

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055829/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění areálu Sadská pro insolvenční řízení č.j. KSPH 71 INS 7649/2024.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Ing. Jana Jelínková, MBA, LL.M., insolvenční správce
Adresa:	Zámecká 6, 698 01 Veselí nad Moravou

OBVYKLÁ CENA

7 361 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.09.2024

Vyhotoveno: V Praze 20.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 2037/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 2037/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1091 Sadská, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 2037/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 3043 (ostatní plocha) vše v kat. území Sadská, obec Sadská, část obce Sadská, okres Nymburk, zapsáno na LV 2759.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.8.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka Ing. Jany Jelínkové, MBA, LL.M., insolvenčního správce, k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSPH 71 INS 7649/2024.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.8.2024.

- list vlastnictví č. 2759 ze dne 3.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.7.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.7.2024.
- kopie znaleckého posudku č. 3467/-137/2015 ze dne 26.9.2015.
- informace o nemovité věci od pana Jana Zaňka.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2137/2023-203. Podání k okamžiku 29.3.2023, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 198-NP02342,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-451/2023-204. Podání k okamžiku 18.1.2023, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 083-NP03892,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3263/2024-204. Podání k okamžiku 22.4.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Sadská, k.ú. Sadská
Adresa nemovité věci: Poděbradská 1091, 289 12 Sadská

Místopis

Město Sadská se nachází ve Středočeském kraji, cca 7 km jihozápadně od města Nymburk, cca 20 km severozápadně od města Kolín a cca 40 km severovýchodně od hlavního města Praha. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy. Ve městě se dále nachází knihovna, pošta, kino, lékárna a muzeum. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části města Sadská v ulici Poděbradská č.p. 1091.

Zastávka autobusu „Sadská” se nachází cca 570 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Sadská” se nachází cca 780 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
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

parc. č. 2037/2 Město Sadská, Palackého nám. 1, 28912 Sadská

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o oplocený areál, který byl původně postavený přibližně v letech 1965-1966. Oplocení je drátěné. Areál se skládá z provozní budovy, budovy (dílna, laboratoř, sklady a garáže) a budovy (odkovovací sklad a sklady) a sklad olejů. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Na pozemku parc. č. St. 2037/4 se nachází samostatně stojící přízemní stavba s č.p. 1091. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha je opatřena solárními panely (v letech 2022 2023). Okna stavby jsou dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena mřížemi a parapety. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře stavby jsou dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. V budově se nachází zádveří, chodba, kanceláře, zasedací místnost, školící místnost, sklady, šatny,

sociál. zařízení pro muže a ženy a úklidová místnost. Vytápění je v jedné místnosti přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 2037/5 je samostatně stojící, přízemní stavba bez č.p./č.e. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová a pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře stavby jsou dřevěné plné. Vrata stavby jsou plechová. V budově se nachází demontážní dílna, tavná, laboratoř, sklady a garáže.

Na pozemku parc. č. St. 2037/3 je samostatně stojící, přízemní stavba bez č.p./č.e. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová. Okna jsou luxfery. Vrata stavby jsou plechová. V budově se nachází odkovovací linka.

Na části pozemku parc. č. 3043 je samostatně stojící, přízemní stavba, která není zapsaná v KN. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je pultová. Dveře stavby jsou kovové. Jedná se o sklad olejů.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Dle sdělení je jímka ve špatném stavu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemky parc. č. St. 2037/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 2037/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 2037/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3043 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, udržované a oplocené drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, plechový přístřešek, studny a jímka. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2037/2 ve vlastnickém právu města Sadská.

Součástí nemovité věci jsou IS, 2 studny (nevyužívané), jímka, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 7.8.2024 za účasti pana Jana Zaňky. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická dokumentace. Byl poskytnut znalecký posudek z roku 2015.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
- Komentář: Dle sdělení insolvenčního správce jsou v areálu chemikálie s ohledem na zpracovávání olejů.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
 - ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění zařízení distribuční soustavy-kabelové vedení NN a rozpojovací skříně pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 3043. Věcné břemeno není předmětem ocenění.

Dle sdělení insolvenčního správce je jímka na sběr odpadů ve špatném stavu.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: areál (sklad. hala),
- lokalita: okruh cca 84 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál č.p. 1091 Sadská

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	1 333,00 m ²
Plocha pozemku:	5 820,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Skladová hala Tuchlovice - Srby	
Lokalita:	č.p. 193	
Popis:	Jedná se o zděnou halu se zázemím (kanceláře, šatna, kuchyňka, WC, koupelna, sklad) a s bytem 3+1. Hlavní výrobní/skladovací plocha má výměru 268 m ² , zázemí 58 m ² , sklep 110 m ² a byt 63 m ² . Hala je průjezdná, zateplená a částečně podsklepená. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Byt je ve stavu před rekonstrukcí, patří k němu vlastní oplocený pozemek a má samostatný vstup z ulice. Celý objekt je napojený na všechny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). Podle platného územního plánu obce Tuchlovice patří hala do plochy s označením VL – plochy výroby, skladování a lehkého průmyslu.	
Pozemek:	1 192,00 m ²	
Zastavěná plocha:	499,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	29.3.2023
K6 Celkový stav	0,75	(V-2137/2023-203)
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
8 790 000 Kč	0,91	7 998 900 Kč




Zdroj: realizovaný prodej z
29.3.2023
(V-2137/2023-203)

Název:	Areál Kořenice - Pučery	
Lokalita:	č.p. 64	
Popis:	Jedná se o oplocený areál o celkové velikosti 11 302 m ² a zastavěné ploše 2 600 m ² , který se nachází v obci Kořenice – Pučery. Dle platného územního plánu je areál určený pro lehký průmysl – plochy výroby a skladování. Přípustné je i využití jako zemědělský provoz, administrativní provozy, maloobchodní prodejny, prodejní haly, restaurace, občerstvení, vzorkovny, služební byty, sklady, soc. provozy (rehabilitace a zdravotní péče), garáže, atd. Celý areál byl původně rodinným zemědělským statkem. Po obvodu se nachází několik hospodářských budov, spíše v havarijním stavu – stodola, dílny, sklady, chlévy. Dále jsou zde dvě stavby s č.p. - u jedné stavby jsou ponechané pouze obvodové stěny, druhá je ve fázi hrubé stavby. Uprostřed areálu je prostorná manipulační plocha, v zadní části je zahrada. Rozvod vody po areálu je ze studny, celkem jsou na pozemku tři. Odpad je zatím řešen jímkou. V obci je již schválena výstavba vodovodního řádu a tlakové kanalizace. Areál v tuto chvíli není napojený na elektřinu, nicméně je zde zřízená dostatečně silná elektrická přípojka 3 x 40 A.	
Pozemek:	11 302,00 m ²	

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,20	
K7 Vliv pozemku	0,80	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
8 500 000 Kč	1,00	8 500 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
18.1.2023 (V-451/2023-204)

Název:	Areál Český Brod	
Lokalita:	parc. č. St. 638	
Popis:	Areál nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o areál se dvěma budovami. Jedna budova je patrová a druhá je přízemní. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 212 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 674 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	2 212,00 m ²	
Zastavěná plocha:	674,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,75	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,75	
K7 Vliv pozemku	1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	
19 850 000 Kč	0,47	9 329 500 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
22.4.2024
(V-3263/2024-204)

Minimální jednotková porovnávací cena	7 998 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 609 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	9 329 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	8 609 467 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	8 609 467,00
Riziko ekologické zátěže	* 0,90
	= 7 748 520,30
Riziko IS	* 0,95
	= 7 361 094,28
Výsledná porovnávací hodnota	7 361 094 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál č.p. 1091 Sadská

7 361 094,- Kč

Porovnávací hodnota	7 361 094 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	7 361 000 Kč
slovy: sedm milionů tři sta šedesát jedna tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita,
- dostupnost dopravní,
- velikost pozemku.

Slabé stránky

- stavby k rekonstrukci,
- riziko ekologické zátěže,
- riziko IS.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 2037/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 2037/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1091 Sadská, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 2037/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 3043 (ostatní plocha) vše v kat. území Sadská, obec Sadská, část obce Sadská, okres Nymburk, zapsáno na LV 2759.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.361.000,- Kč**.

Obvyklá cena

7 361 000 Kč

slovy: sedm milionů tři sta šedesát jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2759	2
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	11

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055829/2024.

V Praze 20.09.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 16:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 7649/2024 pro Jana Jelínková,
Ing.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537764 Sadská

Kat.území: 745928 Sadská

List vlastnictví: 2759

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VITARO, spol. s r.o., Poděbradská 1091, 28912 Sadská	64582451	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2037/3 192 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2037/3

St. 2037/4 382 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Sadská, č.p. 1091, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2037/4

St. 2037/5 759 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2037/5

3043

4487 ostatní plocha

jiná plocha

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 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

a umístění zařízení distribuční soustavy-kabelové vedení NN a rozpojovací skříně

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 3043

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2011.

V-5598/2011-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka v celkové výši 112.978.687,- Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci

1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 2037/3, Parcela: St. 2037/4, Parcela: St. 2037/5, Parcela: 3043

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Nymburku č.j.: -4544580/2022 /2118-00540-204012 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:11:57. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Nymburk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 16:55:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537764 Sadská

Kat.území: 745928 Sadská

List vlastnictví: 2759

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

Typ vztahu

V-8466/2022-208

Pořadí k 20.10.2022 12:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚZP v Nymburku č.j.: -4544580/2022 /2118-00540-204012 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:11:57. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-8466/2022-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚZP v Nymburku č.j.: -4544580/2022 /2118-00540-204012 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:11:57. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-8466/2022-208

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 29.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2015 11:51:21. Zápis proveden dne 27.10.2015.

V-9863/2015-208

Pro: VITARO, spol. s r.o., Poděbradská 1091, 28912 Sadská

RČ/IČO: 64582451

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

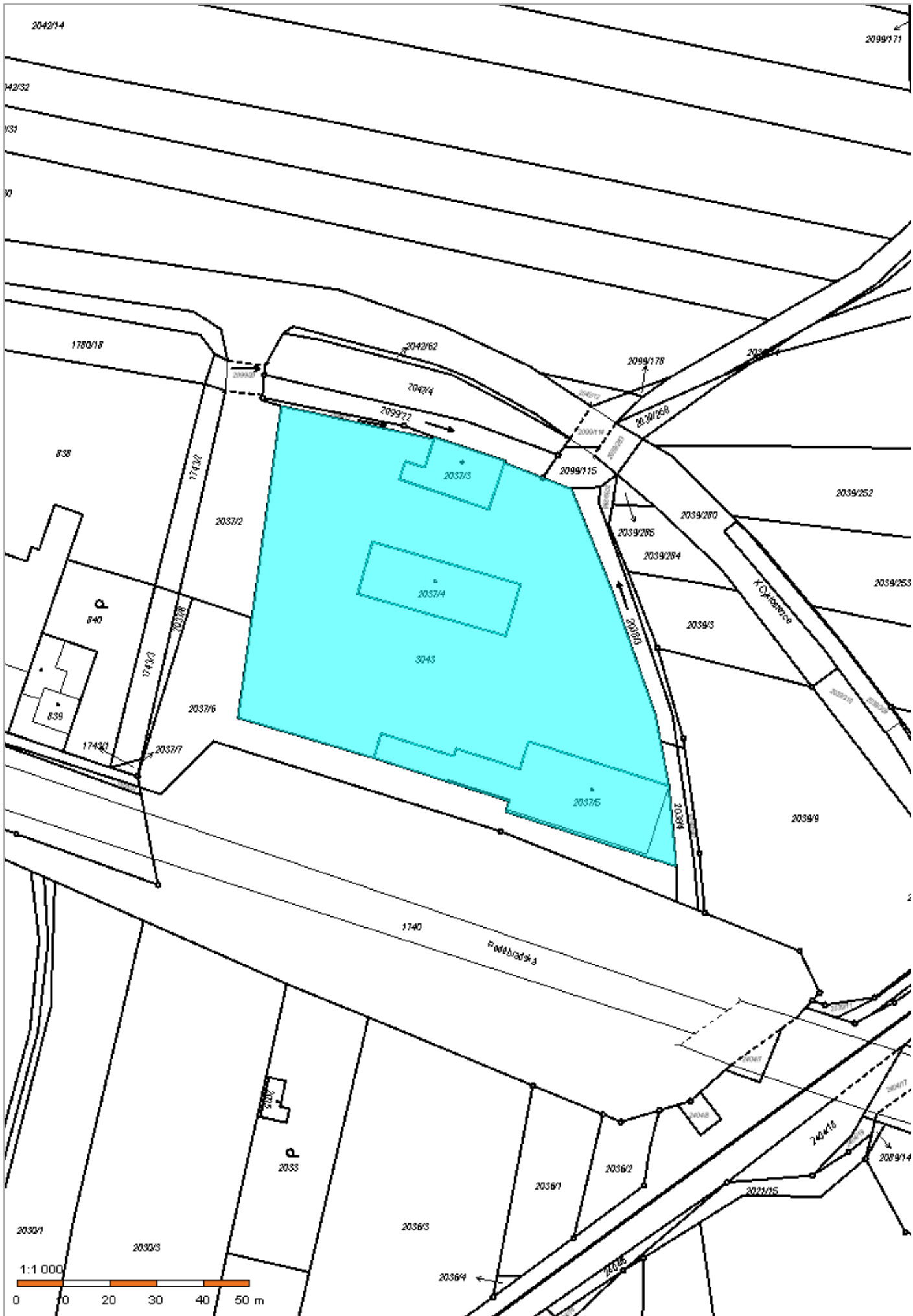
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.07.2024 17:12:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 <https://www.cuzk.cz/>.





Robalovský

Za Krodeškovo





