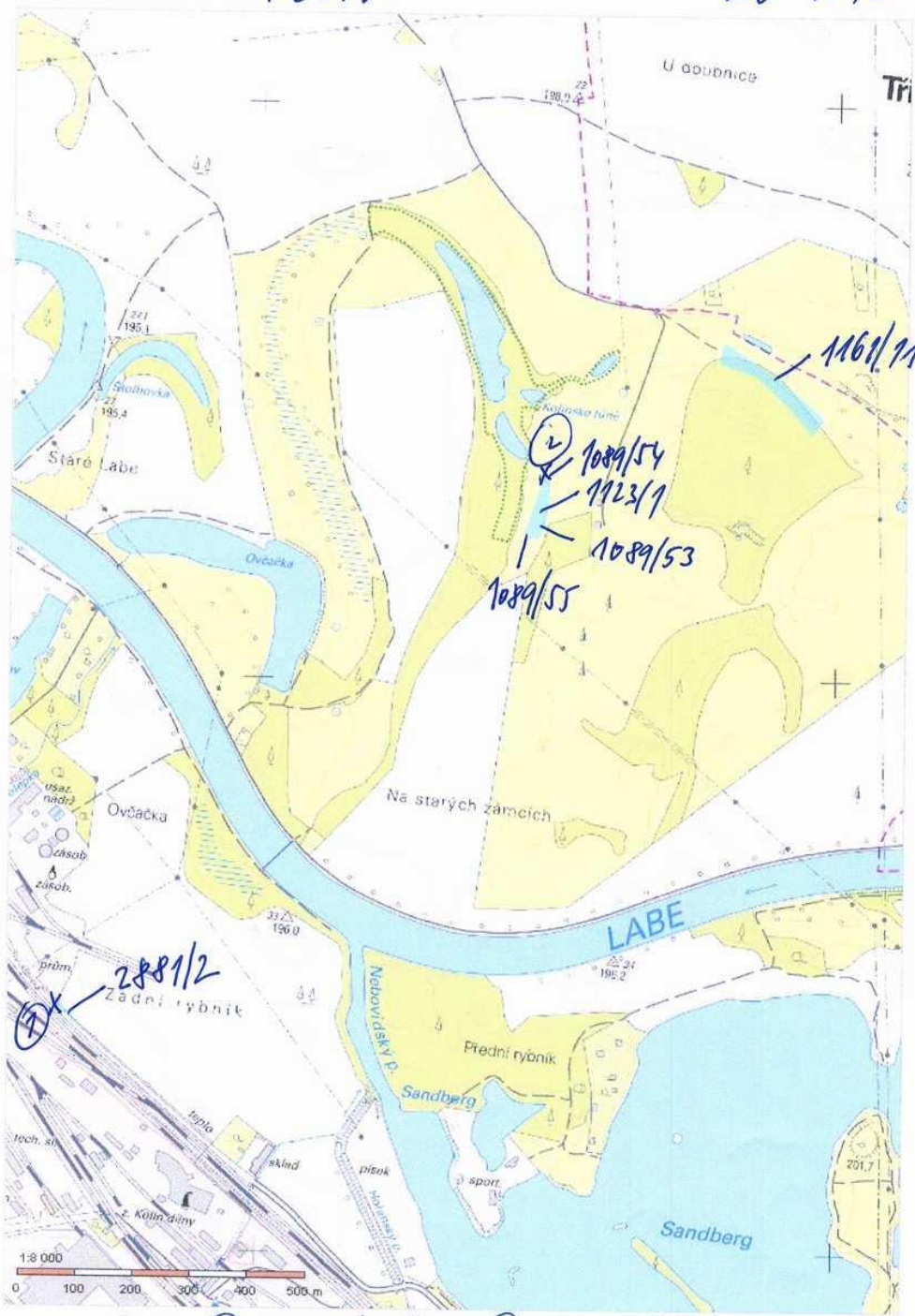
Z-9991/2005-204

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

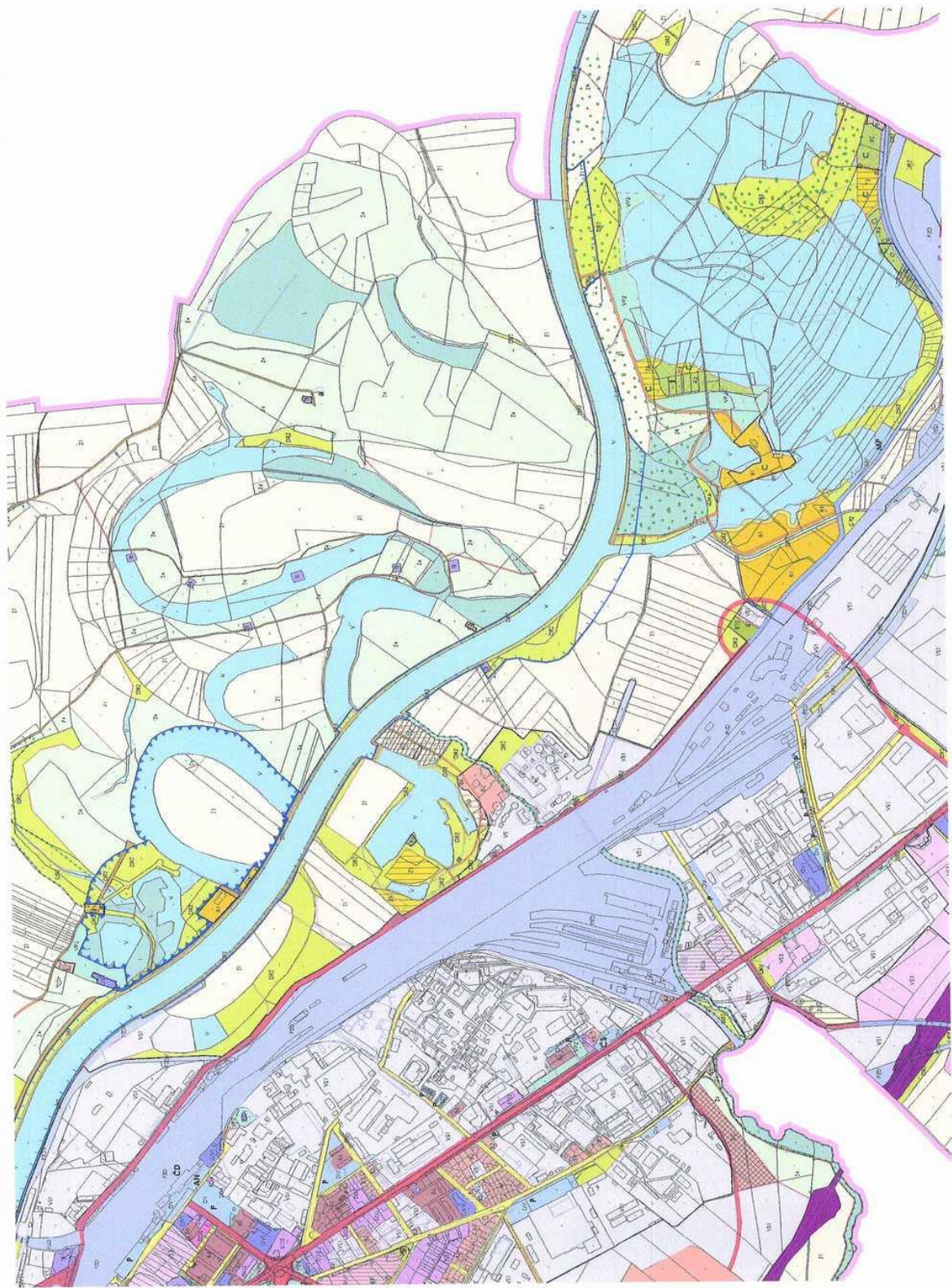
strana 1

KOLÍN

LU 1213













GPS ① 50°00'54"N 15°13'52"E ② 50°01'28"N 15°14'29"E







ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

PLOCHY BYDLENÍ

-  B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S LIMITOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL
-  B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU
-  B3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM STAVEB
-  B4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
-  B5 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PH OCHRANOU
-  B6 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚ PODLAŽNÍ
-  B7 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ S PH OCHRANOU
-  B8 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ S PH OCHRANOU
-  B9 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ
-  B10 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ


PLOCHY REKREACE

-  R1 SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY
-  R2 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI
-  R3 PLOCHA PRO ÚZKOROZCHODNOU TRATĚ
-  R4 ZAHRADEKOVÉ OSADY







PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

-  O1 OBSLUŽNÁ SFÉRA
-  O2 OBSLUŽNÁ SFÉRA S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE











PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

-  V1 VEŘEJNÝ PARK, PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY
-  V2 VEŘEJNÁ ZELENĚ
-  V3 HRŠTIVO

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

-  S01 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ
-  S02 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ
-  S03 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ S PH OCHRANOU
-  S04 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ S PODMÍNKOU
-  S05 SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ
-  S07 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ S PH OCHRANOU A PODROBNÝMI PODMÍNKAMI







PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

-  I1 SILNICE I. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY
-  I2 SILNICE II. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY
-  I3 SILNICE III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY
-  I4 PROPOJOVACÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PÁTEŘNÍ VČ. SILNIC UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH
-  I5 MÍSTNÍ KOMUNIKACE
-  I6 MÍSTNÍ KOMUNIKACE S UPRAVENÝM REŽIMEM
-  I7 ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
-  I8 PLOCHY PRO DRÁŽNÍ A ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU
-  I9 PLOCHY PRO DRÁŽNÍ A ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU - VLEČKY
-  I10 PLOCHY OBJEKTŮ DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

-  T1 TECHNICKÉ PLOCHY S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE

PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ

-  V11 PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY
-  V12 PRŮMYŠLOVÁ ZÓNA
-  V13 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA
-  V14 ZEMĚDĚLSKÁ A LESNÍ VÝROBA
-  V15 VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADY
-  V16 SMÍŠENÁ ZASTAVBA VÝROBNĚ OBYTNÁ

ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ





PLOCHY REKREACE

-  R101 ZAHRADEKOVÉ OSADY BEZ STAVEB

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

-  R102 DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELENĚ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

-  Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDY
-  Z2 ZAHRADEKOVÉ
-  Z3 SADY A ZAHRADY
-  Z4 LOUKY, TRVALÉ TRÁVNÍ POROSTY

PLOCHY LESNÍ

-  L1 LES - VKP ZE ZÁKONA Č. 114/1992 SB.

PLOCHY VODNÍ

-  V1 VODNÍ TOKY A PLOCHY - VKP ZE ZÁKONA 114/1992 SB.



INDEXY (UPŘESNĚNÍ TYPU PLOCH)

- Š** - ŠKOLSTVÍ
- Z** - ZDRAVOINICÍVÍ
- R** - ROZVODNA
- RN** - RETENČNÍ NÁDRŽ
- ČOV** - ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD
- V** - VODOJEMY
- P** - PARKOVIŠTĚ - PLOCHA DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI URČENÁ K PARKOVÁNÍ
- G** - GARÁŽE HROMADNÉ, ŘADOVÉ
- ČS** - ČERPAČÍ STANICE POHONNÝCH HMOT
- ČD** - ČESKÉ DRÁHY
- AN** - AUTOBUSOVÉ NÁDRAŽÍ
- MP** - MANIPULAČNÍ PLOCHA PRO DOPRAVU: PLOCHY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU A SLUŽBY PRO MOTOROVÁ VOZIDLA KROMĚ AUTOBAZARŮ A AUTOVRAKOVISŤ SE ZAŘÍZENÍM PRO ZACHYCENÍ DĚŠTOVÝCH VOD ZE ZPEVNĚNÉ PLOCHY ZAŘÍZENÍ
- K** - OBČANSKÉ KULTURNÍ ZAŘÍZENÍ PRO OBYVATELE SPÁDOVÉHO ÚZEMÍ
- I** - PODMÍNKY PROVEDENÍ POSOUZENÍ EIA A BIOLOGICKÝCH PRŮZKUMŮ
- H** - NUTNÁ PROTIHLUKOVÁ OPATŘENÍ
- N** - ZVYŠOVÁNÍ ZASTAVĚNOSTI POZEMKŮ NEMOŽNÉ
- ZAX** - PODMÍNKY PRO PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ
- 7** - MAXIMÁLNĚ 7 NADZEMNÍCH + 1 ÚSTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ (PODMÍNKY VÝPOČTU ZASTÍHNĚNÍ) A PODMÍNKY 30% ZELENĚ SE NEUPLATNÍ
- X** - BEZ MOŽNOSTI ZMĚNY HMOTY STAVBY
- X** - RŮZNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY

PLOCHY REZERV

-  MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE
-  MKP PROPOJOVACÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PÁTEŘNÍ VČ. SILNIC UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- NÁVRH**
-  K1 KORIDOR ŽELEZNIČNÍ TRATĚ (HLÍŽOVSKÁ SPOJKA)
-  K2 KORIDOR PRO UMÍSTĚNÍ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY