

Znalecký posudek č. 1406_170/2018

O ceně pozemků st. 739/2, st. 739/5, st. 739/6, st. 739/7, st. 739/8, st. 739/11, st. 739/12, st. 739/13, st. 739/17, k.ú. a obec Týn nad Vltavou.

Objednatel posudku:

Ing. František Penz
insolvenční správce K-S-B, spol.s.r.o.
Novohradská 21
370 01 České Budějovice

Účel posudku: prodej v insolvenci

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 4. 10. 2018 posudek vypracovala:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 4. 10. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou pozemků st. 739/2, st. 739/5, st. 739/6, st. 739/7, st. 739/8 (včetně stavby, která je součástí pozemku), st. 739/11, st. 739/12, st. 739/13, st. 739/17, k.ú. a obec Týn nad Vltavou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6. 4. 2015 za přítomnosti J. Kakaščíka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- LV 2969, k.ú. Týn nad Vltavou
- studie obytné zóny – vypracovalAteliér Kobera s r.o.
- znalecký posudek 2378/103/2013 o ceně zjištěné staveb na st 739/8 a st 739/9
- Údaje z místního šetření
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatелеm
- Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce
- územní plán obce

Použitá literatura

- Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitosti. EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007
- Bradáč, A. 2004. Teorie oceňování nemovitosti. Brno, 2004.
- TheAppraisalStandardsBoard: UniformStandardsof Professional AppraisalPractice 2003. TheAppraisalFoundation, 2003.
- TheEuropean Group ofValuers' Associations: EuropeanPropertyValuationStandards. TEGOVA. London, 1997.
- The International ValuationStandardsComitee: International ValuationStandards 2003. SixthEdition. IVSC, 2003.
- Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Obec: Týn nad Vltavou

Katastrální území: Týn nad Vltavou (772127)

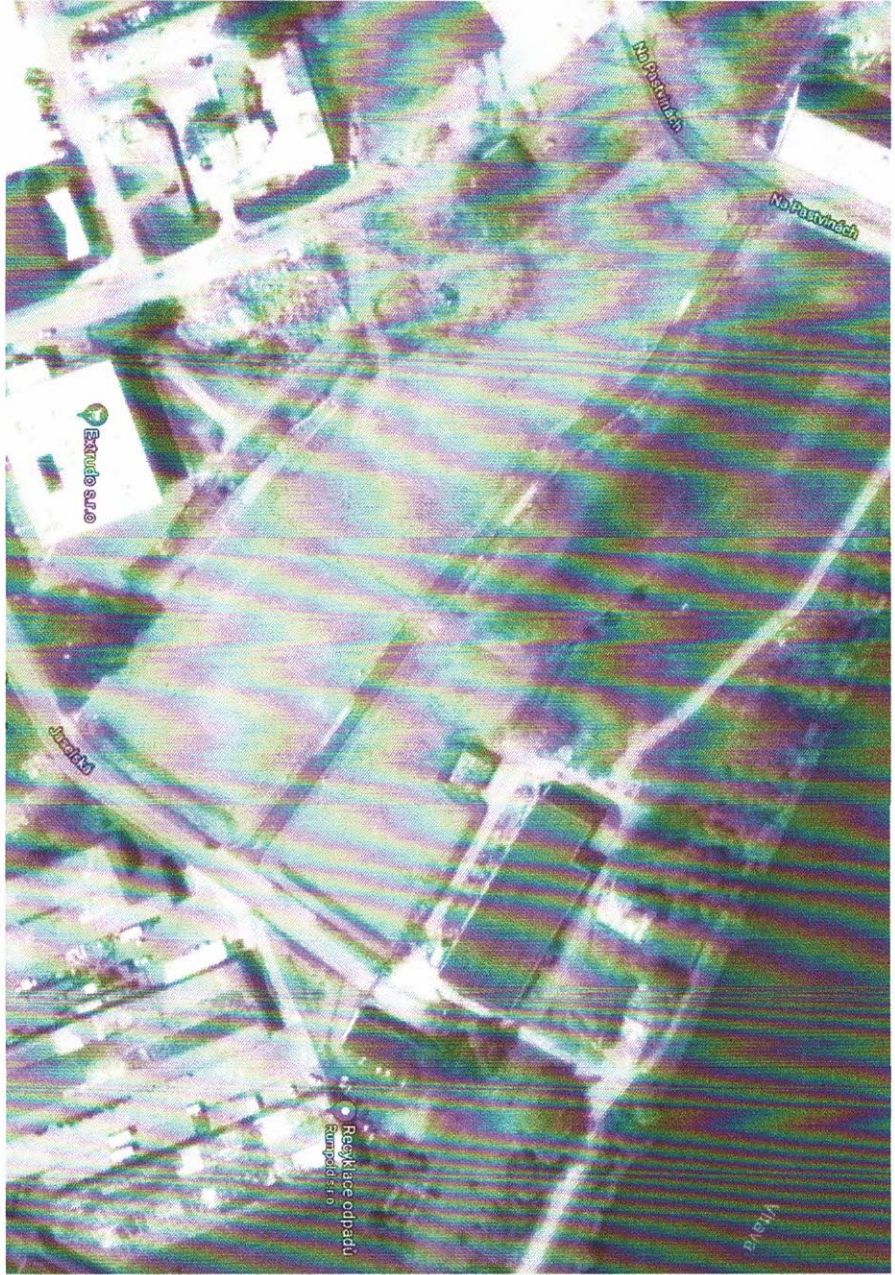
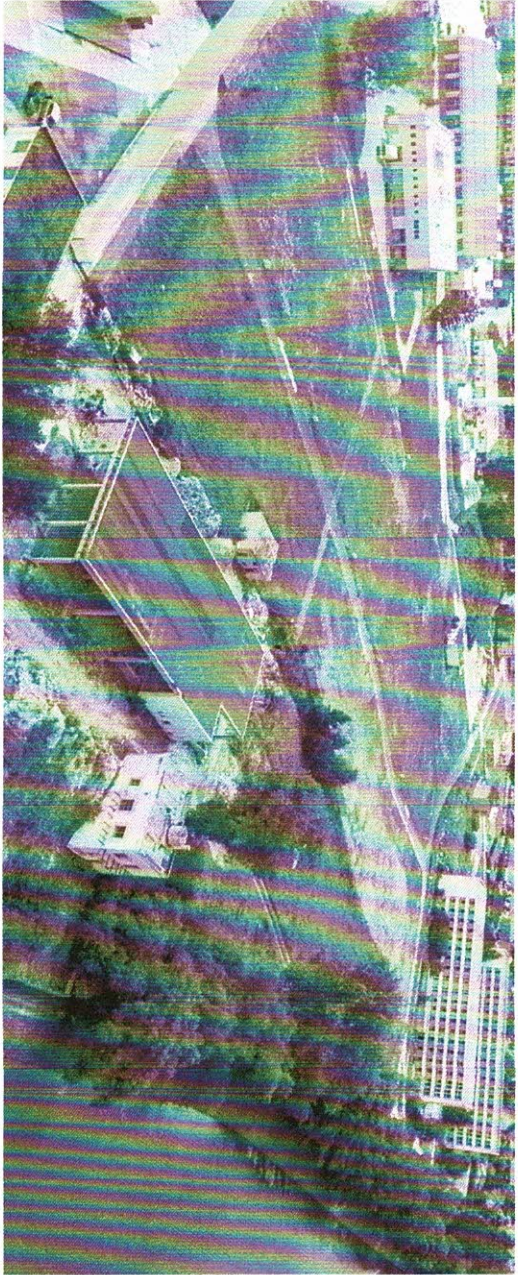
List vlastnictví číslo: 2969

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem posudku jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Týn nad Vltavou, které tvořily původní záměr pro výstavbu obytné zóny Pastviny - etapa II. Pozemky se nacházejí na břehu řeky Vltavy, v bývalém armádním areálu. Z původních staveb v areálu zůstalo pouze torzo haly na st. 73917, které je určeno k demolici. Tato stavba není dle dohody s objednatелеm předmětem ocenění. Celé území bylo rozplánováno pro developerský celek zahrnující 14 parcel pro výstavbu rodinných domů. Stavba administrativní budovy na st. 739/8 je určena pro přestavbu. Stav této stavby se od původního odhadu z roku 2015 velmi zhoršil. Jedná se o velice klidnou lokalitu s příznivým přírodním okolím, s dobrým přístupem k občanské vybavenosti obce. Obchodní centrum, pošta a autobusové nádraží ve vzdálenosti cca 700 m. V okolí dochází k výstavbě rodinných domů v etapě I, více vzdálené od břehu řeky. Dle povodňové mapy jsou plánované parcely bez ohrožení - nad úrovní Q100.





7. Obsah posudku

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]
st. 739/2	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	10 499
st. 739/5	zastavěná plocha a nádvoří	40
st. 739/6	zastavěná plocha a nádvoří	1 085
st. 739/7	zastavěná plocha a nádvoří	1 315
st. 739/8	zastavěná plocha a nádvoří	155
st. 739/11	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	1 005
st. 739/12	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	299
st. 739/13	zastavěná plocha a nádvoří	28
st. 739/17	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	334
Součet:		14 760

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Pro developerský záměr byla vypracovaná studie, která zájmové území dělí celkem na 14 parcel o velikosti 450 až 918 m². Přístup k lokalitě je plánován z ulice České armády na příjezdovou komunikaci je vyhrazeno celkem 1 183 m², které jsou nyní součástí pozemku 739/2 (snímek z KM v příloze). Parcely byly připraveny pro postupnou výstavbu v několika etapách. Seznam parcel a jejich připravenosti dle informací od J. Kakaščíka.

- P1 – 734 m²
- P2 – 728 m²
- P3 – 729 m²
- P4 – 728 m²

Parcely se nacházejí v západní části areálu, navazují na původní zástavbu. Od vodního toku jsou odděleny svahem a tělesem plánované komunikace. Parcely jsou zasítované, kromě el. přípojek. Komunikace není vystavěna.

- P5 – 666m²
- P6 – 626 m²
- P7 – 918 m²
- P8 – 451 m²

Parcely pokračují podél řeky v návaznosti na první etapu. Parcela P7 je lokalizována mezi řekou a komunikací. Původní zástavba byla odstraněna. Zasítování ani komunikace není realizována. P9 – 456 m²

- P10 – 490 m²
- P11 - 489 m²
- P12 – 483 m²
- P13 – 764 m²
- P14 – 763 m²

Parcely jsou nyní v oblasti, kde je ještě torzo uhelny k odstranění. Na východním konci končí oblast u garáží na st. 739/9. Parcely P13 a P14 jsou umístěny na břehu řeky. Zasítování ani komunikace není realizována.

O kvalitě provedení přípojek a připravenosti území k zástavbě jsou pochybnosti.

Dále se oceňuje:

Administrativní budova na st. 739/8

Stavba administrativní budovy na 739/8, k němuž je ve studii přiřazen pozemek o výměře 929 m² a pozemek u řeky o výměře 299 m². U tohoto pozemku je ohrožení povodní Q100. Stavba byla původně vybudována jako úpravna vody v roce 1983. Jedná se o dvoupodlažní stavbu, která je vybudována ve svahu. Hlavní části o zastavěné ploše 155 m² je v terénu umístěna na úrovni developerského záměru, podzemní podlaží je umístěno v terénu na úrovni mírně nad řekou. V letech 2000 – 2003 byla stavba rekonstruována a upravena pro účely užívání jako administrativní stavební firmy. Stavbu lze přebudovat na rodinný dům se zajímavou dispozicí. Obestavěný prostor stavby je 759 m³, stavba zatím nespĺňuje nároky na trvalé bydlení. Od roku 2015 se stav objektu velmi zhoršil, uvažovaná přestavba je realizovatelná pouze za výšených nákladů.

ZM po projednání schválilo výkup části pozemku p.č. 739/2 – zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště o výměře 2.345 m² v kat. území Týn nad Vltavou (pozemek nově označený p.č. 2930 – ostatní plocha/jiná plocha) od společnosti Komunikace-Stavby-Beton, spol. s r.o., H. Kvapilové 421/36, České Budějovice, IČ: 25175629. Cenu pozemku stanovuje na základě vzájemné dohody ve výši 589.400,- Kč

Část pozemku p.č. 739/2 v k.ú. Týn nad Vltavou	výměra	cena
Komunikace pro motorová vozidla šíře 6 m + chodník / parkovací místa šíře 2 m (400,- Kč/m ²)	1.183 m ²	473.200,- Kč
Ostatní plocha / svah (100,- Kč/m ²)	1.162 m ²	116.200,- Kč
Celkem:	2.345 m²	589.400,- Kč

Pro schválení hlasovalo 11 ZM, zdrželo se 5 ZM.

1. *Ocenění pozemků*

Pozemky byly oceněny na základě porovnání s realizovanými cenami a nabídkami developerů a realitních kancelářů. Nabídkové ceny byly upraveny koeficientem 0,85, který vyjadřuje obvyklý rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou cenou. Porovnání bylo provedeno vzhledem k připravenosti fáze I, tedy parcel P1 – P4.

Popis porovnávacích pozemků

pozemek Na pastvinách

Prodej stavebního pozemku 463 m²

ulice Na pastvinách, Týn nad Vltavou - část obce Malá Strana

602 000 Kč (1 300 Kč za m²)

Nabízíme novou stavební parcelu na okraji města v nově vznikající lokalitě "Na Pastvinách". Pozemek je kompletně zasítován vč. obecní kanalizace. Je určen k okamžité zástavbě. Jedná se o místo kde dochází k rozvoji územní studie. Okolní stávající stavby budou rekonstruovány, průmyslová část oddělena zelení. Nabízená parcela je rovina s výhledem na řeku. Jedná se o mimozátopovou oblast v docházkové části do centra města, v blízkosti stezky kolem Vltavy. Informace o celkové lokalitě a nabídce získáte u makléře.

Plocha pozemku:463 m²

Celková cena:602 000 Kč za nemovitost

Voda:Dálkový vodovod

Cena za m²:1 300 Kč

Topení:Ústřední dálkové

Aktualizace:Dnes

Odpad:Veřejná kanalizace

ID:3844914780

Komunikace:Asfaltová

pozemek Podskalí

Prodej stavebního pozemku 1 700 m²

Týn nad Vltavou, okres České Budějovice

1 513 000 Kč (890 Kč za m²)

Společnost ZOO REALITY vám nabízí k prodeji stavební pozemky, v lokalitě Podskalí v Týně nad Vltavou. Parcely jsou vzdálené od centra města cca 2 km. Nabízíme 4 pozemky o celkové výměře 5.717m², s tím, že budou rozděleny na 4 části - orientační rozdělení pozemků je patrné z obrázku. Parcela č. 1 je velká cca 1.740 m², parcela č. 2 cca 1.700 m². Pozemky 3 a 4 mají velikost cca 1.140 m². Cena parcel 3 a 4 je 1.190,- Kč za m². Parcely jsou územním plánem určené k výstavbě rodinných domů a nacházejí se na pravém břehu Vltavy, ve vzdálenosti cca 150m od řeky, dostatečně nad úrovní záplavového pásma. Přejezd k parcelám je po zpevněné obecní komunikaci. Možnost napojení na elektrickou energii a obecní vodovodní řád. Pozemky

je možno pripojit na verejnou kanalizaci, která je v dosahu prílehlé obslužné komunikace. Parcely s krásnou polohou jižního svahu, s výhledem na řeku, lze jen doporučit.

Celková cena:1 513 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²:890 Kč

Poznámka k ceně:Cena vč. provize RK., včetně provize

ID zakázky:00767

Aktualizace:25.07.2018

Plocha pozemku:1700 m²

pozemek Ječná

Prodej stavebního pozemku 1 759 m²

Ječná, Týn nad Vltavou

2 462 600 Kč (1 400 Kč za m²)

Jedná se o prodej stavební parcely o výměře 1.759m² v ul. Ječná, okrajové části města a koncové části ulice.

Na hranici pozemku se nachází elektřina, voda, kanalizace a teplofikace. Plyn zaveden není. Dle regulačního plánu se v této lokalitě počítá s výstavbou rodinného domu, příslušenství (zahradní domek popř. dílna) a nadzemní nebo suterenní garáže. Sklon střechy sedlové 35-45° popř. rovné. Zastavitelnost pozemku 30%. Pro více informací volejte makléře nabídky.

Celková cena:2 462 600 Kč za nemovitost

Cena za m²:1 400 Kč

Poznámka k ceně:cena vč. provize a právních služeb

ID zakázky:143-N03946

Aktualizace:14.05.2018

Plocha pozemku:1759 m²

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Východí cena (VC)			Množství (M)
<i>K_{mista}</i>	<i>K_{nabidky}</i>	<i>K_{st. pripravivosti}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
pozemek Na pastvinách			601 900,- Kč	463,00 m ²
1,00	0,90	0,85	994,50 Kč	1,0
pozemek Podskali			890,- Kč	1,00 m ²
1,00	0,90	0,85	680,85 Kč	1,0
pozemek Ječná			2 462 600,- Kč	1 759,00 m ²
0,90	0,90	0,90	1 020,60 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{st. pripravivosti})$$

Minimální jednotková cena za m²:

680,85 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

898,65 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

1 020,60 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

898,65 Kč

Jednotkové množství:

× 1,00 m²

Porovnávací hodnota:

= 898,65 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

900,- Kč

Podle prodejů se pohybují ceny připravených stavebních parcel v oblasti mezi 900 – 1400 Kč/m², vzhledem k připravenosti se přikláním k nejnižší ceně z tohoto intervalu s tím, že cena dále klesá u dalších fází, které nejsou stavebně připraveny vůbec.

Fáze 1	P1 – P4	734+728+729+728 = 2919 m ²	900 Kč/m ²	2 627 100,- Kč
Fáze 2	P5 – P8	666+626+918+451 = 2661 m ²	450 Kč/m ²	1 197 450,- Kč
Fáze 3	P9 – P14	456+490+489+483+764+763 = 3445	450 Kč/m ²	1 550 250,- Kč

Pozemky celkem.... 9025 m² 5 374 800,- Kč

2. Stavby

Administrativní budova.

Oceňovaná stavba je nyní ve stavu, kdy by celková rekonstrukce byla možná pouze za zvýšených nákladů. Není účelně pro stavbu konstruovat porovnání s nabídkami realitních kanceláří pro rodinné domy v oblasti, jelikož nelze najít relevantní porovnání. Objekt byl mnohokrát nabízen neúspěšně v dražbě, takže je prokázán investorský nezájem. Ceny objektů, které jsou obyvatelné, ale k rekonstrukci jsou v oblasti nabízené za jednotkové ceny 6000 – 8000 Kč/m² zastavěné plochy. Domnívám se, že hodnota této stavby nemůže překročit nejnižší hodnotu z tohoto intervalu. Jako maximální považuji částku 930 000,- Kč.



Další pozemky dosud nezařazené do ocenění o výměře 2442 m² se předpokládá na využití jako veřejné plochy – zeleň, chodníky apod.

Ocenění ve výši 100 Kč/ m². 2442 * 100 = 244 200 Kč

C. Rekapitulace

Pozemky rozdělené na parcely dle studie	5 374 800.-
Administrativní budova + pozemky	930 000.-
Nezařazené pozemky	244 200.-

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

6 550 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůpětsedesátitisíc

V Českých Budějovicích, 4. 10. 2018

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Lesní 2

370 06 České Budějovice

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1406_170/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.