

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6849-74-21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) pozemek parc.č. 907/1 vč. příslušenství o výměře 3745 m², lesní pozemek a
- 2) pozemek parc.č. 907/2 vč. příslušenství o výměře 3723 m², lesní pozemek, vše zapsáno na LV č. 283, k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Mgr. Michal Šimkú, IČO: 66252377
Adresa:	Šítkova 233/1, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA celkem	7 617 000 Kč
Pozemek parc.č. 907/1	3 820 000 Kč
Pozemek parc.č. 907/2	3 797 000 Kč

Počet stran: 15 + 3 přílohy Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.5.2021

Vyhotoveno: V Praze 13.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase:

1) pozemku parc.č. 907/1 vč. příslušenství o výměře 3745 m², lesní pozemek

a

2) pozemek parc.č. 907/2 vč. příslušenství o výměře 3723 m², lesní pozemek, vše zapsáno na LV č. 283, k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje v insolvenčním řízení formou elektronické dražby.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly však v tomto případě použity tyto metody:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že je možné vyhledat dostatečný počet pozemků pro porovnání, byla porovnávací metoda použita jako metoda nejvíce objektivní.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 283, k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk ze dne 4.5.2021

Znalec dále použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk pořázený dálkovým nahlížením o KN
- Územní plán obce Hradištko
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné na OÚ Hradištko
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele, od starosty obce Hradištko a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficienty, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u

daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu > 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu < 1 .

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Hradištko, k.ú. Hradištko u Sadské
Adresa nemovité věci: Alej č. 4, 289 12 Hradištko

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu LV č. 283, k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk ze dne 4.5.2021
oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

SJM Řeřicha Jan a Řeřichová Hana, Švermova 652, 399 01 Milevsko, Polská 1660/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 907/1 o výměře 3745 m², lesní pozemek
- pozemek parc.č. 907/2 o výměře 3723 m², lesní pozemek

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní ve výši 15.000.000,- Kč

Zástavní právo smluvní ve výši 55.000,- EUR

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Narizení exekuce JUDr. Miroslav Hauerland, Exekutorský úřad Praha 5

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o pozemku a inženýrských sítích poskytnutých od objednatele posudku, informací a skutečností zjištěných při místním šetření a z informací získaných od starosty OÚ Hradištko.

Katastrem nemovitostí nejsou k oceňovaným nemovitým věcem evidována žádná věcná nebo reálná břemena.

Znalci nebyla poskytnuta žádná nájemní smlouva k oceňovaným nemovitým věcem. Ocenění je zpracováno za předpokladu nezatížení nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

Místopis

Obec Hradištko se rozprostírá na levém břehu řeky Labe. Území leží necelých 15 km jihozápadně od Nymburka. Součástí obce je i osada Kersko, která je spojená s činností českého spisovatele Bohumila Hrabala. V obci je k dispozici obecní úřad, první stupeň základní školy, kulturní zařízení,

prodejny potravin i smíšeného zboží, pohostinství, hřbitov a víceúčelové hřiště. Kompletní OV se nachází v Nymburce. V obci žije cca 650 obyvatel. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou 2 pozemky, a to parc.č. 907/1 vč. příslušenství o výměře 3745 m², lesní pozemek a pozemek parc.č. 907/2 vč. příslušenství o výměře 3723 m², lesní pozemek. Pozemky spolu sousedí a nachází se v jižní části obce Hradištko, v části Kersko, v ulici Alej č. 4, s přístupem z této ulice (pozemky parc.č. 917 a č. 918), která jsou vlastnictvím České republiky. Oceňované pozemky jsou rovinné, mají společnou jednu hranici. Příslušenství tvoří část lesního porostu, vzrostlé duby, několik bříz a částečně mladé borovice. Pozemky nejsou oploceny a dle informací poskytnutých starostou obce jsou i bez inženýrských sítí. Elektřina je dle zjištění vedena v komunikaci, vodovod, se nachází v ulici Betonka, případně je nutné řešit zásobování vodou studnou. V tomto místě není veřejná kanalizace. Plyn není do obce zaveden.

Dle územního plánu obce Hradištko se oceňované pozemky nachází na ploše funkčního využití ploch Brd - bydlení rodinné domy. Funkční celek D - Severní Kersko.

Společné regulační prvky

- Na pozemcích nacházejících se ve funkčních celcích určených pro výstavbu RD a rekreačních chat, které vznikly před 31.12.2008 a jejichž plocha je menší než 2800 m², je možné realizovat RD nebo rekreační chatu.
- Dělení velkých pozemků na stavební parcely je možné pouze na konečnou minimální velikost 2800 m². Vzniknou-li rozdělením velkého pozemku dva pozemky z nichž jeden bude mít plochu 2800 m² a druhý pozemek bude mít plochu menší než 2800 m², pak na tomto menším pozemku nebude možné realizovat RD nebo rekreační chatu.
- U lesních pozemků je možné trvale vyjmout z plnění funkce lesa plochu do 50% z celkové výměry pozemku.
- Trvale vyjmutá plocha z plnění funkce lesa musí být souvislá a nelze ji dělit na další menší části.
- Oplocena může být pouze ta plocha pozemku, která je trvale vyjmuta z plnění funkce lesa.
- Celková zastavěná plocha se počítá jako součet zastavěných ploch všech staveb na pozemku. To znamená např. zastavěná plocha rodinného domu nebo rekreační chaty, garáže, parkovacího přístřešku, bazénu, kůlny, zahradního altánu, sportovního hřiště apod.
- Maximální celková zastavěná plocha je určena tabulkou s koeficienty zastavěné plochy, které jsou stanoveny podle velikosti pozemku. Tabulka s koeficienty včetně komentáře a příkladů použití je součástí přílohy č.1.
- Do celkové zastavěné plochy se nezapočítává plocha zpevněných komunikací na pozemku. Tyto zpevněné komunikace musí být situovány na ploše pozemku, která je trvale vyjmutá z plnění funkce lesa.
- Maximální výška hřebene sedlové, stanové, mansardové a pultové střechy rodinných domů a chat je 9,0 m od paty objektu, maximální výška atiky ploché střechy rodinných domů a chat je 8,0 m od paty objektu. Pata objektu je definována jako místo průniku stavby s okolním terénem.
- Na pozemcích není povoleno realizovat bytové domy.

Funkční celek D - Severní Kersko

Do tohoto funkčního celku patří větší část oblasti Kerska. Pozemky s tímto funkčním využitím se nacházejí prakticky na všech světových stranách Kerska s výjimkou jihovýchodní strany. V původním územním plánu je tento funkční celek označen jako plochy D a F. Do funkčního celku patří i chatová zástavba na západ od silnice IIU2723 (Kerská ulice).

Na nezastavěných polích u silnice III/2723, která odděluje severní a jižní část Kerska dochází změnou č.1 územního plánu obce Hradištko ke změně funkčního využití pro část plochy pozemků 1571/1, 1569 a 748/1 z funkce sportovní na obytnou funkci.

Regulační podmínky

Platí společné regulační podmínky pro výstavbu na pozemcích ve funkčních celcích D, E, F.

Přípustné využití území

výstavba rodinných domů pro trvalé bydlení, výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rodinné domy a rekreační chaty.

Podmínečně přípustné využití území :

nerušící služby

Nepřípustné využití území :

všechny činnosti a funkce, které nesplňují podmínky přípustného a podmínečně přípustného využití území.

3.4. Obsah

Pozemek parc.č. 907/1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 907/1

Pozemek parc.č. 907/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 907/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Pozemek parc.č. 907/1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 907/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 3 179 m²
Lokalita:	Havelská, Český Brod - Štolmíř
Popis:	Nabízím Vám k prodeji pozemek pro výstavbu RD o výměře 3179 m ² , v obci Štolmíř u Českého Brodu. Nabízím Vám k prodeji pozemek vhodný pro výstavbu rodinných domů v obci Štolmíř u Českého Brodu. Pozemek má celkovou výměru 3179 m ² , nachází se na klidném místě na okraji obce, a lze dále dělit na více pozemků, přičemž každý z nich by musel mít minimální výměru 600 m ² . Pozemek se prodává pouze jako celek. Na pozemku se nachází studna a přípojka na vodu a kanalizaci. Přípojka na elektřinu se nachází na hranici pozemku. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinných domů. Nachází se v památkové zóně a ke stavbě se bude muset vyjadřovat památkový úřad. Veškerá občanská vybavenost je v 1 km vzdáleném Českém Brodě, kam jezdí pravidelné autobusové spoje, zastávka autobusu se nachází hned před pozemkem. Z Českého Brodu jezdí pravidelné vlakové spoje směr Praha nebo Kolín (vlaky jezdí každých 15 min. nebo 30 min. a cesta trvá cca 35 min. na oba

směry). Nemovitost lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. V případě zájmu o bližší informace, případně sjednání prohlídky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 947 500	3 179	2 500,00	0,53	1 325,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 961 m²

Lokalita: Lysá nad Labem, okres Nymburk

Popis: Nabízíme prodej pozemků k zástavbě o výměře 2961 m² v Lysé nad Labem, městská část Hrabanov. Jedná se o rovinaté pozemky, pro RD s předpokládanou několika měsíční realizací dle územ. plánu. V územním plánu je st. lokalita značena 51 d/ BI. Přivedena je k okraji pozemku elektřina, obecní kanalizace, plyn i vodovod. Příjezd je zpevněný asfaltem a s veř. osvětlením. Co zde není, je přívod městského vodovodu, který se má prodlužovat. To dnes znamená zbudovat vlastní zdroj vody, který je však pak pojistkou proti výpadkům a poruchám. Orientace pozemku je JZ. Vhodné pro stav. investory. Okolní krajina je využívána k rekreaci, turistice, houbaření v blízkých lesích. Město Lysá je ve Středočeském kraji v okr. Nymburk.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 974 480	2 961	1 680,00	0,53	890,40

Název: Prodej stavebního pozemku 5 174 m²

Lokalita: Kersko, Hradištko

Popis: Krásná příroda kousek za Prahou a dějiště jednoho z nejznámějších českých filmů Slavnosti sněženek. Takovými přednostmi se může pyšnit Kersko, pohodlně dostupná lokalita s veškerou občanskou vybaveností a stále oblíbenější místo pro život či odpočinek. Využijte výjimečné nabídky na koupi investičního pozemku v této oblasti a staňte se následovníky spisovatele Bohumila Hrabala či režiséra Jiřího Menzela. Pozemek v Kersku o rozloze 5174 m² nabízí řadu možností budoucího využití. I když je nyní veden jako lesní pozemek s plánovanou výstavbou rekreačního objektu, aktuálně je v procesu změna územního plánu pro rok 2021 s rozšířením možnosti

výstavby i na rodinný dům. Pozemek, který je možné jednoduše rozdělit, tvoří vzrostlé duby. Stromy je možné z 50 procent plochy pozemku vykácet. Současně je už nyní možné zastavět až 8 %, plochy pozemku (414 m²) rekreačním objektem. Neoplocený pozemek nabízí nedotčenou přírodu a soukromí. Aktuálně je projednáno připojení elektrické přípojky, kterou je možné v zásadě obratem zřídit. Obecní vodovod a kanalizace jsou nedaleko pozemku.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 794 880	5 174	1 120,00	0,90	1 008,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 839 m²

Lokalita: Hrabanov, Lysá nad Labem

Popis: Naše společnost Vám výhradně zprostředkuje prodej krásné stavební parcely vhodné k výstavbě zděného RD či dřevostavby na klíč o celkové výměře 2839 m² ve městě Lysá nad Labem (katastrální území Lysá nad Labem, parc.číslo 2480/3, 2480/30, 2480/29 + další čtvrté parcelní číslo, které bude KN upřesněno). V rámci územního plánu je na pozemku možné postavit i dvojdom o šesti bytových jednotkách. Výhodná orientace pozemku na jihozápad. V současné době probíhá v rámci města Lysá nad Labem finalizace projektu vybudování inženýrských sítí - především vody (kanalizace, elektřina i plyn je již v příjezdové komunikaci zavedena) a zároveň rozšíření příjezdové komunikace. Poté bude vydáno stavební povolení k danému úkonu a následně je možné na dotčené parcele požádat o stavební povolení. V současné době je možné vybudovat na pozemku studnu pro užitkovou vodu. Pozemek není možné dle územně plánovací informace DĚLIT!!!. Na vyžádání je možné zaslat platnou územně plánovací informaci. Po jednání se starostou za přítomnosti majitelky pozemku je reálné, že stavební práce v rámci schváleného projektu budou započaty již tento rok. Znamenalo by to tedy, že vydání stavebního povolení pro stavbu domu by mohlo být vydané již v tomto roce, max. začátkem roku 2022. Jakmile bude vše realizováno, tak pokud nedojde k prodeji za současné situace, bude cena logicky navýšena. V tuto chvíli se jedná o velice dobrou investici. Dodávám, že v současné době je obtížnější zajistit hypotéční úvěr pro koupi této nemovitosti, ale známe cesty, jakým způsobem hypotéční úvěr pro tento záměr získat, protože jsme v této lokalitě již financovali jiný pozemek navzdory různým obtížnostem. V místě je veškerá občanská vybavenost. Výborná dopravní dostupnost - vlakové nádraží 2,3 km - Praha Masarykovo nádraží 35 min, Praha Černý most 25 minut autem. Hezké místo, doporučujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 398 500	2 839	1 549,31	0,56	867,61

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 022,75 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků určených pro výstavbu rodinných domů se v lokalitě obce Hradištka a okolí pohybuje v rozmezí 1.120,- Kč až 2.500,- Kč za m². Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 1.020,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	907/1	3 745	1 020,00		3 819 900
Celková výměra pozemků		3 745	Hodnota pozemků celkem		3 819 900

Pozemek parc.č. 907/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 907/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 3 179 m²
Lokalita:	Havelská, Český Brod - Štolmíř
Popis:	Nabízím Vám k prodeji pozemek pro výstavbu RD o výměře 3179 m ² , v obci Štolmíř u Českého Brodu. Nabízím Vám k prodeji pozemek vhodný pro výstavbu rodinných domů v obci Štolmíř u Českého Brodu. Pozemek má celkovou výměru 3179 m ² , nachází se na klidném místě na okraji obce, a lze dále dělit na více pozemků, přičemž každý z nich by musel mít minimální výměru 600 m ² . Pozemek se prodává pouze jako celek. Na pozemku se nachází studna a přípojka na vodu a kanalizaci. Přípojka na elektřinu se nachází na hranici pozemku. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinných domů. Nachází se v památkové zóně a ke stavbě se bude muset vyjadřovat památkový úřad. Veškerá občanská vybavenost je v 1 km vzdáleném Českém Brodě, kam jezdí pravidelné autobusové spoje, zastávka autobusu se nachází hned před pozemkem. Z Českého Brodu jezdí pravidelné vlakové spoje směr Praha nebo Kolín (vlaky jezdí každých 15 min. nebo 30 min. a cesta trvá cca 35 min. na oba směry). Nemovitost lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. V případě zájmu o bližší informace, případně sjednání prohlídky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 947 500	3 179	2 500,00	0,53	1 325,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 961 m²**Lokalita:** Lysá nad Labem, okres Nymburk

Popis: Nabízíme prodej pozemků k zástavbě o výměře 2961 m² v Lysé nad Labem, městská část Hrabanov. Jedná se o rovinaté pozemky, pro RD s předpokládanou několika měsíční realizací dle územ. plánu. V územním plánu je st. lokalita značena 51 d/ BI. Přivedena je k okraji pozemku elektřina, obecní kanalizace, plyn i vodovod. Příjezd je zpevněný asfaltem a s veř. osvětlením. Co zde není, je přívod městského vodovodu, který se má prodlužovat. To dnes znamená zbudovat vlastní zdroj vody, který je však pak pojistkou proti výpadkům a poruchám. Orientace pozemku je JZ. Vhodné pro stav. investory. Okolní krajina je využívána k rekreaci, turistice, houbaření v blízkých lesích. Město Lysá je ve Středočeském kraji v okr. Nymburk.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 974 480	2 961	1 680,00	0,53	890,40

Název: Prodej stavebního pozemku 5 174 m²**Lokalita:** Kersko, Hradištko

Popis: Krásná příroda kousek za Prahou a dějiště jednoho z nejznámějších českých filmů Slavnosti sněženek. Takovými přednostmi se může pyšnit Kersko, pohodlně dostupná lokalita s veškerou občanskou vybaveností a stále oblíbenější místo pro život či odpočinek. Využijte výjimečné nabídky na koupi investičního pozemku v této oblasti a staňte se následovníky spisovatele Bohumila Hrabala či režiséra Jiřího Menzela. Pozemek v Kersku o rozloze 5174 m² nabízí řadu možností budoucího využití. I když je nyní veden jako lesní pozemek s plánovanou výstavbou rekreačního objektu, aktuálně je v procesu změna územního plánu pro rok 2021 s rozšířením možností výstavby i na rodinný dům. Pozemek, který je možné jednoduše rozdělit, tvoří vzrostlé duby. Stromy je možné z 50 procent plochy pozemku vykácet. Současně je už nyní možné zastavět až 8 %, plochy pozemku (414 m²) rekreačním objektem. Neoplocený

pozemek nabízí nedotčenou přírodu a soukromí. Aktuálně je projednáno připojení elektrické přípojky, kterou je možné v zásadě obratem zřídit. Obecní vodovod a kanalizace jsou nedaleko pozemku.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 794 880	5 174	1 120,00	0,90	1 008,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 839 m²

Lokalita: Hrabanov, Lysá nad Labem

Popis: Naše společnost Vám výhradně zprostředkuje prodej krásné stavební parcely vhodné k výstavbě zděného RD či dřevostavby na klíč o celkové výměře 2839 m² ve městě Lysá nad Labem (katastrální území Lysá nad Labem, parc.číslo 2480/3, 2480/30, 2480/29 + další čtvrté parcelní číslo, které bude KN upřesněno). V rámci územního plánu je na pozemku možné postavit i dvojdom o šesti bytových jednotkách. Výhodná orientace pozemku na jihozápad. V současné době probíhá v rámci města Lysá nad Labem finalizace projektu vybudování inženýrských sítí - především vody (kanalizace, elektřina i plyn je již v příjezdové komunikaci zavedena) a zároveň rozšíření příjezdové komunikace. Poté bude vydáno stavební povolení k danému úkonu a následně je možné na dotčené parcele požádat o stavební povolení. V současné době je možné vybudovat na pozemku studnu pro užitkovou vodu. Pozemek není možné dle územně plánovací informace DĚLIT!!!. Na vyžádání je možné zaslat platnou územně plánovací informaci. Po jednání se starostou za přítomnosti majitelky pozemku je reálné, že stavební práce v rámci schváleného projektu budou započaty již tento rok. Znamenalo by to tedy, že vydání stavebního povolení pro stavbu domu by mohlo být vydané již v tomto roce, max. začátkem roku 2022. Jakmile bude vše realizováno, tak pokud nedojde k prodeji za současné situace, bude cena logicky navýšena. V tuto chvíli se jedná o velice dobrou investici. Dodávám, že v současné době je obtížnější zajistit hypotéční úvěr pro koupi této nemovitosti, ale známe cesty, jakým způsobem hypotéční úvěr pro tento záměr získat, protože jsme v této lokalitě již financovali jiný pozemek navzdory různým obtížnostem. V místě je veškerá občanská vybavenost. Výborná dopravní dostupnost - vlakové nádraží 2,3 km - Praha Masarykovo nádraží 35 min, Praha Černý most 25 minut autem. Hezké místo, doporučujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,90



úvaha zpracovatele ocenění -		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 398 500	2 839	1 549,31	0,56	867,61

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 022,75 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků určených pro výstavbu rodinných domů se v lokalitě obce Hradištko a okolí pohybuje v rozmezí 1.120,- Kč až 2.500,- Kč za m². Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 1.020,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	907/2	3 723	1 020,00		3 797 460
Celková výměra pozemků		3 723	Hodnota pozemků celkem		3 797 460

4.2. Výsledky analýzy dat

Pozemek parc.č. 907/1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 907/1 3 819 900,- Kč

Pozemek parc.č. 907/1 - Obvyklá cena

3 820 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetdvacetisíc Kč

Pozemek parc.č. 907/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 907/2 3 797 460,- Kč

Pozemek parc.č. 907/2 - Obvyklá cena

3 797 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátisíc Kč

Hodnota pozemku

7 617 360 Kč

Obvyklá cena

7 617 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsetšedmnáctisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí podobných vlastností v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná a vyhledávaná lokalita v nedaleko města Nymburka
- v příznivě dojezdové vzdálenosti od Prahy
- c) parametry ponižující cenu - pozemky bez inženýrských sítí
- pro výstavbu nutné vyjmutí pozemků z lesního pozemku

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 10.5.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění v úrovni porovnávací hodnoty.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase:

1) pozemku parc.č. 907/1 vč. příslušenství o výměře 3745 m², lesní pozemek

a

2) pozemek parc.č. 907/2 vč. příslušenství o výměře 3723 m², lesní pozemek, vše zapsáno na LV č. 283, k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk, Středočeský kraj.

6.2. Odpověď

Pozemek parc.č. 907/1 - Obvyklá cena

3 820 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetdvacetisíc Kč

Pozemek parc.č. 907/2 - Obvyklá cena

3 797 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátisíc Kč

OBVYKLÁ CENA celkem

7 617 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsetsedmnácttisíc Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6849-74-21 znaleckého deníku.

V Praze 13.5.2021

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227

338 24 Břasy

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 25/21.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 283, k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk ze dne 4.5.2021

- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk pořízený dálkovým nahlížením o KN

- 3) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2021 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 91 INS 1628/2010 pro Michal Šimků,
Mgr.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537179 Hradištko

Kat.území: 647519 Hradištko u Sadské

List vlastnictví: 283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Řeřicha Jan a Řeřichová Hana, Švermova 652, 39901 Milevsko, Polská 1660/17, Vinohrady, 12000 Praha 2	550619/0041	
	536201/187	
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

907/1 3745 lesní pozemek

pozemek určený k plnění funkcí lesa

907/2 3723 lesní pozemek

pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 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 smluvní

ve výši 15,000.000,- Kč

Oprávnění pro

Žáková Jaroslava JUDr., Komenského náměstí 289, Příbram III, 26101 Příbram, RČ/IČO: 636202/1523

Povinnost k

Parcela: 907/1, Parcela: 907/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2002.**

V-3426/2002-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 55.000,- EUR

Oprávnění pro

Dietle Hans Rudi, Rohrdorfer Str. 17, Stadtteil Oberschwandorf, Haiterbach, Německo

Podíl na pohledávce

1/2

Mayer Bernhard Adolf Gerhard, Weinbergstrasse 46, Bergheinfeld, GT, Garstadt, Německo

1/2

Povinnost k

Parcela: 907/1, Parcela: 907/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2010.**

V-715/2010-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

JUDr.Miloslav Hauerland , Exekutorský úřad Praha 5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2021 11:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537179 Hradištko

Kat.území: 647519 Hradištko u Sadské

List vlastnictví: 283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

**Řeřicha Jan, Švermova 652, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
550619/0041**

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 20 EXE-546/2010 55 a OSP2 ze dne 26.11.2010;
uloženo na prac. Praha**

55

Z-30518/2011-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 710/1990.

POLVZ:93/1990

Z-2800093/1990-208

Pro: **Řeřicha Jan a Řeřichová Hana, Švermova 652, 39901 Milevsko,
Polská 1660/17, Vinohrady, 12000 Praha 2**

RČ/IČO: **550619/0041
536201/187**

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1658/1992.

POLVZ:44/1993

Z-2800044/1993-208

Pro: **Řeřicha Jan a Řeřichová Hana, Švermova 652, 39901 Milevsko,
Polská 1660/17, Vinohrady, 12000 Praha 2**

RČ/IČO: **550619/0041
536201/187**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.05.2021 11:48:09



1:1 500



