

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047418/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Aktualizace znaleckého posudku č. 052420/2023 ze dne 28.11.2023 stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 128/300 pozemků parcela č. 1649/6 - ostatní plocha, parcela č. 1649/9 - ostatní plocha, parcela č. 1649/10 - ostatní plocha a parcela č. 1651/1 - zahrada vše na LV 13805 pro katastrální území Kolín a obec Kolín.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: ALFA insolvenční v.o.s., IČ: 079 70 692, pan JUDr. Martin Kuře, insolvenční správce
Kostelní nám. 233/1
412 01 Litoměřice

Číslo jednací: KSPH 68 INS 10339/2023

OBVYKLÁ CENA

spoluvlastnický podíl id. 128/300

5 520 000 Kč

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.6.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 7.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je aktualizace znaleckého posudku č. 052420/2023 ze dne 28.11.2023 stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 128/300 pozemků parcela č. 1649/6 - ostatní plocha, parcela č. 1649/9 - ostatní plocha, parcela č. 1649/10 - ostatní plocha a parcela č. 1651/1 - zahrada vše na LV 13805 pro katastrální území Kolín a obec Kolín zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro připravovanou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.11.2023 a 5.6.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- původní znalecký posudek - stanovení obvyklé ceny spoluvlastnických podílů id. 12/300 oceňovaných pozemků č. 052420/2023 ze dne 28.11.2023
- Výpis z internetového katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 10.11.2023 za účasti znalce. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných pozemků. Dne 5.6.2024 byl ověřen aktuální stav v místě.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných realizovaných cen pozemků v lokalitě z databáze katastrálního úřadu
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z

informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kolín, k.ú. Kolín

Adresa nemovité věci: Dukelských hrdinů, 280 02 Kolín

Vlastnické a evidenční údaje

Babočka s.r.o., Slatiňanská 933/16, 193 00 Praha 9, LV: 13805, podíl: 172 / 300

Josef Čadil, č. p. 681, 289 12 Hradištko, LV: 13805, podíl: 128 / 300

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. V obci Kolín je zpracován územní plán - viz příloha.

Místopis

Město Kolín leží ve východní části Středočeského kraje na břehu řeky Labe a na hlavní komunikaci vedoucí směrem z města Pardubice na hl. město Prahu. Počet obyvatel cca 32000 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i potřebná občanská vybavenost (např. městský úřad, škola, školka, finanční úřad, okresní soud, hřiště, kulturní a sportovní zařízení, pošta, pobočka banky, nemocnice, služebna policie, lékaři, obchody a základní služby, hotel, restaurace, benzínová pumpa a další).

Oceňované pozemky se nachází východně od centra města u kruhového objezdu na rohu ulic Dukelských hrdinů a Havlíčkova. Příjezd k pozemkům je možný odbočkou z hlavní komunikace. Nemovitost neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1648/8	Město Kolín
2900/50	Město Kolín
2895/16	ČR - ŘSD

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky leží v katastrálním území Kolín a v obci Kolín v širším centru města u kruhového objezdu na rohu ulic Dukelských hrdinů a Havlíčkova v lokalitě místní smíšené zástavby. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Přístup k pozemku je možný odbočkou z hlavní komunikace ve vlastnictví ČR - ŘSD.

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou RD č.p. 214 a takto jsou i oceňovány. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemky v ploše s funkčním využitím „SO2 - plocha smíšená městská” s možností výstavby objektu obdobného charakteru, kromě parcely č. 1651/1, která leží v ploše s funkčním využitím „VP2 - plocha veřejné zeleně” bez možnosti výstavby. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah ocenění

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 1649/6 - ostatní plocha
2. Parcela č. 1649/9 - ostatní plocha
3. Parcela č. 1649/10 - ostatní plocha
4. Parcela č. 1651/1 - zahrada

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Oceňované pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parcela č. 1649/6, parcela č. 1649/9, parcela č. 1649/10 a parcela č. 1651/1 vše v k.ú. Kolín
Adresa předmětu ocenění:	Dukelských hrdinů 280 02 Kolín
LV:	13805
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Kolín
Katastrální území:	Kolín
Počet obyvatel:	33 289
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 864,00 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Rozvojové plochy	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: Obce 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	III	1,00

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,143}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,269}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,099}$$

1. Parcela č. 1649/6 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. 1649/6 - ostatní plocha leží v katastrálním území Kolín a v obci Kolín v širším centru města u kruhového objezdu na rohu ulic Dukelských hrdinů a Havlíčkova v lokalitě místní smíšené zástavby. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Přístup k pozemku je možný odbočkou z hlavní komunikace ve vlastnictví ČR - ŘSD.

Pozemek tvoří funkční celek se stavbou RD č.p. 214 a takto je i oceňován. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemek v ploše s funkčním využitím „SO2 - plocha smíšená městská” s možností výstavby objektu obdobného charakteru. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

Obec Kolín nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,518,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,518,00) / 3\,518,00 = \mathbf{0,857}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - 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 pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,110 = \mathbf{1,099}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 864,-	1,099		4 246,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1649/6	3 080	4 246,54	
Redukční koeficient R = 0,857				3 639,28	11 208 982,40
Stavební pozemek - celkem			3 080	11 208 982,40	
Parcela č. 1649/6 - ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet				=	11 208 982,40 Kč

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 128 / 300

Parcela č. 1649/6 - ostatní plocha - zjištěná cena celkem**= 4 782 499,16 Kč****2. Parcela č. 1649/9 - ostatní plocha**

Oceňovaný pozemek parcela č. č. 1649/9 - ostatní plocha leží v katastrálním území Kolín a v obci Kolín v širším centru města u kruhového objezdu na rohu ulic Dukelských hrdinů a Havlíčkova v lokalitě místní smíšené zástavby. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Přístup k pozemku je možný odbočkou z hlavní komunikace ve vlastnictví ČR - ŘSD.

Na části výměry pozemku stojí mobilní stavba rychlého občerstvení. Pozemek tvoří funkční celek se stavbou RD č.p. 214 a takto je i oceňován. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemek v ploše s funkčním využitím „SO2 - plocha smíšená městská” s možností výstavby objektu obdobného charakteru. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

Obec Kolín nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,518,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,518,00) / 3\,518,00 = \mathbf{0,857}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$ **Index omezujících vlivů pozemku**

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

6

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,110 = \mathbf{1,099}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvorí, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 864,-	1,099		4 246,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1649/9	101	4 246,54	
	Redukční koeficient R = 0,857			3 639,28	367 567,28
	Stavební pozemek - celkem		101		367 567,28
	Parcela č. 1649/9 - ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	367 567,28 Kč
	Úprava ceny vlastnickým podílem			*	128 / 300
	Parcela č. 1649/9 - ostatní plocha - zjištěná cena celkem			=	156 828,71 Kč

3. Parcela č. 1649/10 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. č. 1649/10 - ostatní plocha leží v katastrálním území Kolín a v obci Kolín v širším centru města u kruhového objezdu na rohu ulic Dukelských hrdinů a Havlíčkova v lokalitě místní smíšené zástavby. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Přístup k pozemku je možný odbočkou z hlavní komunikace ve vlastnictví ČR - ŘSD.

Pozemek tvoří funkční celek se stavbou RD č.p. 214 a takto je i oceňován. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemek v ploše s funkčním využitím „SO2 - plocha smíšená městská” s možností výstavby objektu obdobného charakteru. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

Obec Kolín nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,518,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,518,00) / 3\,518,00 = \mathbf{0,857}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,110 = \mathbf{1,099}$$

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

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 864,-	1,099		4 246,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1649/10	27	4 246,54	
	Redukční koeficient R = 0,857			3 639,28	98 260,56
Stavební pozemek - celkem			27		98 260,56
Parcela č. 1649/10 - ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	98 260,56 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	128 / 300
Parcela č. 1649/10 - ostatní plocha - zjištěná cena celkem				=	41 924,51 Kč

4. Parcela č. 1651/1 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. č. 1651/1 - zahrada leží v katastrálním území Kolín a v obci Kolín v širším centru města u kruhového objezdu na rohu ulic Dukelských hrdinů a Havlíčkova v lokalitě místní smíšené zástavby. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Přístup k pozemku je možný odbočkou z hlavní komunikace ve vlastnictví ČR - ŘSD.

Pozemek tvoří funkční celek se stavbou RD č.p. 214 a takto je i oceňován. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemek v ploše s funkčním využitím „VP2 - plocha veřejné zeleně“ bez možnosti výstavby. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

Obec Kolín nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,518,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,518,00) / 3\,518,00 = \mathbf{0,857}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - 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 pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,110 = 1,099$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 864,-	1,099		4 246,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1651/1	310	4 246,54	
Redukční koeficient R = 0,857				3 639,28	1 128 176,80
Stavební pozemek - celkem			310	1 128 176,80	
Parcela č. 1651/1 - zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 128 176,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	128 / 300
Parcela č. 1651/1 - zahrada - zjištěná cena celkem				=	481 355,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Oceňované pozemky

Při porovnání znalec vychází z vyhodnocení vzorků skutečně prodaných pozemků ve srovnatelné části města Kolín. V poslední době nebyly totiž obdobné pozemky ve městě prodány. Cenový nárůst u pozemků od doby prodeje je v porovnání zohledněn příslušným koeficientem.

Popis - viz zjištěná cena.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky v k.ú. Kolín, p.č.: 11875/12 a č. 1875/85
Lokalita:	lokalita části obce Kolín IV., ulice Jaselská a U křižovatky
Popis:	Pozemky o celkové ploše 2748 m ² v k.ú. Kolín v obci Kolín jihovýchodně od centra města u kruhového objezdu a rohu ulic Jaselská a U křižovatky v lokalitě obytné zástavby. Příjezd zpevněnou komunikací. V místě napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemky v ploše s funkčním využitím „SO2 - plocha smíšená městská” s možností zastavění objektem obdobného charakteru, kromě cca 1/2 výměry parcely č. 1875/12, která leží v ploše s funkčním využitím „VP2 - plocha zeleně” bez možnosti výstavby.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - kupní cena V-3250/2022-204 - nárůst ceny	
pozemků od doby prodeje	1,15
velikost pozemku - menší	0,95

poloha pozemku - srovnatelná	1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - není spoluvlastnický podíl	0,95	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 737 252	2 748	4 999,00	1,04	5 198,96

Název:

Pozemky v k.ú. Kolín, p.č.: 159/1

Lokalita:

lokalita části obce Kolín IV, ulice Školská

Popis:

Pozemek o celkové ploše 183 m2 v k.ú. Kolín v obci Kolín v centru města ve Školské ulici v lokalitě obytné zástavby. Příjezd zpevněnou komunikací. V místě napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemky v ploše s funkčním využitím „SO5 - plocha smíšená centrální” s možností zastavění objektem obdobného charakteru.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena V-5875/2022-204

nárůst ceny

od doby prodeje

1,15

velikost pozemku - menší

0,90

poloha pozemku - lepší

0,95

dopravní dostupnost - srovnatelná

1,00

možnost zastavění poz. - horší

1,10

intenzita využití poz. - srovnatelná

1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - není spoluvlastnický podíl

0,95



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	183	2 732,24	1,03	2 814,21

Název:	Pozemky v k.ú. Kolín, p.č.: 3474/9			
Lokalita:	lokalita části obce Kolín IV., ulice U křižovatky			
Popis:	Pozemky o celkové ploše 101 m ² v k.ú. Kolín v obci Kolín východně od centra města na hlavní komunikaci U křižovatky v lokalitě smíšené zástavby. Příjezd zpevněnou komunikací. V místě napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Dle územního plánu obce Kolín leží pozemky v ploše s funkčním využitím „OV1 - plocha obslužné sféry“ s možností zastavění objektem obdobného charakteru.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní cena V-8577/2022-204 nárůst ceny			
od doby prodeje	1,15			
velikost pozemku - menší	0,90			

poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,10
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není spoluvlastnický podíl	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
284 000	101	2 811,88	1,08	3 036,83

Minimální jednotková porovnávací cena	2 814,21 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 683,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 198,96 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků vychází z konkrétních prodejů a nabídek uskutečněných v poslední době v uvažované lokalitě města Kolín. Celkově lze říci, že se cena nepřipraveného pozemku o větší výměře určeného pro výstavbu objektů pro bydlení a objektů pro občanskou vybavenost v lokalitě a okolí se pohybuje ve velice širokém rozmezí 3000 - 5 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě je v lokalitě je v současné době omezena.

Oceňované pozemky leží pozemek v ploše s funkčním využitím „SO2 - plocha smíšená městská” s možností výstavby objektu obdobného charakteru, kromě parcely č. 1651/1, která leží v ploše s funkčním využitím „VP2 - plocha veřejné zeleně” bez možnosti výstavby. Pozemky tvoří funkční celek. Výsledná jednotková cena pozemku je následně stanovena na základě provedeného porovnání ve výši 3 200,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň	1649/6	3 080	3 680,00		11 334 400
ostatní plocha - jiná plocha	1649/9	101	3 680,00		371 680
ostatní plocha - zeleň	1649/10	27	3 680,00		99 360
zahrada	1651/1	310	3 680,00		1 140 800
Vlastnický podíl			*	128 / 300	
Celková výměra pozemků		3 518	Hodnota pozemků celkem		5 523 729

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 1649/6 - ostatní plocha	4 782 499,- Kč
2. Parcela č. 1649/9 - ostatní plocha	156 829,- Kč
3. Parcela č. 1649/10 - ostatní plocha	41 925,- Kč
4. Parcela č. 1651/1 - zahrada	481 355,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **5 462 608,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 462 610,- Kč**

slovy: pět milionů čtyři sta šedesát dva tisíc šest set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	5 462 610 Kč
--	---------------------

slovy: pět milionů čtyři sta šedesát dva tisíc šest set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Oceňované pozemky 5 523 729,- Kč

Hodnota pozemku	5 523 729 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	5 520 000 Kč
---------------------	---------------------

spoluvlastnický podíl id. 128/300

slovy: pět milionů pět set dvacet tisíc Kč

Silné stránky

- + širší centrum města
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + zpevněný příjezd

Slabé stránky

- spoluvlastnický podíl

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních či nabídkových cen obdobných pozemků v obci Kolín a okolí. V aktualizaci ocenění byl zohledněn cenový nárůst pozemků od původně zpracovaného znaleckého posudku.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** 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. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 128/300 oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta stanovena po zaokrouhlení ve výši 5 520 000,- Kč.

Obvyklá cena

spoluvlastnický podíl id. 128/300

5 520 000 Kč

slovy: pět milionů pět set dvacet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné, obdobné výměry a totožně vybavené. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č.13805 ze dne 1.8.2023.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.11.2023 .	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace	2
Výřez části územního plánu města Kolín	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047418/2024.

V Českých Budějovicích 7.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 047418/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č.13805 ze dne 1.8.2023.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.11.2023 .	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace	2
Výřez části územního plánu města Kolín	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 68 INS 10339 / 2023 pro ALFA insolvenční v.o.s

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 668150 Kolín

List vlastnictví: 13805

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Babočka, s.r.o., Slatiňanská 933/16, Horní Počernice, 19300 Praha 9		172/300
Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko		128/300

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1649/6	3080	ostatní plocha	zeleň		
1649/9	101	ostatní plocha	jiná plocha		
1649/10	27	ostatní plocha	jiná plocha		
1651/1	310	zahrada		zemědělský půdní fond	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 659.266,- EUR s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Nymburce č.j.: 21 EXE 6401/2012-15 ze dne 20.8.2012, k podílu id. 128/300 nemovitosti

Oprávnění pro

Kulhavý Václav JUDr., Šumperská 345, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 1649/10, Parcela: 1649/6, Parcela: 1649/9, Parcela: 1651/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 048 EX-00175/2012 -111 ze dne 05.04.2013.

Z-4247/2013-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 048 EX-00175/2012 - 111. Právní moc ke dni 23.04.2013.

Z-5110/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 659.266,- EUR s příslušenstvím
k podílu id. 128/300 nemovitosti
Návrh na zřízení soudcovského zástavního práva podán u OS dne 26.7.2012.

Oprávnění pro

Kulhavý Václav JUDr., Šumperská 345, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 1649/10, Parcela: 1649/6, Parcela: 1649/9, Parcela: 1651/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533165 Kolín
Kat.území: 668150 Kolín List vlastnictví: 13805
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

soud v Kolíně 16 E-65/2012 -14 ze dne 24.09.2012. Právní moc ke dni 02.04.2013.
Z-7849/2013-204

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Kolíně 16 E-65/2012 -26 - opravné ze dne 14.01.2013. Právní moc ke dni
12.02.2013.

Z-7849/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 677.890,- Kč s příslušenstvím
k podílu 128/300

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městský soud v Praze, Spálená 6/2, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 00215660

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Parcela: 1649/10, Parcela: 1649/6, Parcela: 1649/9, Parcela: 1651/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Prachatice č.j.040Ex-4030/2014 -7 ze dne 29.09.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.09.2014 14:06:34. Zápis proveden dne 22.10.2014.

V-10349/2014-204

Pořadí k 29.09.2014 14:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení předběžného opatření
k podílu 128/300

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Parcela: 1649/10, Parcela: 1649/6, Parcela: 1649/9, Parcela: 1651/1

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Městský soud v Praze č.j. 24 Cm-
402/2009 -116 ze dne 18.04.2012.

Z-5914/2012-204

- o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Katarína Maisnerová, Zábělská 40, 198 00 Praha 9

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 21 EXE-6401/2012 -15
ze dne 20.08.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-11400/2012-208

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha 8 048 EX-
00175/2012. Právní moc ke dni 22.09.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-1931/2013-208

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533165 Kolín
Kat.území: 668150 Kolín List vlastnictví: 13805
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

vydané na základě usnesení Okresního soudu v Nymburce č.j.: 21 EXE 6401/2012-15 ze dne 20.8.2012, k podílu id. 128/300 nemovitosti

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Parcela: 1649/10, Parcela: 1649/6, Parcela: 1649/9, Parcela: 1651/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 048 EX-00175/2012 -108 ze dne 05.04.2013.

Z-4246/2013-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdikov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prachatice - Mgr.Košina 040-Ex 4030/2014 ze dne 23.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 09:20:50. Zápis proveden dne 26.09.2014; uloženo na prac. Prachatice

Z-4291/2014-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 128/300 nemovitosti

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Parcela: 1649/10, Parcela: 1649/6, Parcela: 1649/9, Parcela: 1651/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-4030/2014 -10 ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2014 14:07:02. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Kolín

Z-7591/2014-204

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) 150/2006 ze dne 07.09.2006.

Z-11171/2006-204

Pro: Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko

RČ/IČO:

o Smlouva kupní, směnná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2007.

V-4438/2007-204

Pro: Čadil Josef, č.p. 681, 28912 Hradištko

RČ/IČO:

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533165 Kolín
Kat.území: 668150 Kolín List vlastnictví: 13805

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

o Smlouva kupní ze dne 04.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2007.

V-7166/2007-204

Pro: Babočka, s.r.o., Slatiňanská 933/16, Horní Počernice, 19300
Praha 9

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1651/1	20100	310

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

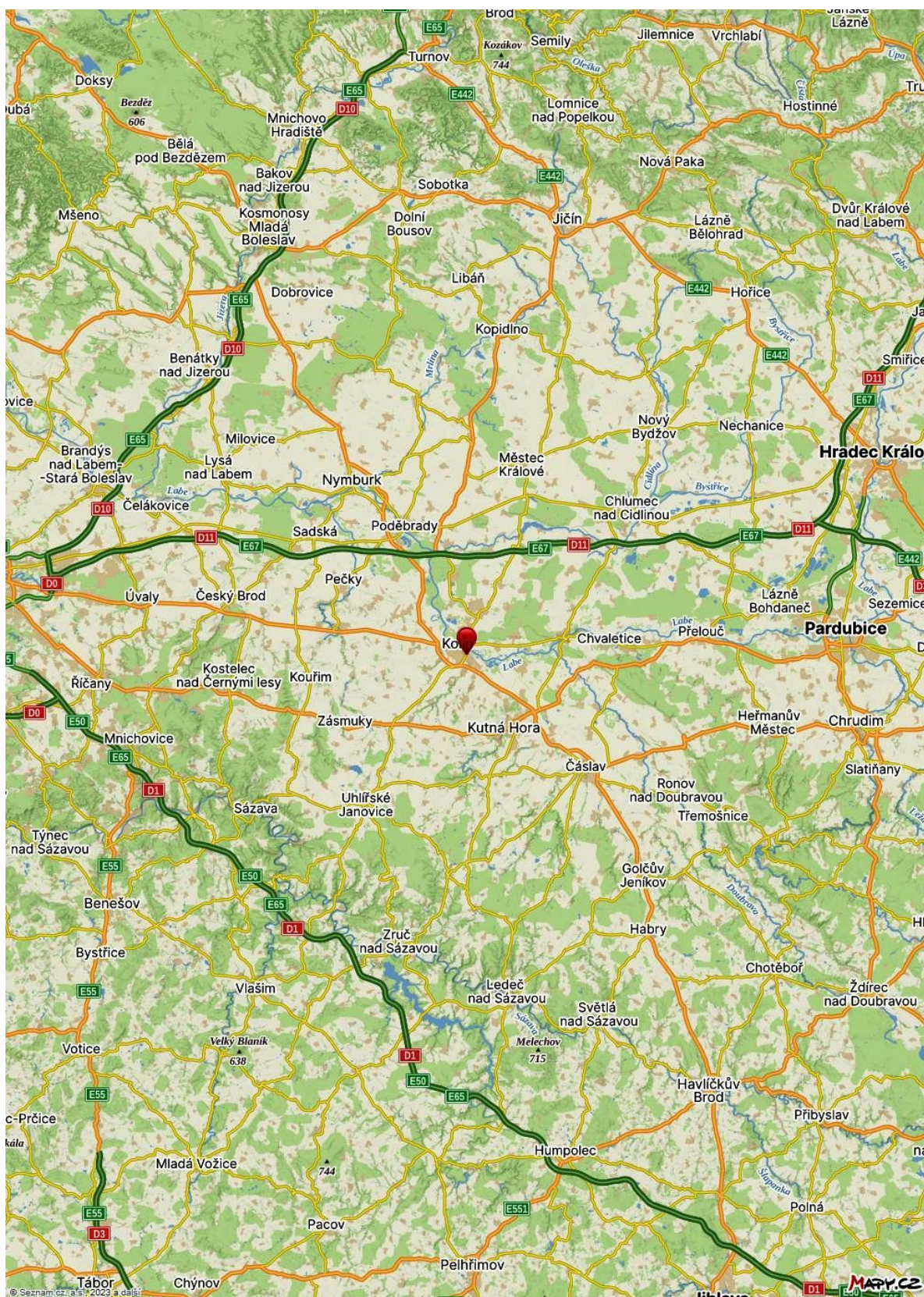
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

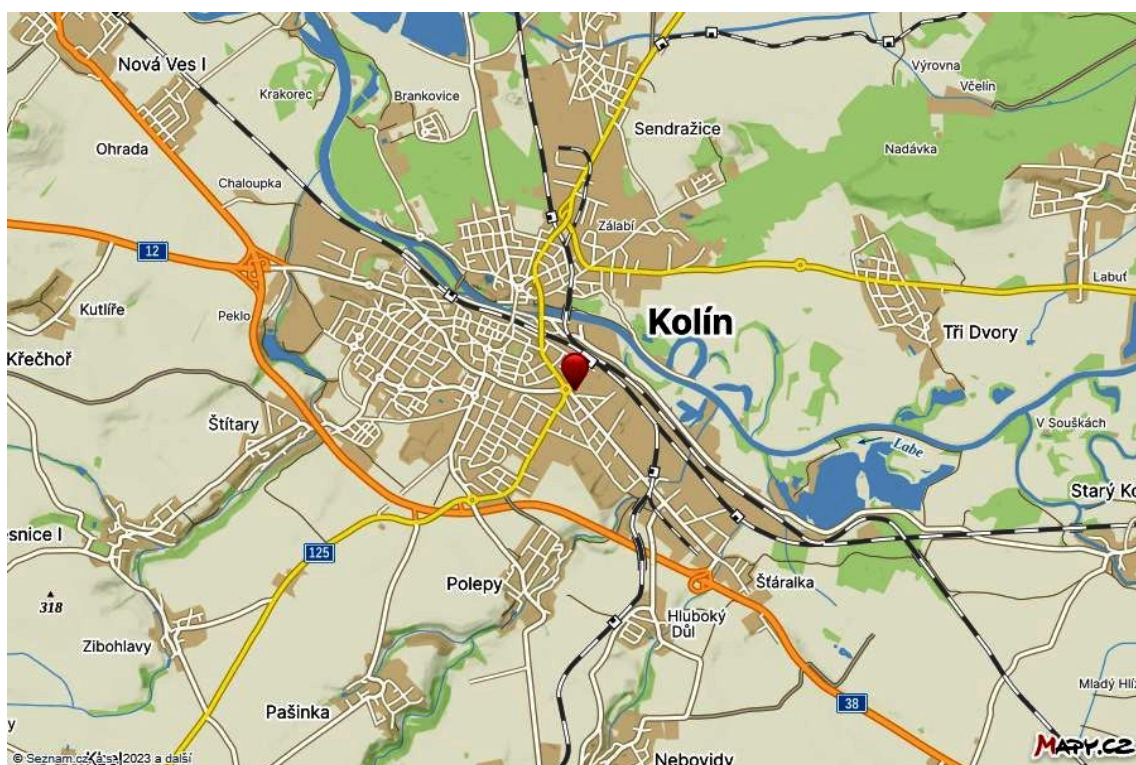
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.08.2023 10:06:55

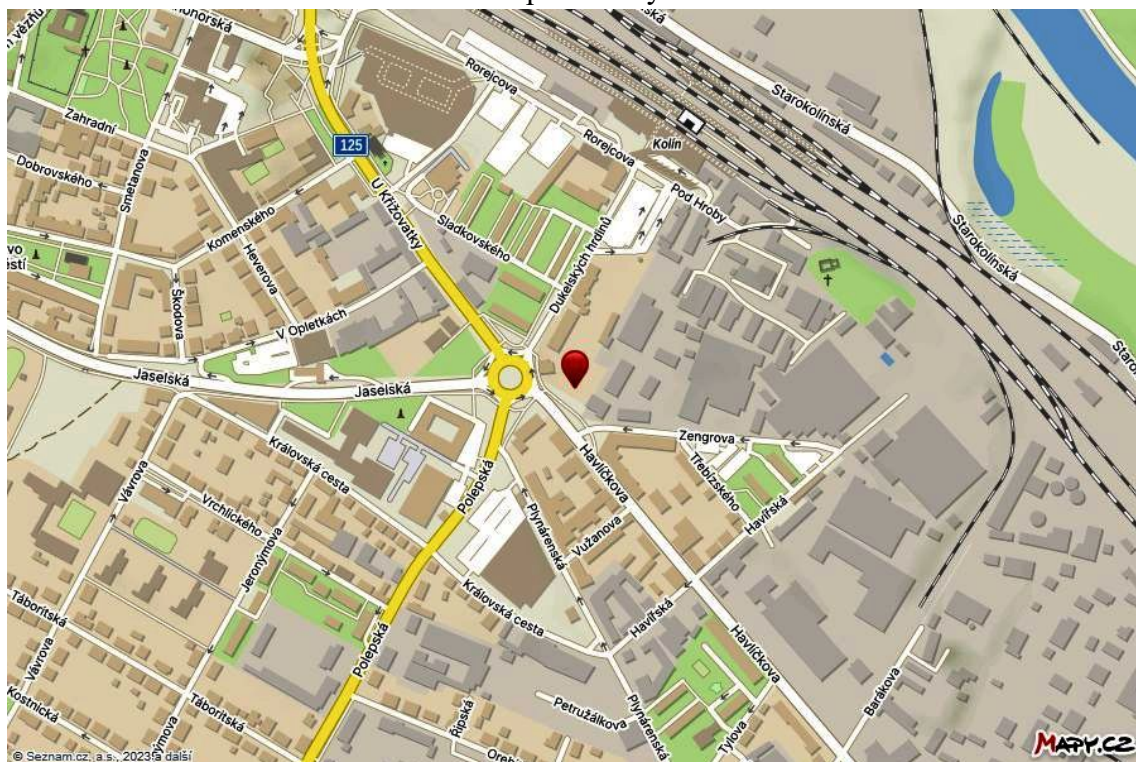
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 4



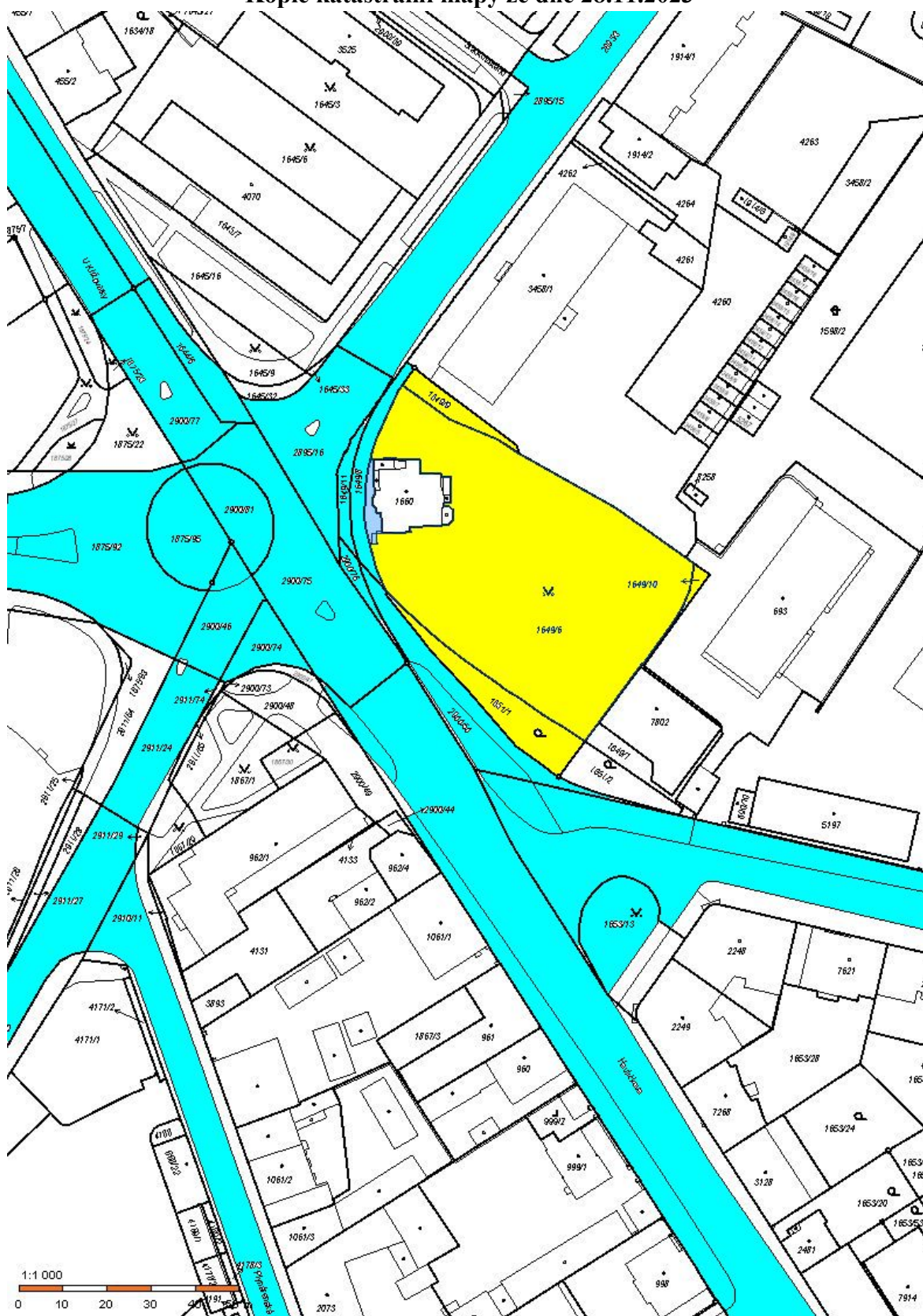


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 28.11.2023

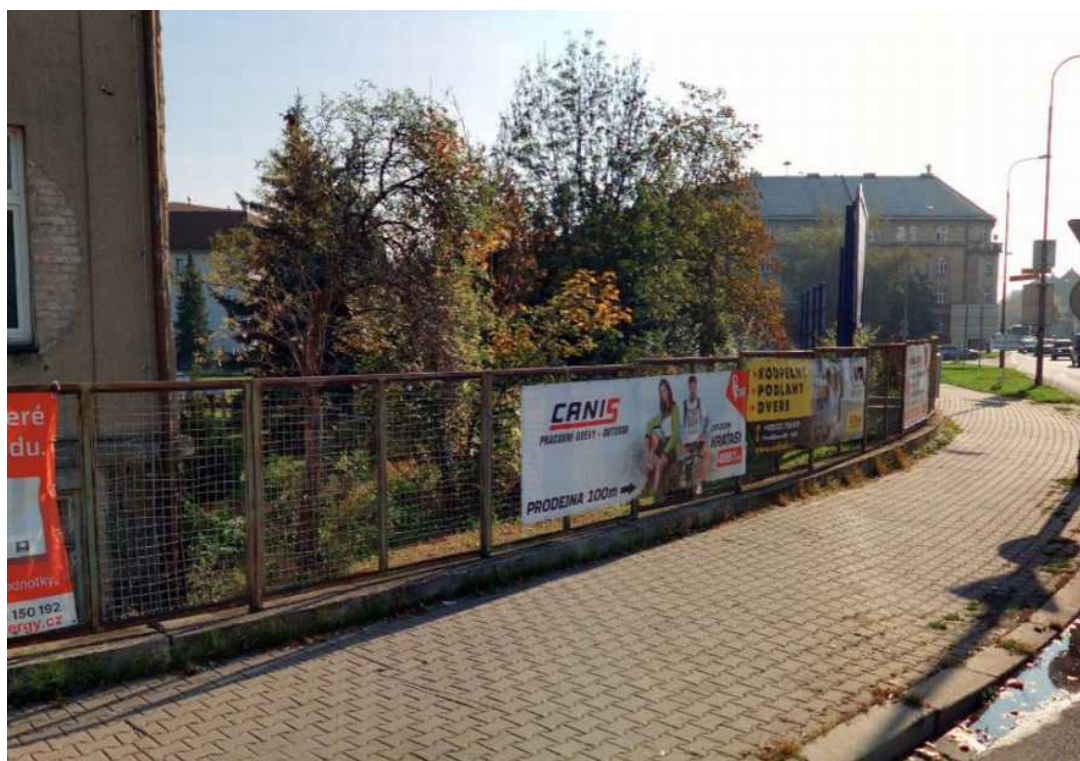


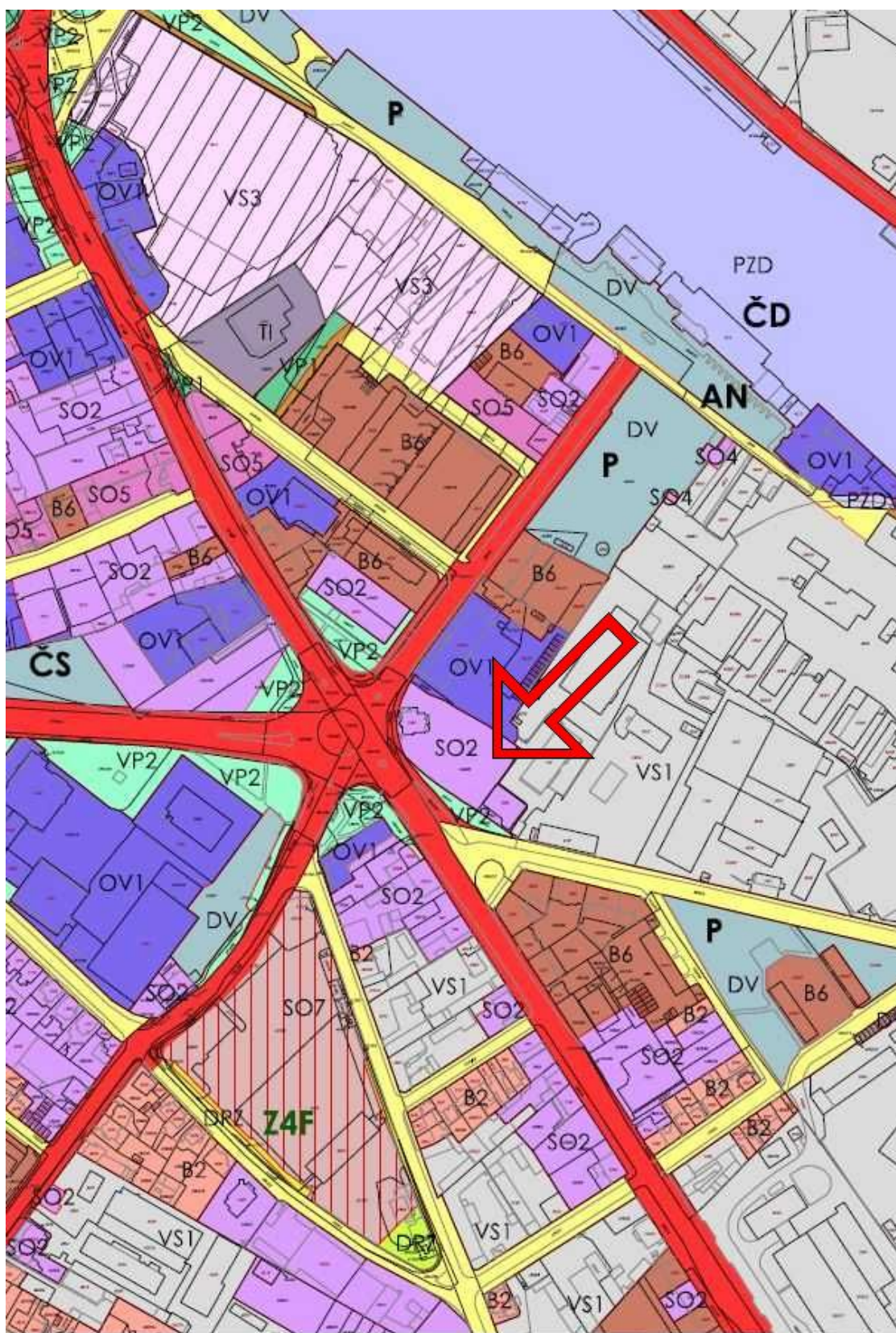
oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



ortofotomapa







výřez části územního plánu města Kolín