ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4926 8/2023

Stručný popis předmětu znaleckého posudku
o ceně nemovitosti, a to pozemku parc.č. 195/77 v k.ú. Milčice u Peček, okr. Nymburk

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: PASACONA s.r.o.
Milčice č.p. 104
289 11 Milčice
okr. Nymburk

Počet stran: 12 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 8.2.2023

Vyhotoveno: V Praze 11.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny nemovitosti, a to pozemku parc.č. 195/77 v k.ú. Milčice u Peček, okr. Nymburk.

Poznámka: Pozemek parc.č. 195/77 dosud právně neexistuje (není samostatně veden u příslušného katastrálního úřadu), pozemek parc.č. 195/77 vznikl na základě geometrického oddělovacího plánu (zatím neověřeno katastrálním úřadem) z pozemku parc.č. 195/24 v k.ú. Milčice u Peček

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro případný odprodej pozemku

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.2.2023 za přítomnosti pana Marka Langra (tel: 603 862 779).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- aktuální informační výpis z katastru nemovitosti k pozemku parc.č. 195/24 v k.ú. Milčice u Peček
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- geometrický plán pro rozdělení pozemku vypracovaný Ing. Petrem Sedláčkem, Tatce 289, okr. Nymburk
- aktuální realitní nabídky na prodej komerčních pozemků v dané lokalitě
- kupní smlouva na prodej komerčního pozemku v obci Velim - V 5766/2022
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci

nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním"

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěmi metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 337/2022 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že *„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná"*.

Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 195/77
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Milčice u Peček
	289 11 Milčice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Milčice
Katastrální území:	Milčice u Peček
Počet obyvatel:	307

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 773,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

PASACONA s.r.o., č. p. 104, 289 11 Milčice, LV: 329, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů

Celkový popis nemovité věci

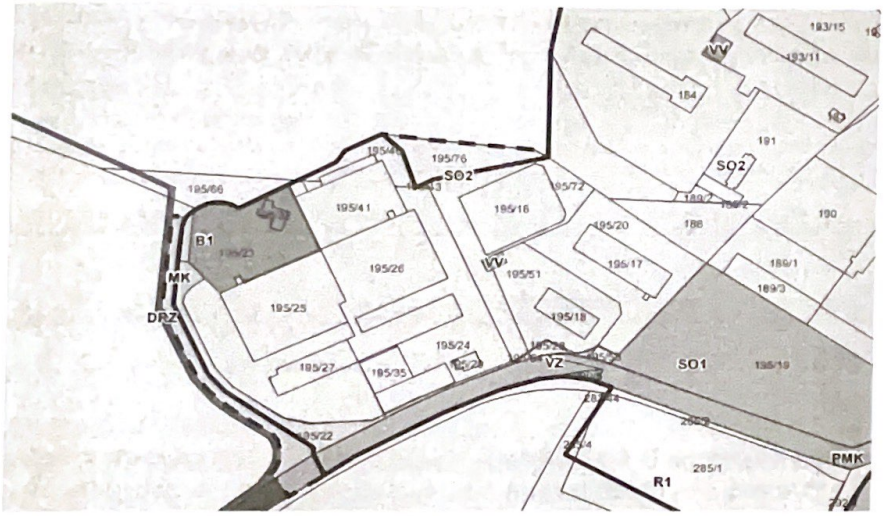
Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 195/77 v k.ú. Milčice u Peček, okr. Nymburk. Pozemek parc.č. 195/77 vznikl na základě oddělovacího geometrického plánu (viz. fotokopie v příloze tohoto posudku) z pozemku parc.č. 195/24. Jedná se o rovinatý, neoplocený pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitosti je veden jako jiná plocha / ostatní plocha. Výměra pozemku: 238 m².

V dané lokalitě je elektrický proud. Obecní vodovod či kanalizace není.

Dle územního plánu je pozemek veden jako SO 2 - smíšené území.

SO2 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ
HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
Území je určeno pro bydlení a vybranou podnikatelskou činnost.
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
III. Podnikatelská činnost ve službách obyvatelstvu nebo veřejné správě s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním).
PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami a prostory do 160 m2

užitné plochy.
II. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
III. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní zastavěnost pozemku a dosavadní rozlohu hospodářských budov.
IV. Umístění nových rozvodných energetických zařízení bude ukládáno pod zem.
STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ
V ploše SO2 lze umísťovat stavby teprve po:
I. napojení na veřejný vodovod
II. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod
III. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací.



Zastavěné území a zastavitelné plochy – plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

- B1 - nízkopodlažní bydlení
- B2 - bydlení v bytových domech
- B3 - nízkopodlažní bydlení s podmínkou
- B4 - nízkopodlažní bydlení II
- BZ - zahrady v obytné zóně

Plochy smíšené obytné

- SO1 - smíšené venkovské území
- SO2 - smíšené území

Plochy rekreace

- R1 - sportovní a rekreační plochy

Plochy občanského vybavení

- OV1 - občanské vybavení ve veřejném zájmu

Oceňovaný pozemek je rovinatý, neoplocený, zpevněná (betonová plocha).

Pozemek parc.č. 195/77 navazuje při západní straně na pozemek parc.č. 195/41, jehož součástí je objekt č.p. 115 (stavba pro výrobu a skladování) ve vlastnictví MeeFee Projekt, s.r.o., Hladový vrch 1330, 25210 Mníšek pod Brdy. Na severní straně navahuje předmětný pozemek na pozemek parc.č. 195/46 - jiná plocha / ostatní plocha ve vlastnictví MeeFee Projekt, s.r.o., Hladový vrch 1330, 25210 Mníšek pod Brdy. Při východní straně předmětného pozemku leží pozemek parc.č. 195/72 ve vlastnictví MeeFee Projekt, s.r.o., Hladový vrch 1330, 25210 Mníšek pod Brdy.

V současné době je tak přímý přístup (příjezd) do objektu č.p. 115 (ve vlastnictví MeeFee Projekt, s.r.o., Hladový vrch 1330, 25210 Mníšek pod Brdy), kde jsou umístěna vjezdová vrata, pouze právě přes nově navržený (oddělený) pozemek parc.č. 195/77.

Z výše uvedeného pak jednoznačně vyplývá, že předmětný pozemek parc.č. 195/77 není volně na realitním trhu prodejný, protože vzhledem k jeho velikosti, umístění, sousedním pozemkům i objektu č.p. 115 ve vlastnictví jiného subjektu, není samostatně využitelný. Navíc není přístupný z obecní komunikace, ale jak uvedeno již výše, přes pozemky jiných vlastníků.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obsah

1. Pozemek parc.č. 195/77 - ocenění jako komunikace
2. Pozemek parc.č. 195/77 - ocenění jako komerční pozemek

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná	I	1,00

doprava popřípadě příměstská doprava
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) V 0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **481,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - obecně je stále relativní zájem o koupi komerčních pozemků	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zpevněná plocha na pozemku	III	0,30
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,300**

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,300**

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,10
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek	I	0,00

lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,08
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - bez tohoto pozemku není možný přístup (vjezd) do budovy č.p. 115, dle územního plánu je pozemek určen i pro bydlení, což z hlediska budoucího výhledu jistě není nezanedbatelná informace	III	0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,734}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,954**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,954**

Výpočet ceny pozemku je proveden variantním způsobem, v prvním případě je pozemek dle skutečného jeho využití oceněn jako komunikace, ve druhém případě pak obecně jako komerční plocha.

1. Pozemek parc.č. 195/77 - ocenění jako komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené

I	Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití		
I	Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = 0{,}300}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	481,-	0,300	1,000	144,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - jiná plocha	195/77	238	144,30	34 343,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			238		**34 343,40**

Pozemek parc.č. 195/77 - ocenění jako komunikace - zjištěná cena celkem = **34 343,40 Kč**

2. Pozemek parc.č. 195/77 - ocenění jako komerční pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}300}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}734}$

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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,300 * 1,000 * 0,734 = **0,954**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	481,-	0,954	0,300	137,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	195/77	238	137,66	32 763,08
Stavební pozemek - celkem			238		**32 763,08**

Pozemek parc.č. 195/77 - ocenění jako komerční pozemek - zjištěná cena celkem = **32 763,08 Kč**

b) Porovnávací metoda:

Jak vyplývá z definice ceny obvyklé, bylo by nutno pro porovnávací najít obdobné pozemky, jako je předmětný oceňovaný pozemek, tedy pozemek určený pro bydlení či vybranou podnikatelskou činnost, pozemek o menší výměře (238 m2), tedy prakticky samostatně nezastavitelný pozemek, který není přístupný z obecní komunikace (ale přes pozemky jiných vlastníků).

Takové pozemky se běžně na realitním trhu nevyskytují, neobchodují, jsou to pozemky neprodejné pro jiné subjekty, než pro vlastníky sousedních pozemků (nemovitostí). V tom případě ale nelze stanovit cenu obvyklou, jak ji definuje zákon, neboť přímo z definice ceny obvyklé vyplývá, že *„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"*

V příloze tohoto posudku jsou pro ilustraci uvedeny čtyři aktuální realitní inzertní nabídky na prodej komerčních pozemků v blízkém okolí. Jedná se o pozemky neporovnatelné co do výměry (výměra mezi cca 2.500 m² - 10.000 m²), jsou zastavitelné komerčními objekty, jsou přístupné z veřejné komunikace, mnohdy zasíťované. Inzertní ceny se pohybují od 1.000 Kč/m² až po cca 3.200 Kč/m² (pozemek určený pro výstavbu rodinných domků).

Dále je v příloze tohoto posudku přiložena kupní smlouva (poznámka: část kupní smlouvy s předmětem prodeje a kupní částkou) na pozemek komerčního pozemku v obci Velim. Jedná se o soubor tří pozemků (parc.č. 40/1, 40/6, 40/7 v k.ú. Velim) o celkové výměře 2.659 m², kupní cena: 2.200.000 Kč. Cena za 1 m² pozemku: 827 Kč/m².

Opět platí, co uvedeno výše v tomto textu, i tento pozemek není vhodný pro porovnání, neboť není typově porovnatelný.

Lze tak uzavřít, že cenu obvyklou oceňovaného pozemku vzhledem k jeho specifičnosti nelze na základě porovnání přímo stanovit.

5. CELKOVÉ SHRNUTÍ

Nejsou-li k dispozici údaje o již uskutečněných prodejích srovnatelného majetku v dané lokalitě pro účely určení ceny obvyklé porovnáním a ani není možné použít současnou realitní nabídku nemovitostí, protože obdobné nemovité věci nejsou běžně obchodované, pak lze konstatovat, že pro porovnání není možné získat dostatečný vzorek srovnatelných nemovitých věcí ani dle vlastní databáze ani z nabídkových cen realitních kanceláří ani z archivu katastrálního úřadu, pak dle sdělení Ministerstva financí, odboru cenové politiky č.j. 162/63131/545/2004 se obvyklá cena v obdobných případech oceňování zjistí dle cenového předpisu MF ČR. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vycházejí z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze.

Znaleckým úkolem bylo stanovit cenu pozemku parc.č. 195/77 v k.ú. Milčice. Při stanovení ceny obvyklé cenová vyhláška určuje, že je třeba vypočítat i cenu dle cenového předpisu (cenu zjištěnou). Výpočet ceny zjištěné byl proveden také v tomto posudku, v předchozí části. Výpočet dle cenového předpisu byl proveden variantním způsobem. Předmětný pozemek byl jednak uvažován jako přístupová komunikace (skutečné využití předmětného pozemku je v současné době opravdu jako komunikace, tedy přístupová plocha). Druhou variantou bylo posouzení předmětného pozemku jako klasický komerční pozemek (obdobně, jako pozemky sousední).

Výsledné ceny u obou výpočtů jsou skoro totožné (34.343 Kč a 32.763 Kč), výsledná cena je stanovena jako průměr z těchto dvou výpočtů:

Průměrná cena: 1/2 * (34.343 Kč + 32.763 Kč) = 33.553 Kč, po zaokrouhlení: **33.600,-Kč.**

6. CELKOVÁ REKAPITULACE:

Cena oceňované nemovitosti, tedy pozemku parc.č. 195/77 v k.ú. Milčice u Peček, tak jak byl oddělen na základě návrhu geometrického plánu č. 308-78/2022 vypracovaného Ing. Petrem Sedláčkem z pozemku parc.č. 195/24 v k.ú. Milčice u Peček, je vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, stanovena ve výši 33.600,--Kč (slovy: třicettřitisícšestset Kč)

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 11/2023.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4926 8/2023 evidence posudků.

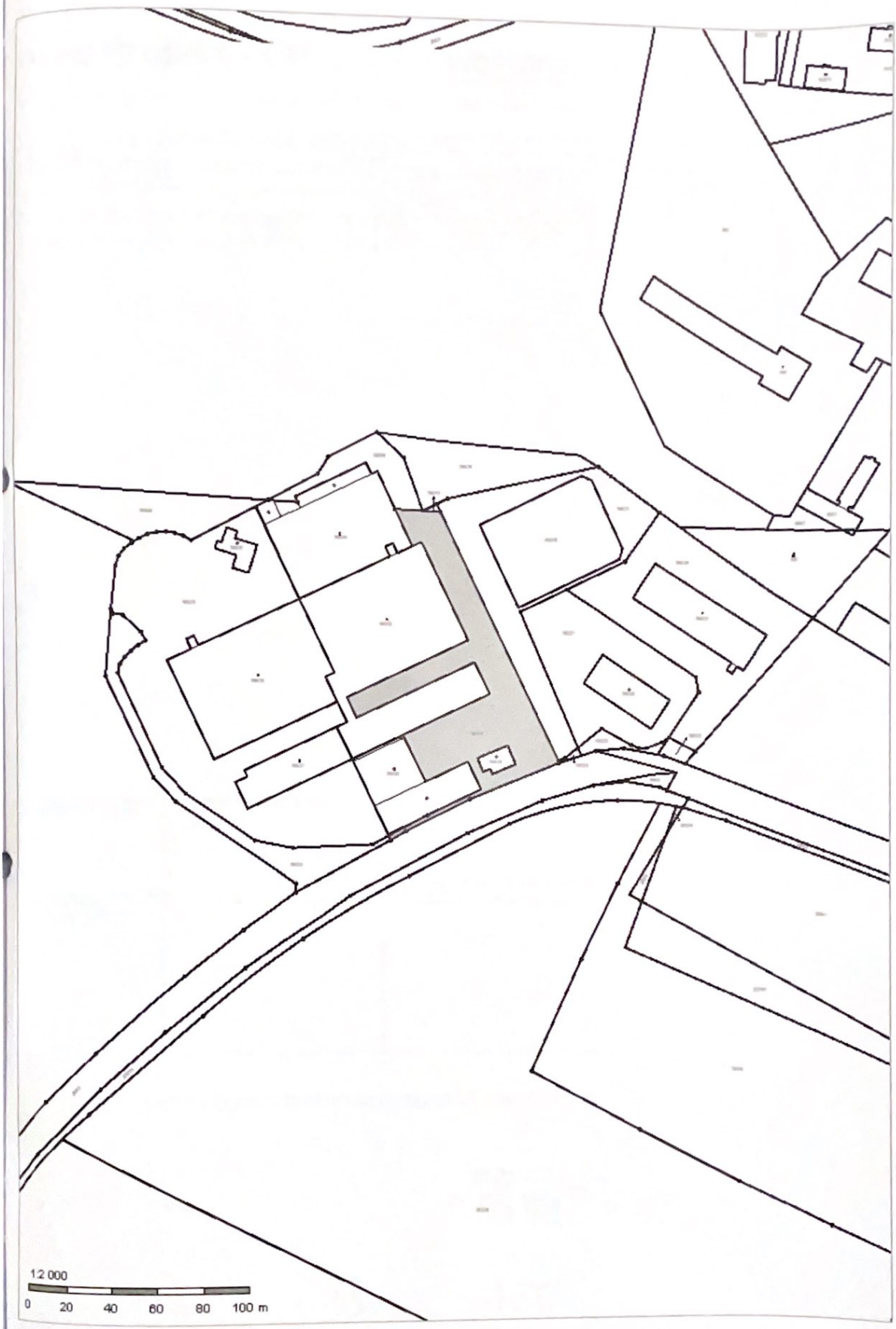
V Praze 11.2.2023

Ing. Tomáš MOLÁČEK znalec z oboru ekonomika - stavebnictví ceny a odhady nemovitostí stavby obytné, průmyslové

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.3.


1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

16:23

LTE

eeFee Projekt - GP...

Hotovo

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
[illegible]	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější pozemkové evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²							ha	m²	
[illegible]/24		38 03	[illegible] / jiná plocha	195/24		35 65	[illegible] / jiná plocha		0	195/24		329		35 65	
				195/77		2 38	[illegible] / jiná plocha		0	195/24		329		2 38	
		38 03				38 03									

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro
[illegible]dělení pozemku

[illegible]

Katastrální úřad nestihal s ověřováním parcel.

Stejnopis ověřil úřední oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo podlažky seznamu úřední oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[illegible]: Ing. Petr Sedláček
Spojovací 119, Tatce 289 11
IČO: 01131001

[illegible] plánu: 308-78/2022

[illegible]: Nymburk

[illegible]: Milčice

[illegible] území: Milčice u Peček

[illegible]: Český Brod 0-3/13

[illegible] rohy stavby

195/42

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.
94- 7	702425.04	1046536.38	3
101- 2	702363.61	1046636.59	3
180-47	702418.46	1046526.07	7
1	702412.93	1046533.44	3

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	
Vyhotovitel:	Ing. Petr Sedláček Spojovací 119, Tatce 289 11 IČO: 01131001
Číslo plánu:	308-78/2022
Okres:	Nymburk
Obec:	Milčice
Kat. území:	Milčice u Peček
Mapový list:	Český Brod 0-3/13
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: rohy stavby	

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.
94- 7	702425.04	1048538.38	3
101- 2	702363.51	1048636.59	3
180-47	702418.45	1048526.07	7
1	702412.93	1048533.44	3

V 5766 /2022

CUZK 10002288812

JUDr. Radek Bechyně
advokát
IČO: 66243203
DIČ: CZ 6707102050
Reg.č. ČAK: 4790
Legerova 148, 280 02 Kolín 3
e-mail: radek.bechynak@seznam.cz
tel. 777 610 866, 321 715 251
Bankovní spojení č. účtu 15611505 8/0600

Dnešního dne uzavřeli

Venuše **Procházková**, RČ 645623/1848, bytem Bohdaneč 100, 285 25 Bohdaneč u Zbraslavic
jako **prodávající** (dále jen „prodávající")

a

Zdeněk Baláček, RČ 931002/0852, bytem Ve Dvoře 9, 281 01 Velim
a **Tereza Slavíčková**, RČ 975122/0831, bytem U Cihelny 658, 280 02 Kolín
jako **kupující** (dále jen „kupující")

tuto

KUPNÍ SMLOUVU

uzavřená dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I.
Úvodní ustanovení

Prodávající má ve výlučném vlastnictví nemovitosti, a to:
- pozemek parc. č. 40/1 o výměře 106 m² – ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 40/6 o výměře 713 m² - orná půda,
- pozemek parc. č. 40/7 o výměře 1840 m² - orná půda,

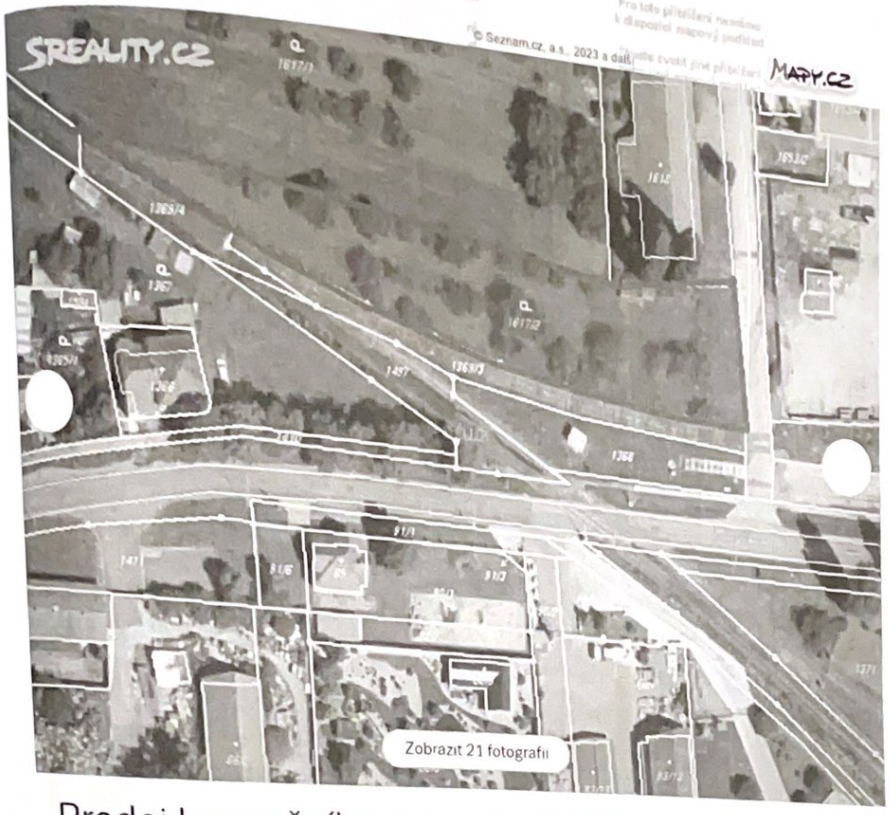
to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1548 pro obec a katastrální území Velim u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

II.
Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím nemovitosti popsané v čl. I. této smlouvy s veškerými jejími součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a kupující kupují shora popsané nemovitosti do svého podílového spoluvlastnictví, a to každý v rozsahu ½ nemovitostí a zavazují se zaplatit prodávající sjednanou kupní cenu.

III.
Kupní cena a platební podmínky

3.1. Účastníci shodně prohlašují, že se dohodli na kupní ceně ve výši 3.200.000,- Kč (slovy: tři miliony dvě stě tisíc korunčeských), jako ceně konečné.



Prodej komerčního pozemku 2 505 m²

Městec Králové, okres Nymburk

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 650 000 Kč (1 058 Kč za m²)

Prodej pozemku o výměře 2 505 m2 v Městci Králové v okrese Nymburk. Jedná se o velmi pěkný pozemek, který je územním plánem zařazen do plochy přestavby P1 - výroba lehká. Uvedenou plochu lze využít ke stavbě výrobního, obchodního nebo skladovacího areálu, prodejny s vlastním parkovištěm, skladovacích ploch a podobně. Bydlení je připustné pouze v kombinaci většinového komerčního areálu. Příjezd na pozemek je zajištěn po zpevněné komunikaci, která je v majetku města a je vhodný i pro příjezd kamionů. Elektřina je dovedena na pozemek, kanalizace a veřejný vodovod vede přímo na hranici pozemku a plynovod je přes komunikaci. Nájezd na dálnici Praha - Hradec Králové je vzdálen 14 km. V případě potřeby můžeme zajistit financování i projektovou dokumentaci budoucího záměru.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91456.

Celková cena:	2 650 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	15.07.2022
Cena za m²:	1 058 Kč	Umístění objektu:	Okraj obce
Poznámka k ceně:	+ provize RK, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	2505 m²
ID zakázky:	N91456		

Zavolat

Napsat zprávu

SREALITY.CZ

Start:
Městec Králové, okres Nymburk

Cíl:
Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší | Doprava | Restaurace | Potraviny | Školy a školky | Lékaři | Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště (483 m)
Hospoda:	Hospoda na Hlavní (3380 m)
Večerka:	Můjobchod - Potraviny Městec Králové (364 m)
Veterinář:	MVDr. Oldřich Pořízek (668 m)
Kino:	Kino Bijásek Městec Králové (691 m)
Divadlo:	Opočnické divadélko (5484 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (560 m)
Bus MHD:	Městec Králové, u přejezdu (314 m)
Školka:	MŠ Městec Králové, Bezručova (629 m)
Vlak:	Městec Králové (404 m)
Sportoviště:	SK Městec Králové (1716 m)
Pošta:	Pošta Městec Králové - Česká pošta, s.p. (212 m)
Lékárna:	Dr. Max LÉKÁRNA (506 m)
Restaurace:	Restaurace Svatojánská 164 (356 m)
Škola:	Střední odborná škola a Střední odbor… (428 m)

Kontaktovat:

Pavel Novák
Zobrazit telefon
Zobrazit telefon
Zobrazit email

NEXT REALITY

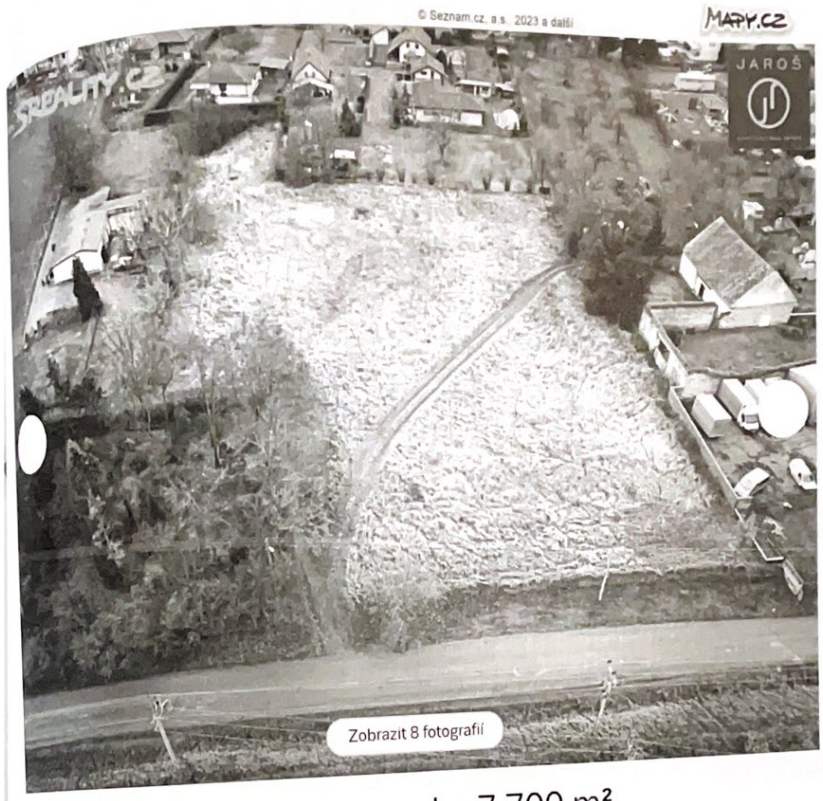
NEXT REALITY NOVÝ BYDŽOV
Revoluční třída 235, 50401 Nový Bydžov
★★★★★ (1)
https://www.nextreality.cz/pobocka/1238/next-reality-novy-bydzov
Více o společnosti »

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace
Copyright © 1996–2023 Seznam.cz, a.s.

Nahlásit chybu

Zavolat

Napsat zprávu



Prodej komerčního pozemku 7 700 m²

Březany II, okres Kolín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

24 994 200 Kč (3 246 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rovinatý soubor stavebních pozemků v obci Březany II u Českého Brodu . Pozemky jsou určeny dle územní studie Územního plánu k výstavbě 7 RD - BV -bydlení v rodinných domech venkovského typu, s minimální velikostí pozemku 800 m2 s povolenou zastavěností 35 %. Inženýrské sítě - elektřina, voda a kanalizace jsou na hranici pozemku.

V obci je MŠ, fotbalový klub, obchod se základními potravinami a hospoda . Veškerá občanská vybavenost je k dispozici v Českém Brodě vzdáleném 7 km kam je spojení zajištěno MHD. Dostupnost Prahy autem 30 min. nebo možnost vlakem s blízkých Rostoklat do Prahy Kyje /Černý most/, který jede na Masarykovo nádraží.

Zlevněno:	24 994 200 Kč za nemovitost (k jednání)
Cena za m²:	3 246 Kč
Původní cena:	26 950 000 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu, cena k

Plocha pozemku:	7700 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD

Zavolat

Napsat zprávu

Dojezdová vzdálenost

Start:
Březany II, okres Kolín

Cíl:
Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší | Doprava | Restaurace | Potraviny | Školy a školky | Lékaři | Volný čas

Přírodní zajímavost:	lom Chrástnice (838 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (472 m)
Večerka:	Potraviny U dvou smrků (227 m)
Hospoda:	Hospoda U Kunců (1461 m)
Veterinář:	MVDr. Stanislav Chrpa (2326 m)
Cukrárna:	Dorty Tismice (4099 m)
Kino:	Kino Kulturní dům Svět (4699 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (4537 m)
Pošta:	Pošta Rostoklaty - Česká pošta, s.p. (2155 m)
Školka:	MŠ Březany II (265 m)
Lékárna:	SANTÉ (4527 m)
Bus MHD:	Březany II, na Malé Straně (120 m)
Sportoviště:	Tělovychovná jednota Sokol Vyšehoř ... (3590 m)
Obchod:	Obchod A-Z 551 (4510 m)
Škola:	ZŠ Tuklaty (2692 m)
Vlak:	Rostoklaty (1681 m)
Restaurace:	Restaurace U Dvou smrků (227 m)

Kontaktovat:

Pavel Kindl
Zobrazit telefon
Zobrazit email

Jaroš & Partners Real Estate
Plzeňská 54/109, 15000 Praha - Košíře
★ ★ ★ ★ ★ (31)
http://www.jaros-partners.cz
Více o společnosti »

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.
Nahlásit chybu

Zavolat | Napsat zprávu

Prodej komerčního pozemku 9 723 m²

Lysá nad Labem, okres Nymburk

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

14 584 500 Kč (1 500 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o velikosti 9723 m² v Lysé nad Labem. Pozemek je dle územního plánu určen pro výstavbu velkoplošného maloobchodu i nad 100 m², tedy pro supermarkety, hypermarkety, apod. s koeficientem zastavěnosti 0,35 a maximální výškou budov 10 m nad terénem. Pozemek se nachází v nově vznikající komerční zóně, výhodou je, že je přístupný z komunikace z dvou stran. Fotografie jsou ilustrativní. Pro více informací a prohlídku nás kontaktujte. Ev. číslo: 636139.

Celková cena:	14 584 500 Kč za nemovitost	Aktualizace:	04.01.2023
Cena za m²:	1 500 Kč	Umístění objektu:	Okraj obce
Poznámka k ceně:	cena včetně právních služeb a provize RK	Plocha pozemku:	9723 m²
ID zakázky:	636753	Topení:	Jiné

Napsat zprávu

Zavolat

SREALITY.CZ

Start:

Lysá nad Labem, okres Nymburk

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší | Doprava | Restaurace | Potraviny | Školy a školky | Lékaři | Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště	(377 m)
Hospoda:	U Studánky	(273 m)
Kino:	Letní kino Lysá nad Labem	(503 m)
Cukrárna:	Campiello cukrárna a kavárna-vinárna	(506 m)
Večerka:	JEDNOTA, spotřební družstvo v Nymb…	(588 m)
Veterinář:	MVDr. Gabriela Zachrdlová	(847 m)
Přírodní zajímavost:	Mokřad Žabák	(1993 m)
Vlak:	Lysá nad Labem	(976 m)
Školka:	MŠ Čtyřlístek Lysá nad Labem	(337 m)
Lékárna:	BENU Lékárna	(611 m)
Sportoviště:	Tělocvičná jednota Sokol Lysá nad La…	(703 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny	(523 m)
Restaurace:	Restaurace Sojovická 326	(30 m)
Pošta:	Pošta Lysá nad Labem - Česká pošta, …	(626 m)
Bus MHD:	Lysá nad Labem, předměstí	(242 m)
Škola:	Střední škola oděvního a grafického d…	(284 m)
Obchod:	Obchodní centrum Lysá	(712 m)

Kontaktovat:

Invest Zákaznická linka

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

?

Dumrealit.cz Invest

Šrobárova 1871/18, 10100 Praha - Vinohrady

https://www.dumrealit.cz/invest

Více o společnosti »

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace

Copyright © 1996 - 2023 Seznam.cz, a.s.

Nahlásit chybu

Zavolat

Napsat zprávu