

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8414-878/2019

Objednatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Radek Douša
Údolní 65
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých
věcech pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Hradištko I, Veltruby, okres Kolín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 09.04.2019

Zpracováno ke dni: 09.04.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.04.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Stanovení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemcích parc. č. st. 9/1 a st. 9/3 nacházejících se v obci Veltruby, okres Kolín, katastrální území Hradištko I, pro potřeby insolvenčního řízení.
2. Stanovení obvyklé ceny podílu 1/48 na pozemku parc. č. 487/5 nacházejícího se v obci Veltruby, okres Kolín, katastrální území Hradištko I, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 9/1 a st. 9/3, kat. území Hradištko I Pozemek parc. č. 487/5, kat. území Hradištko I
Adresa předmětu ocenění:	Hradištko I, Veltruby, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Veltruby
Katastrální území:	Hradištko I

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 09.04.2019 za přítomnosti p. Šmída (vlastník sousední nemovitosti). Výměry pozemků jsou převzaty z katastru nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – pozemky parc. č. st. 9/1 a st. 9/3

Douša Marek, č. p. 1, 28002 Dománovice – podíl 1/12
Douša Oldřich, Bohouňovice II 28, 28163 Horní Kruty – podíl 1/12
Douša Petr, č. p. 1, 28002 Dománovice – podíl 1/12
Douša Radek, Zámek 1, 54301 Vrchlabí – podíl 1/12
Flos Miroslav, č. p. 117, 27035 Zavidov – podíl 2/12
Kombercová Olga, č. p. 56, 28563 Tupadly – podíl 4/12
Krátká Dobroslava, Partyzánská 331, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl – podíl 2/12

Oceňován je pouze spoluvlastnický podíl p. Radka Douši.

Vlastnické právo – pozemek parc. č. 487/5

Douša Marek, č. p. 1, 28002 Dománovice – podíl 1/48
Douša Oldřich, Bohouňovice II 28, 28163 Horní Kruty – podíl 1/48
Douša Oldřich, Hradištko 9, 38001 Dačice – podíl 1/4
Douša Petr, č. p. 1, 28002 Dománovice – podíl 1/48
Douša Radek, Zámek 1, 54301 Vrchlabí – podíl 1/48
Flos Miroslav, č. p. 117, 27035 Zavidov – podíl 1/24
Kombercová Olga, č. p. 56, 28563 Tupadly – podíl 2/24
Krátká Dobroslava, Partyzánská 331, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl – podíl 1/24
Michalková Radka, U jezera 10, Hradištko I, 28002 Veltruby – podíl 1/2

Oceňován je pouze spoluvlastnický podíl p. Radka Douši.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 9/1 a st. 9/3 nacházející se v obci Veltruby, okres Kolín, katastrální území Hradištko I.

Pozemek parc. č. 487/5 nacházející se v obci Veltruby, okres Kolín, katastrální území Hradištko I.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Zpracovatel znaleckého posudku předpokládá, že všechna data sdělená osobami při prohlídce nemovitosti jsou úplná a pravdivá.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Veltruby se nachází v těsném sousedství okresního města Kolín. Má cca 1 400 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, 1. st. ZŠ, obchod, základní sportoviště. Je obsluhována autobusovou dopravou včetně příměstských linek a vlakovou dopravou. Má veřejné rozvody elektřiny, kanalizace a plynu.

Oceňované pozemky se nacházejí v místní části Hradištko I, cca 2 km od centra obce. V místní části je částečná vybavenost – obchod a zastávka autobusu. Pozemky jsou rovinaté. Jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace. Pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Oceňovaný podíl je předmětem zástavních práv a exekučního řízení – vzhledem k účelu znaleckého posudku tato omezení nejsou v ocenění zohledněna.

Pozemek parc. č. 487/5 je částí účelové komunikace místního významu – konec příjezdu k rodinným domům. Je zpevněný, bez dalších staveb a trvalých porostů.

Pozemek parc. č. st. 9/3 je zastavěn stavbou původně hospodářského charakteru, dnes ve zhoršeném stavu a využívanou jako skladové prostory. Pozemek parc. č. st. 9/1 je volným prostranstvím navazujícím na tuto stavbu, je užíván jako příjezdové, parkovací a manipulační plochy, a část jako zahrada náležející k domům jiných vlastníků. Pozemky jsou dle územního plánu určeny k zastavění stavbami pro bydlení nebo výrobu (smíšené území). Příslušenství na pozemku (zpevněné plochy, oplocení atd.) není v ocenění zohledněno, neboť bylo z větší části vybudováno vlastníky přilehlých nemovitostí. Pozemek je pouze posuzován jako upravený. Stavba není předmětem ocenění.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.04.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

U pozemku parc. č. 487/5 však tyto metody nelze standardně použít. Jedná se o výrazně minoritní podíl na malé ploše účelové komunikace. Takovéto nemovitosti nejsou standardně samostatně obchodovány (spíše jako příslušenství větších pozemkových celků) a na jejich cenu mívají navíc často vlivy netržní faktory. Podíl na tomto pozemku bude proto oceněn dle cenového předpisu a cena obvyklá bude odvozena od ceny zjištěné.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění pozemků parc. č. st. 9/1 a 9/3

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Vzhledem ke specifickému charakteru oceňovaných pozemků není možné porovnání s pozemky stejného druhu. Pro ocenění jsou tedy použity obdobné pozemky, větších výměr, se smíšeným využitím (bydlení + komerce) nebo využitím pro bydlení nebo využitím pro komerci, a rozdíly jsou zohledněny korekčními koeficienty.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 9/1 a st. 9/3, katastrální území Hradištko I

Pozemek v katastrálním území Hradištko I, obec Veltruby					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hradištko I, Veltruby, okres Kolín	plocha 3625 m ²	smíšené území bydlení a výroby	nezasíťovaný, k dispozici E, K, P	v části již zastavěn, upravený
1	Choťanky, okres Nymburk	plocha 3330 m ²	kombinace bydlení a komerce	údaje nezjištěny, pravděpodobně nezasíťovaný, sítě k dispozici	nezastavěný, neupravený
2	Poděbrady, okres Nymburk	plocha 4047 m ²	pro bydlení, stavbu možno využít k podnikání	na pozemku 2 studny, možnost napojení na E, V, K	v části již zastavěn, upravený, stavba součástí prodeje
3	Volárna, okres Kolín	plocha 3110 m ²	pro bydlení	na pozemku V a K	nezastavěný, neupravený
4	Veltruby, okres Kolín	plocha 4365 m ²	pro komerční využití	nezjištěny, pravděpodobně nezasíťovaný, sítě v dosahu	nezastavěný, neupravený

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	980,03 Kč	0.85	833,03 Kč	1.05	1.00	1.00	0.90	1.10	1.00	1.0395	801,37 Kč
2	2.080,00 Kč	0.85	1.768,00 Kč	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.4520	1.217,63 Kč
3	700,00 Kč	Nepoužit	700,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.3310	525,92 Kč
4	490,00 Kč	0.9	441,00 Kč	1.10	1.00	0.70	0.90	1.10	1.00	0.7623	578,51 Kč
Celkem průměr											780,86 Kč
Minimum											525,92 Kč
Maximum											1.217,63 Kč
Směrodatná odchylka - s											314,71 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											466,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.095,57 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$780,86 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{3.625 \text{ m}^2}$$

$$= 2.830.613 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.830.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Hradištko I, obec Veltruby					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hradištko I, Veltruby, okres Kolín	plocha 3625 m ²	smíšené území bydlení a výroby	nezasíťovaný, k dispozici E, K, P	v části již zastavěn, upravený
1	Choťánky, okres Nymburk	plocha 3330 m ²	kombinace bydlení a komerce	údaje nezjištěny, pravděpodobně nezasíťovaný, sítě k dispozici	nezastavěný, neupravený
2	Poděbrady, okres Nymburk	plocha 4047 m ²	pro bydlení, stavbu možno využít k podnikání	na pozemku 2 studny, možnost napojení na E, V, K	v části již zastavěn, upravený, stavba součástí prodeje
3	Volárna, okres Kolín	plocha 3110 m ²	pro bydlení	na pozemku V a K	nezastavěný, neupravený
4	Veltruby, okres Kolín	plocha 4365 m ²	pro komerční využití	nezjištěny, pravděpodobně nezasíťovaný, sítě v dosahu	nezastavěný, neupravený

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	980,03	0,85	833,03
2	2.080,00	0,85	1.768,00
3	700,00	-	700,00
4	490,00	0,90	441,00
Maximální hodnota		1.768,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		441,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		4,0091	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		935,51	
Odchylka max hodnoty od průměru		832,49	
Odchylka min hodnoty od průměru		494,51	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	980,03	0,85	833,03
2	2.080,00	0,85	1.768,00
3	700,00	-	700,00
4	490,00	0,90	441,00
Maximální hodnota		833,03	(případ č.1)
Minimální hodnota		441,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,8890	OK
Aritmetický průměr		658,01	

a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Hradištko I, obec Veltruby						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hradištko I, Veltruby, okres Kolín	plocha 3625 m ²	smíšené území bydlení a výroby	nezasít'ovaný, k dispozici E, K, P	v části již zastavěn, upravený	X
1	Chot'anky, okres Nymburk	plocha 3330 m ²	kombinace bydlení a komerce	údaje nezjištěny, pravděpodobně nezasít'ovaný, sítě k dispozici	nezastavěný, neupravený	3
2	Poděbrady, okres Nymburk	plocha 4047 m ²	pro bydlení, stavbu možno využít k podnikání	na pozemku 2 studny, možnost napojení na E, V, K	v části již zastavěn, upravený, stavba součástí prodeje	4
3	Volárna, okres Kolín	plocha 3110 m ²	pro bydlení	na pozemku V a K	nezastavěný, neupravený	1
4	Veltruby, okres Kolín	plocha 4365 m ²	pro komerční využití	nezjištěny, pravděpodobně nezasít'ovaný, sítě v dosahu	nezastavěný, neupravený	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	980,03	0,85	833,03	3	2.499,09
2	2.080,00	0,85	1.768,00	4	1.768,00
3	700,00	-	700,00	1	700,00
4	490,00	0,90	441,00	1	441,00
Mezisoučet				5	3.640,09
<u>Celkem</u>					<u>728,02</u>

Základní cena: 728,02 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$728,02 * 1,0000 = 728,02 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$728,02 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 3.625 \text{ m}^2$$

$$= 2.639.072,50 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

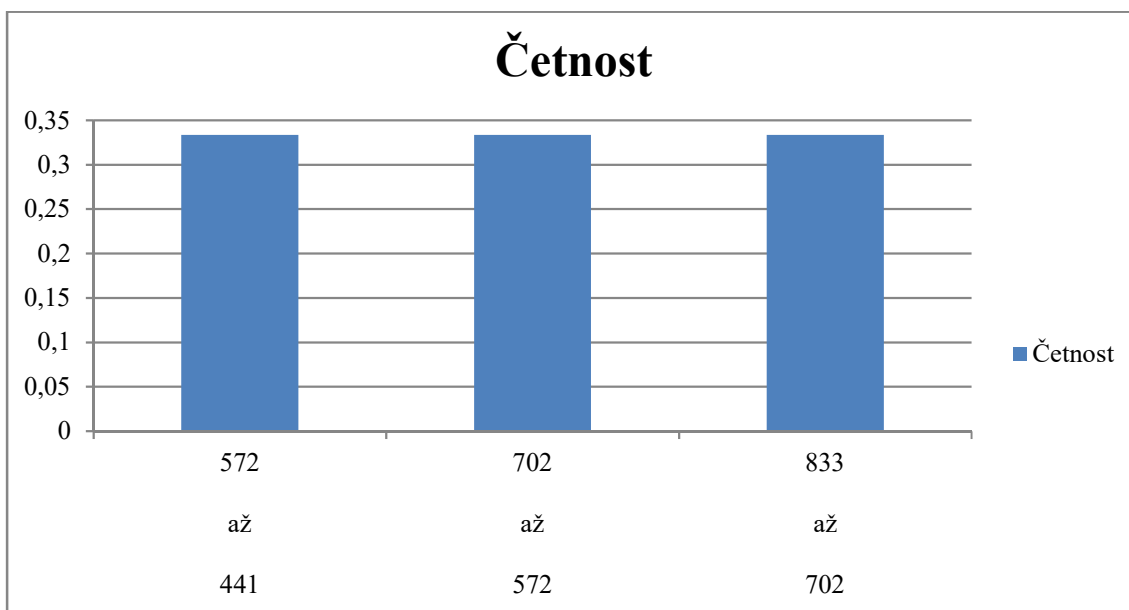
$$2.640.000,-- \text{ Kč}$$

Vyloučení extrémní hodnoty

Střední hodnota	658,01
Medián	700,00
Rozdíl max-min	392,03
Minimum	441,00
Maximum	833,03

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
441	až	572	1	0.3333333333333333
572	až	702	1	0.3333333333333333
702	až	833	1	0.3333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **441,00 Kč/m²** do **833,03 Kč/m²**

* 3.625 m²

od 1.598.625,00 Kč do 3.019.733,75 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.600.000,-- Kč do 3.020.000,-- Kč

REKAPITULACE:

Výsledek dle srovnávací metody

2.830.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.640.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.600.000,-- Kč do 3.020.000,-- Kč

Návrh ceny obvyklé - celek

2.800.000,-- Kč

Oceňován je však pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/12. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto skutečnosti budou v ocenění zohledněny srážkou. Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu je srážka stanovena ve výši 20%.

Návrh ceny obvyklé – podíl 1/12 po srážce

186.667,-- Kč

II) Ocenění pozemku parc. č. 487/5

Ocenění dle cenového předpisu 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 087,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 doprava, popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **806,00 Kč/m²**

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	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	--	-----------------------------------

§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství

§ 4 odst. 3	806,-	0,210	1,000	169,26
-------------	-------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	487/5	72	169,26	12 186,72

Ostatní stavební pozemek - celkem	72	12 186,72
-----------------------------------	----	------------------

Pozemek parc. č. 487/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 12 186,72 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 48
--	---	--------

Pozemek parc. č. 487/5 - zjištěná cena celkem = 253,89 Kč

U tohoto pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u komunikací standardní skutečností.

C. ZÁVĚR:

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/12 na předmětných nemovitostech (LV 134) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

190.000 Kč

Slovy: jednostodevadesátisíc korun

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/48 na předmětných nemovitostech (LV 64) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

250 Kč

Slovy: dvěšestpadesát korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.04.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

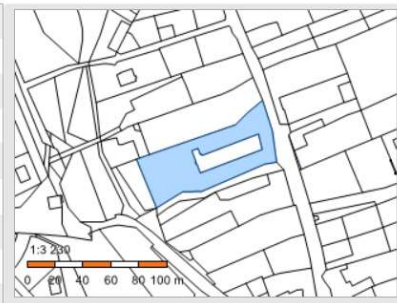
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8414-878/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 9/1
Obec:	Veltruby [533858]
Katastrální území:	Hradištko I [647560]
Číslo LV:	134
Výměra [m ²]:	3051
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Douša Marek, č. p. 1, 28002 Dománovice	1/12
Douša Oldřich, Bohouňovice II 28, 28163 Horní Kruty	1/12
Douša Petr, č. p. 1, 28002 Dománovice	1/12
Douša Radek, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	1/12
Flos Miroslav, č. p. 117, 27035 Zavidov	2/12
Komercová Olga, č. p. 56, 28563 Tupadly	4/12
Krátká Dobroslava, Partyzánská 331, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	2/12

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 9/3
Obec:	Veltruby [533858]
Katastrální území:	Hradištko I [647560]
Číslo LV:	134
Výměra [m ²]:	574
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č.ev., zemědělská stavba



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Douša Marek, č. p. 1, 28002 Dománovice	1/12
Douša Oldřich, Bohouňovice II 28, 28163 Horní Kruty	1/12
Douša Petr, č. p. 1, 28002 Dománovice	1/12
Douša Radek, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	1/12
Flos Miroslav, č. p. 117, 27035 Zavidov	2/12
Komercová Olga, č. p. 56, 28563 Tupadly	4/12
Krátká Dobroslava, Partyzánská 331, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	2/12

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

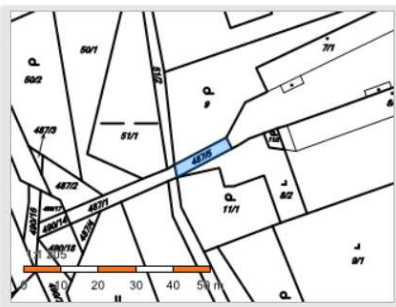
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	487/5
Obec:	Veltruby [533858]
Katastrální území:	Hradištko I [647560]
Číslo LV:	64
Výměra [m ²]:	72
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Douša Marek, č. p. 1, 28002 Dománovice	1/48
Douša Oldřich, Hradištko 9, 38001 Dačice	1/4
Douša Oldřich, Bohouňovice II 28, 28163 Horní Krutý	1/48
Douša Petr, č. p. 1, 28002 Dománovice	1/48
Douša Radek, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	1/48
Flos Miroslav, č. p. 117, 27035 Zavidov	1/24
Komercová Olga, č. p. 56, 28563 Tupadly	2/24
Krátká Dobroslava, Partyzánská 331, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	1/24
Michalková Radka, U jezera 10, Hradištko I, 28002 Veltruby	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

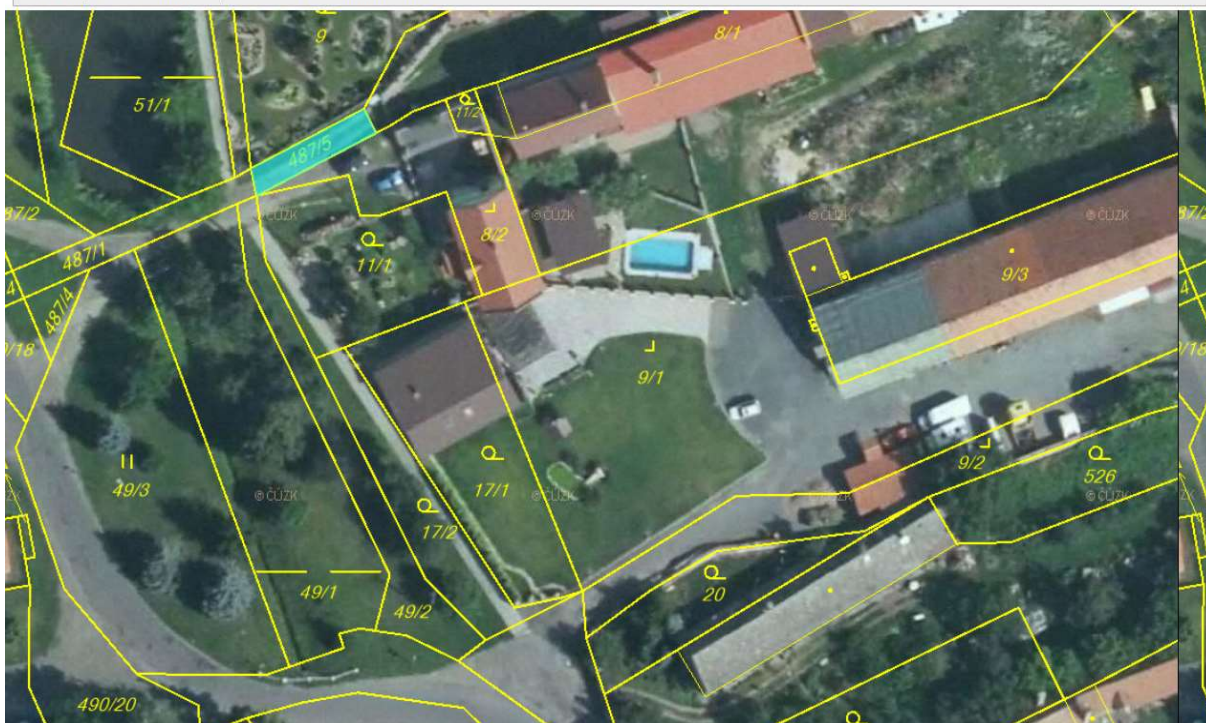
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

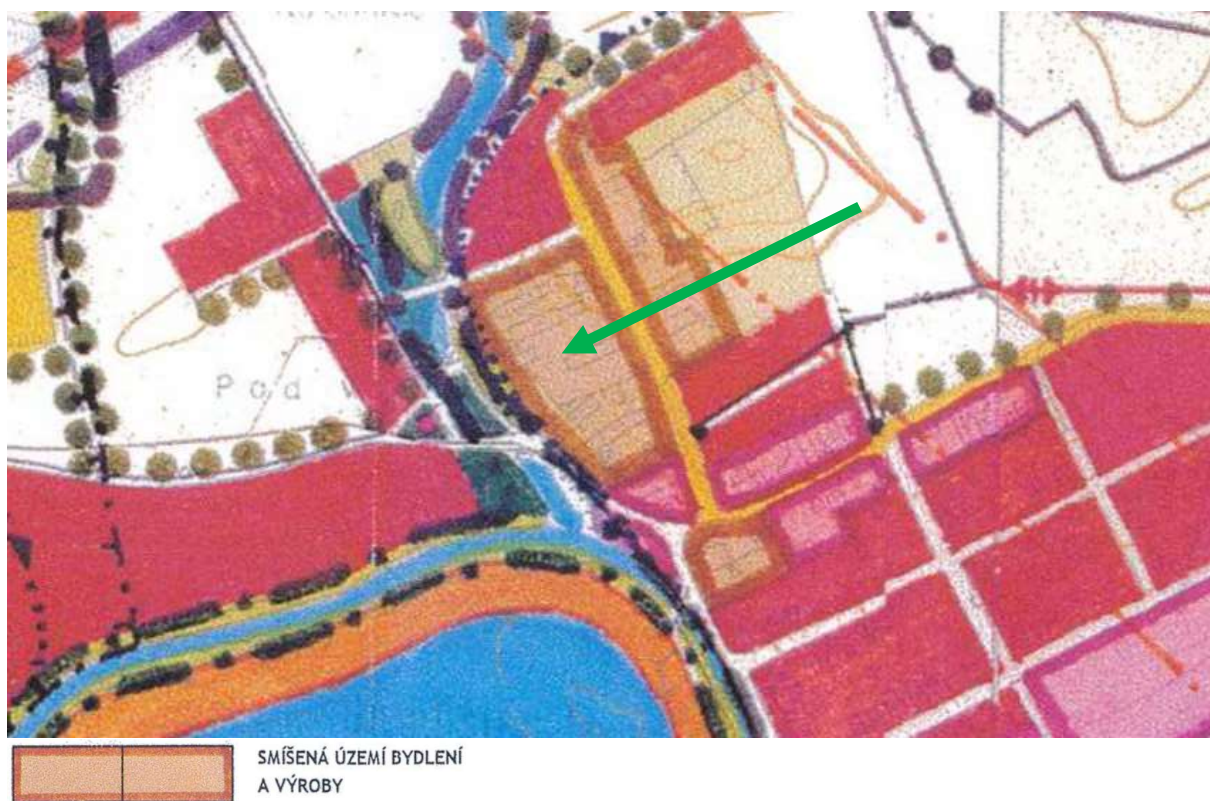
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu



Zakreslení v mapě



Územní plán



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

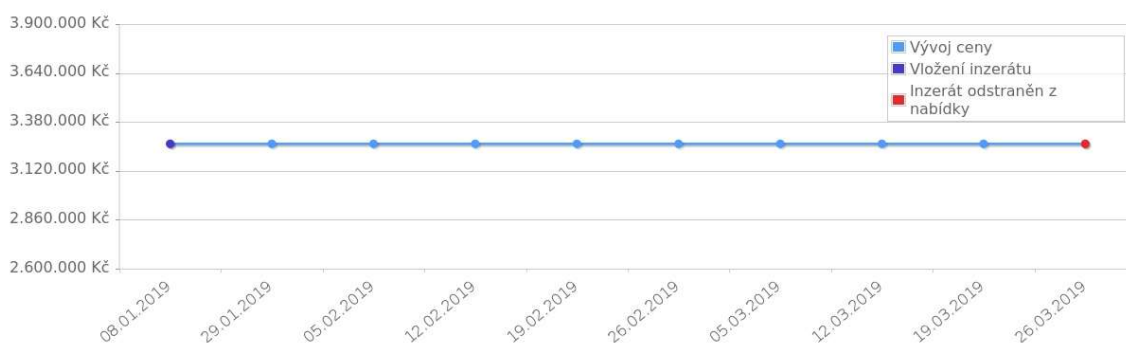


Prodej, Pozemek, 3330 m², Chotáňky, okres Nymburk

Celková cena: 3.263.500 Kč

Adresa: Chotáňky, okres Nymburk

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 263 500 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	3330		

Slovní popis

Nabízíme na prodej lukrativní pozemek o výměře 3.330 m² v obci Chotáňky. Část pozemku o výměře 1.120 m², která navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, je určena v územním plánu pro výstavbu rodinného domu. Další část pozemku, která přiléhá k hlavní silnici 611 je určena pro komerční výstavbu. Umístění pozemku nabízí vynikající dostupnost do Poděbrad - 3 km a ve vzdálenosti 3 km je nájezd na D11. Více info v RK.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

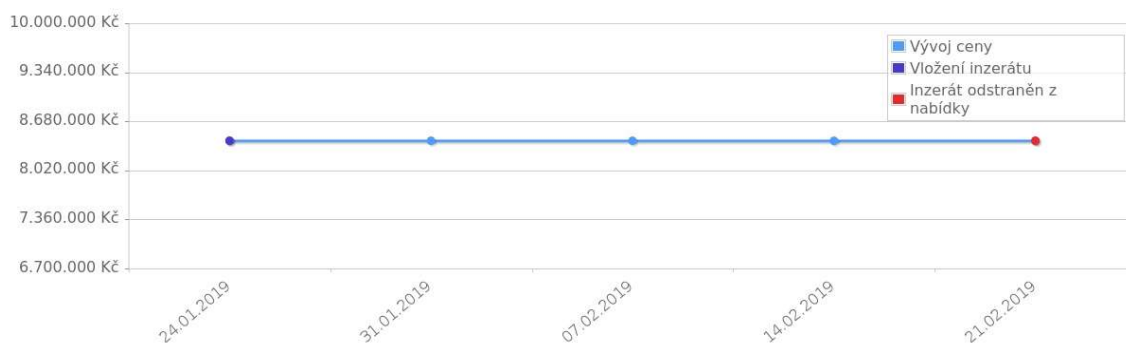


Prodej, Pozemek, 4047 m², Poděbrady, okres Nymburk

Celková cena: 8.417.760 Kč

Adresa: Poděbrady, okres Nymburk

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	8 417 760 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	4047		

Slovní popis

Prodej pozemku o celkové výměře 4.047 m² v centru obce Pátek u Poděbrad s výhledem na rybník. Pozemky jsou na základě územního plánu určeny k výstavbě rodinných domů venkovského typu. Na pozemku se nachází objekt bývalého chléva. Chlív je určen ke kompletní rekonstrukci a využití např. k podnikání nebo i k demolici. Na pozemku jsou 2 studny. Pozemek lze napojit na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektřinu, které vedou v sousední komunikaci. Pozemek se prodává jako celek, ale lze ho rozdělit na cca 3 - 4 parcely. Více info v RK.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

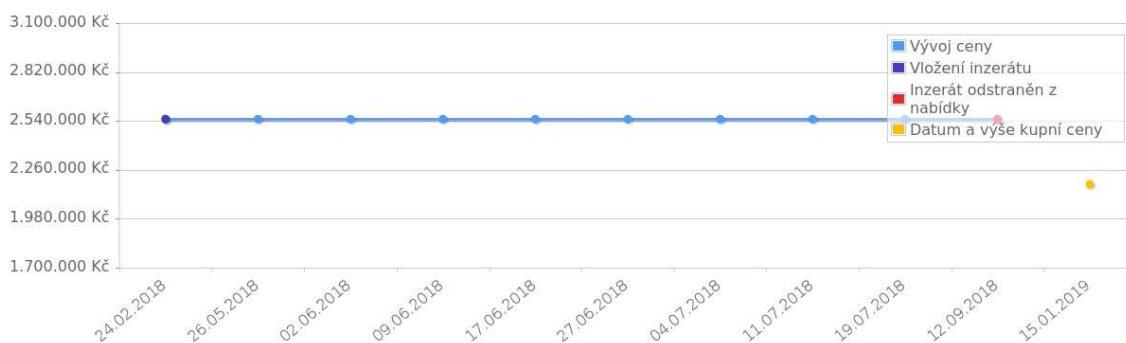


Prodej, Pozemek, 3110 m², Volárna, okres Kolín

Celková cena: 2.177.000 Kč

Adresa: Volárna, okres Kolín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	2 177 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	3110
Kupní smlouva podepsaná dne	15.01.2019	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-769/2019-204		

Slovní popis

Dobrý den. Nabízím Vám rovinatý pozemek o rozloze 3110 m² v obci Volárna, která je vzdálena 7 km od Kolína a 5 km od nájezdu na dálnici D11 směr Praha - 59 km a směr Hradec Králové - 47 km. Pozemek je v územním plánu veden k výstavbě rodinných domů a nachází se na klidném místě obce. Podél pozemku vede asfaltová komunikace a velkou výhodou je, že tato komunikace je slepá. Pozemek svou velikostí je určen k výstavbě rodinného sídla s dostatkem soukromí nebo je možnost tento pozemek rozdělit. Přímou na pozemku jsou vybudovány tři kanalizační přípojky a přípojky obecního vodovodu. V obci je obchod, hostinec a sportovní hřiště. Nemovitost je možné financovat pomocí hypotéky, kterou Vám rádi vyřídíme.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 4365 m², Veltruby, okres Kolín

Celková cena: 2.138.850 Kč

Adresa: Veltruby, okres Kolín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 138 850 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Plocha pozemku (m2)	4365		

Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi pozemek p.č. 464/45 orná půda o celkové ploše 4365m² v obci Veltruby. V UP je část pozemku v území nespecifikované výroby - blíže k silnici, zbylá část je v území plošného zařízení dopravy a technického vybavení. Výroba nespecifikovaná- hlavní využití: Tato území představují monofunkční plochy průmyslové výroby nebo skladů nepřipouštějící bydlením. Lze zde umístit provozy zemědělské výroby, které nevyžadují zvláštní ochranná pásma a dále plochy určené pro výrobu, u kterých se nestanovuje dominující podíl funkce průmyslové nebo zemědělské. Předpokládá se umístění spíše menších provozoven a kombinace s prodejem výrobků. Přípustné využití: administrativa v rámci areálu, specifikace služby a neveřejná stravovací zařízení, prodejny výrobků, příslušné technické vybavení, ochranná a izolační zeleň. Území plošného zařízení dopravy a technického vybavení - využití: např. parkoviště, garáže. Veltruby jsou obec ležící v okrese Kolín. Nalézající se asi 4 km severně od okresního města Kolín. Územím obce prochází dálnice D11 s exitem 42. Obcí prochází silnice II/125. Ráda Vám poskytnu více informací.