

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 55/2019

O ceně pozemků zapsaných na LV č. 62 p.č. 329, 335 a LV č. 328 p.č. 235/50, 235/65, 235/66, 235/67, 235/68, 235/73, 235/79, 235/82, 236/25, 236/26, 236/27, 236/28, 236/33, 237/17, 237/18, 237/20 a 238/18 v k.ú. a obci Zlatá, okr. Praha - východ.

Objednavatel znaleckého posudku:

AK Zrůstek, Lůdl a partneři v.o.s.
Arbesovo náměstí 257/7
150 00 Praha 5

Dle stavu ke dni 6.8.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299
274 01 Slaný
telefon: 603 480 416
e-mail: macak.petr@centrum.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slaném 6.8.2019

Obsah:

1. Úvod

1.1. Zadání

1.2. Základní pojmy

2. Nález

2.1. Základní údaje

2.2. Podklady pro vypracování posudku

2.3. Právní závady - restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena

2.4. Popis a stav nemovitosti

3. Ocenění

3.1. Volba metody ocenění

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti

3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty

3.2.2. Výnosový způsob ocenění

3.2.3. Metoda porovnávací

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu

4. Rekapitulace

5. Závěr

1. Úvod:

1.1 Zadání :

Zadáním objednatele je stanovení obvyklé cena pozemků zapsaných na LV č. 62 a 328 pro k.ú. a obec Zlatá, okr. Praha – východ.

1.2 Základní pojmy:

Administrativní cena - cena zjištěná dle platného cenového předpisu - vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

Obvyklá cena - 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 v rodině nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Pořizovací cena - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení za použití tehdy platných cen a metodik bez odpočtu opotřebení.

Likvidační hodnota - je peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

2.Nález:

2.1. Základní údaje:

1.Pozemky LV č. 62-p.č. 329, 335

Název předmětu ocenění:	Pozemky LV č. 62
Adresa předmětu ocenění:	Zlatá 250 83 Zlatá
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Zlatá
Katastrální území:	Zlatá
Počet obyvatel:	315

2.Pozemky LV č. 328-p.č 235/50, 235/65, 235/66, 235/67, 235/68, 235/73, 235/79, 235/82, 236/25,236/26, 236/27, 236/28, 236/33, 237/17, 237/18, 237/20 a 238/18

3.LV 328 - pozemky p.č. 238/18, 237/20-část

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- prohlídka dne 6.8.2019.
- snímky pozemkové mapy
- výpis KN z LV č. 62 a 328 pro k.ú. Zlatá
- územní plán obce
- kopie kupních smluv ze sbírky listin KÚ

2.3.Právní závady- restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena:

V části „C“ LV č. 62 pro k.ú. Zlatá je uvedeno „zástavní právo smluvní“. Toto omezení nemá vliv na obvyklou cenu a jeho vliv není uvažován. Žádná jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna.

V části „C“ LV č. 328 pro k.ú. Zlatá jsou uvedena „zástavní práva smluvní“. Tato omezení nemají vliv na obvyklou cenu a jejich vliv není uvažován. Dále je zde uvedeno věcné břemeno: zřizování a provozování elektrizačních zařízení pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s. – věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu.

Žádná jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna.

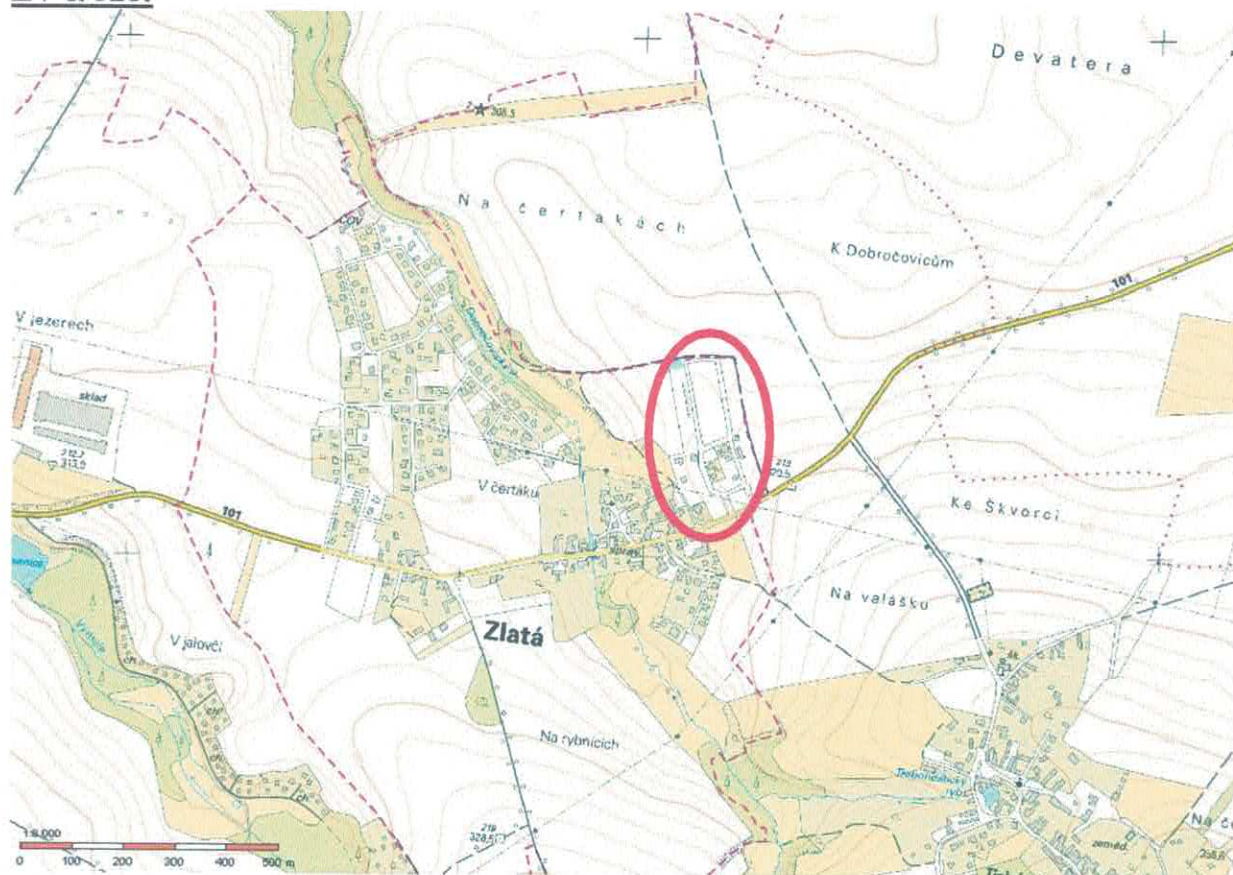
2.4. Popis a stav nemovitosti:

LV č. 62:



Pozemky p.č. 329 a 335 se nacházejí jižně od zástavby obce Zlatá ve vzdálenosti 450,-m od okraje zástavby. Pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsány jako orná půda a nejsou územním plánem určeny k zástavbě.

LV č. 328:



Pozemky p.č.: 235/50, 235/65, 235/66, 235/67, 235/68, 235/73, 235/79, 235/82, 236/25, 236/26, 236/27, 236/28, 236/33, 237/17, 237/18, 237/20 a 238/18 se nacházejí na východním okraji obce v lokalitě s novou zástavbou rodinných domů. Pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsány jako orná půda, ale platným územním plánem obce jsou určeny jako SO-smíšené obytné:

Hlavní využití:

Bydlení venkovského charakteru, může být doplněné chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení a nerušícími funkcemi místního významu s vyšším podílem hospodářské složky (řemeslná výroba, obchod, služby).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rekreace rodinná (chaty, rekreační domky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- veřejná správa

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s činností hlavní

- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

- nezvýší dopravní zátěž v území

- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- stavby integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice, služebna státní nebo obecní police
- stavby pro kulturu (např. kulturní dům, knihovna, výstavní prostory)
- stavby pro školství (např. mateřská škola, základní škola), školicí zařízení
- stavby pro zdravotnictví (např. ordinace lékařů, lékárna apod.)
- stavby pro sociální péči (např. domov pro seniory)
- církevní stavby
- sportovní stavby a plochy pro sport (hřiště), včet. zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)

- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště stavby pro veřejné stravování, stavby pro služby a stavby pro kulturu, zvyšující hlukovou zátěž v území (diskotéka, noční bar apod.)

Pravidla uspořádání území:

1) Základní pravidla

Max. zastavěná plocha pozemku: 40 %

Min. plocha zeleně: 30 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nové hlavní stavby se 30 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. velikost pozemku při uplatnění způsobu využití, vymezeného jako podmíněčně přípustné, bez obytné funkce – max. 1000 m².

Max. hladina zástavby: výška hřebene max. 9 m

Územní plán Zlatá – Upravený návrh ÚP pro opakované veřejné projednání – I. Textová část územního plánu 20

2) Omezení kapacity ploch

2a) Omezení počtu hlavních staveb pro bydlení

Ve stabilizovaných plochách:

Je možné umístit novou hlavní stavbu pro bydlení pouze za předpokladu, že zastavěný stavební pozemek nové stavby i zastavěný stavební pozemek původní stavby, od které se zastavěný stavební pozemek nové stavby odděluje, budou mít každý min. výměru 1000 m².

Pozemky p.č. 238/18- orná půda a pozemek p.č. 237/20 orná půda- část o výměře 431,-m² se

Nacházejí na východním okraji obce v zástavbě rodinných domů. Územním plánem obce jsou určeny jako VP- veřejné prostranství.

Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a plochy veřejně přístupné zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby do 25 m² plochy (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- přístřešky veřejné hromadné dopravy
- parkoviště, odstavná a parkovací stání

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. výška zástavby: 1 NP

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny porovnáním a dle platného cenového předpisu. Výnosová metoda není vzhledem k absenci dostatečného počtu údajů o skutečně realizovaných nájmech porovnatelných nemovitostí použita.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1. Věcná hodnota :

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou pozemky, není věcná hodnota stanovena.

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Porovnatelné pozemky nejsou pronajímány. Z tohoto důvodu cenu na základě výnosů z pronájmu nestanovují.

3.2.3. Metoda porovnávací:

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění:

(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 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**.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodejů nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby znalců z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Pokud by znalci byli napojeni na databázi finančních nebo katastrálních úřadů, mohli by zjistit z veřejně přístupné sbírky listin Katastrálních úřadů ceny realizovaných prodejů s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. V současné době je možné využití pouze vlastní databáze znalců, která ale nemůže být u každého jednotlivého znalce dostačující z hlediska časového i množství druhů nemovitostí. Realizované prodeje lze zjistit také náhodným pátráním v terénu, zjištěním prodeje a následně vyhledáním smlouvy ve sbírce listin katastrálního úřadu. Tento postup je nahodilý, časově náročný a nemusí vždy vést k získání potřebných informací.

Od počátku roku 2014 zveřejňují katastrální úřady databáze se všemi uskutečněnými prodeji v daném katastrálním území. Je tedy již poměrně jednoduché zjistit co se prodalo, ale vzhledem k tomu, že od počátku roku 2014 nejsou vypracovávány znalecké posudky při převodu vlastnictví rezidenčních nemovitostí ve vlastnictví fyzických osob, nelze zjistit v jakém stavu je vnitřní provedení (dům s novou fasádou a střechou, který je v interiéru nedokončen nebo poškozen, nebo naopak dům s rekonstrukcí vnitřních prostor a poškozenou fasádou) a lze posoudit pouze celkový stav stavby zvenku. Lze zjistit zastavěnou plochu, výšku určit odhadem od plotu, zjistit počet nadzemních podlaží, rozsah podzemního podlaží lze odhadnout, ale s velkou nepřesností.

I v případě, že bude zjištěn prodej obdobné nemovitosti lze z kupní smlouvy zjistit pouze realizovanou cenu bez rozdělení na cenu stavby a pozemku, ale nelze zjistit technický stav této nemovitosti a parametry potřebné pro přímé porovnání – zastavěná plocha, obestavěný prostor, podlahová plocha.

Realizované prodeje porovnatelných pozemků:

a) Orná půda:

1) V-820/2017-209, k.ú. Zlatá, p.č. 280/49, ovocný sad o výměře 2 963,-m²
kupní cena: 74 074,-Kč

25,-Kč/m²

- 2) V-4543/2019-209, k.ú. Dobročovice, podíl 2/6 p.č. 177 orná půda o výměře 9 406,-m²,
p.č. 329/14 orná půda 10 738,-m², p.č. 397 orná půda 8 676,-m²
kupní cena: 144 000,-Kč **15,-Kč/m²**
- 3)V-2262/2019-209, k.ú. Brandýs nad Labem, 6/24 pozemky p.č.2424/24, 2424/30 o výměře 3
811+ 3 674 = 7 485,-m², orná půda, 1/20 p.č. 1464 o výměře 444,-m²
kupní cena 20 000,-Kč **10.60Kč/m²**
- 4) V-7588/19-209, k.ú. Květnice, p.č. 695/536 zahrada 66,-m²
kupní cena 198,-Kč **3.0Kč/m²**
- 5) V-1987/19-209, k.ú. Odolena Voda,1/2 p.č. 518, 611/13, 611/33, 611/56, 667, 728,
733 o výměře 71 166,-m²
kupní cena 1 103 073,-Kč **15.50Kč/m²**
- 6)V- 18782/2018-209, k.ú. Odolena Voda, p.č. 317 orná půda 288,-m²
kupní cena 13 000,-Kč **45,-Kč/m²**
- 7) V-18417/2017-209, k.ú. Škvorec, p.č. 2312, 23133, neplodná, orná půda
3 008,-m²
kupní cena 84 538,-Kč **28,-Kč/m²**
- 8) V-17737/2017-209, k.ú. Škvorec, p.č.1850, 2034, 2035, 2098, 2171
orná půda 28 946,-m²
kupní cena 1 157 840,-Kč **40,-Kč/m²**
- 9) V-2628/2019-209, k.ú. Třebohostice u Škvorce, p.č. 894/135 orná půda 3 420,-m²
kupní cena 182 000,-Kč **53,-Kč/m²**
- 10) V-15706/2018-209, k.ú. Třebohostice u Škvorce, 1/4 p.č. 894/10 trvalý travní porost
10 041,-m²
kupní cena 44 000,-Kč **17.50kč/m²**
- 11) V-9095/2018-209, k.ú. Třebohostice u Škvorce, p.č. 426 orná půda 6 566,-m²
kupní cena 132 000,-Kč **20.10 Kč/m²**
- 12) -816/2018-209, k.ú. Třebohostice u Škvorce, p.č. 894/32 neplodná 1 717,-m², p.č. 894/201
orná půda 4 585,-m², 2/16 p.č. 894/196 orná půda 1 001,-m² (6 427,-m²)
kupní cena 135 000,-Kč **21,-Kč/m²**
průměrná cena : **26,40Kč/m²**
Průměrná cena stanovena s vyloučením extrémní hodnoty prodeje č. 4.

b) Pozemky určené ke stavbě rodinných domů:

- 1) V-854/2019-209,k.ú. Zlatá, p.č. 280/126, orná půda 506,-m²,
kupní cena 1 290 000,-Kč **2 549,-Kč/m²**
- 2)V-667-2019/209, k.ú. Zlatá, p.č. 203/20, orná půda 1 926,-m²
kupní cena 3 551 620,-Kč **1 844,-Kč/m²**
- 3) V-11745/2017-209,k.ú. Zlatá, p.č. 203/157, orná půda 1 397,-m²
kupní cena:2 250 000,-Kč **1 611,-Kč/m²**

- 4) V-17647/2018-209,k.ú. Zlatá, p.č.186/7, orná půda 975,-m²
kupní cena 1 500 000,-Kč **1 538,-Kč/m²**
- 5) V-12409/2018-209,k.ú. Zlatá,p.č.203/56, orná půda 1 275,-m²
kupní cena: 2 800 000,-Kč **2 196,-Kč/m²**
- 6) V-7154/2018-209,k.ú.Zlatá, p.č. 611, ost. plocha 626,-m²,
p.č.196/2 zahrada 103,-m²
kupní cena:1 649 000,- Kč **2 262,-Kč/m²**
- 7) V-6734/2018-209, k.ú. Zlatá, p.č. 203/80, orná půda 1077,-m²
kupní cena:2 200 000,-Kč **2 043,-Kč/m²**
- 8)V-6198/2018-209, k.ú. Zlatá, p.č. 203/64, orná půda 1 375,-m²
kupní cena: 2 406 250,-Kč **1 750,-Kč/m²**
- 9) -4230/2018,k.ú. Zlatá, p.č. 203/117, orná půda 1536,-m²
kupní cena: 2 900 000,-Kč **1 888,-Kč/m²**

Porovnáváné pozemky jsou zasíťované. Oceňované pozemky v lokalitě, kde nejsou dokončeny inženýrské sítě. Jsou provedeny pouze hlavní řady kanalizace a vodovodu s přípojkami a rozvody elektriny. Pilíře plynoměrů jsou poškozeny stejně jako některé přípojky. Z tohoto důvodu nelze stanovit obvyklou cenu průměrem nebo střední hodnotou cen zjištěných prodejů. Za obvyklou cenu považují cenu pod dolní hranici zjištěných cen prodejů- 1 500,-Kč/m².

Ocenění:

LV č.62:

Zemědělské pozemky p.č. 329, 335: 3 920,-m²*26.40Kč/m² = **103 488,-Kč**
Zaokrouhleno: **105 000,-Kč**

LVč. 328:

Pozemky komunikací:

Pozemky p.č. 238/18, 237/20-část: 1 209,-m²*100,-Kč/m² = **129 900,-Kč**

Pozemky pro stavbu rodinných domů:

Pozemky p.č.: 235/50, 235/65, 235/66, 235/67, 235/68, 235/73, 235/79,
235/82, 236/25,236/26, 236/27, 236/28, 236/33, 237/17, 237/18,
237/20 a 238/18 : 8 763,-m² *1 500,-Kč/m² = **13 144 500,-Kč**

LV č. 328 celkem:

Zaokrouhleno: **13 274 400,-Kč**
13 270 000,-Kč

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu:

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace,	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Pozemky LV č. 62

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	329-část	21000	36	15,82	140,00	37,97	1 367,00
orná půda	329-část	52604	1 917	5,09	140,00	12,22	23 426,00
orná půda	335-část	52601	1 280	8,28	140,00	19,87	25 434,00
orná půda	335-část	52604	687	5,09	140,00	12,22	8 395,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	3 920 m ²	58 622,-
---------	----------------------	-----------------

Pozemky LV č. 62 - zjištěná cena celkem = 58 622,- Kč

Pozemky LV č.328

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek,	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	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000,	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,313$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,786$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,786$$

Pozemky LV č. 328

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,360$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,313$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Vlivy snižující cenu - nejsou dokončeny inženýrské sítě	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 0,950 * 1,313 = 1,696$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný					
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	401,-	1,696		680,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/50	521	680,10	354 332,10
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/65	432	680,10	293 803,20
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/66	420	680,10	285 642,-
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/67	422	680,10	287 002,20
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/68	429	680,10	291 762,90
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/73	407	680,10	276 800,70
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/79	1 150	680,10	782 115,-
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	235/82	690	680,10	469 269,-
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	236/25	339	680,10	230 553,90
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	236/26	424	680,10	288 362,40
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	236/27	417	680,10	283 601,70
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	236/28	429	680,10	291 762,90
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	236/33	415	680,10	282 241,50
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	237/17	370	680,10	251 637,-
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	237/18	370	680,10	251 637,-
§ 4 odst. 2 -	orná půda	237/20-část	1 528	680,10	1 039 192,80

zasíťovaný

Stavební pozemky - celkem	8 763	5 959 716,30
Pozemky LV č. 328 - zjištěná cena celkem		= 5 959 716,30 Kč
LV 328 - pozemky p.č. 238/18, 237/20-část		
<u>LV č. 328 - pozemky p.č. 238/18, 237/20-část</u>		

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství	
III Účelové komunikace, místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části 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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Značení	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	401,-	0,240	1,000	96,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	238/18	778	96,24	74 874,72
§ 4 odst. 3	orná půda	237/20-část	431	96,24	41 479,44
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 209		116 354,16

LV č. 328 - pozemky p.č. 238/18, 237/20-část - zjištěná cena celkem = 116 354,16 Kč

Cena dle cenového předpisu-rekapitulace

Pozemky LV č. 62

Pozemky LV č. 62

58 622,- Kč

Pozemky LV č.328

Pozemky LV č. 328

5 959 716,- Kč

Pozemky p.č. 238/18, 237/20-část

116 354,- Kč

LV 328 celkem:

6 076 070,- Kč

4.Rekapitulace:

1) LV č. 62- k.ú. Zlatá:

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	105 000,-Kč
- cena dle platného cenového předpisu	58 620,-Kč

2) LV č. 328- k.ú. Zlatá:

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	13 270 000,-Kč
- cena dle platného cenového předpisu	6 076 070,-Kč

5) Závěr:

Zadáním objednatel je stanovení obvyklé cena pozemků zapsaných na LV č. 62- p.č. 329 a 335 a 328- p.č. 235/50, 235/65, 235/66, 235/67, 235/68, 235/73, 235/79, 235/82, 236/25, 236/26, 236/27, 236/28, 236/33, 237/17, 237/18, 237/20 a 238/18 pro k.ú. a obec Zlatá, okr. Praha – východ:

LV č. 62, k.ú. Zlatá: 105 000,-Kč

slovy:-jednostopěttisíc,-Kč

LV č. 328, k.ú. Zlatá: 13 270 000,-Kč

slovy:- třináctmilionůdvěstěsedmdesát,-Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 915/87, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 55/2019 znaleckého deníku.

Prohlášení: v souladu s § 127a) Občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Slaném 6.8.2019

Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299
274 01 Slaný
telefon: 603 480 416
e-mail: macak.petr@centrum.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 12078 / 2014 pro Zrůstek a partneři v.o.s.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 513644 Zlatá

Území: 793019 Zlatá

List vlastnictví: 62

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Poslt Michal a Posltová Hana, Prosecká 66/93, Prosek, 19000 Praha 9	680131/1924 715103/0557	
= společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 141	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, bez LV				
204/1	3584	orná půda		zemědělský půdní fond
233/1	1195	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
235/10	3312	orná půda		zemědělský půdní fond
235/13	1129	orná půda		zemědělský půdní fond
263	1205	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
264	417	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
265	4794	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
266	453	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
267	3165	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
275	1547	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
318/2	500	orná půda		zemědělský půdní fond
323/6	5722	orná půda		zemědělský půdní fond
329	1953	orná půda		zemědělský půdní fond
335	1967	orná půda		zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo saluvní

pohledávka ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Poslt Michal, Prosecká 66/93, Prosek, 19000 Praha 9,

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 12078 / 2014 pro Zrůstek a partneři v.o.s.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 513644 Zlatá

Území: 793019 Zlatá

List vlastnictví: 328

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SingHaus development s.r.o., Vršovická 1525/1d, Vršovice, 10100 Praha 10	24735825	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
196/12 v	2042	ostatní plocha	manipulační plocha	
196/17 v	965	ostatní plocha	jiná plocha	
235/50	521	orná půda		zemědělský půdní fond
235/59	335	orná půda		zemědělský půdní fond
235/60	335	orná půda		zemědělský půdní fond
235/61	335	orná půda		zemědělský půdní fond
235/62	335	orná půda		zemědělský půdní fond
235/63	335	orná půda		zemědělský půdní fond
235/64	439	orná půda		zemědělský půdní fond
235/65	432	orná půda		zemědělský půdní fond
235/66	420	orná půda		zemědělský půdní fond
235/67	422	orná půda		zemědělský půdní fond
235/68	429	orná půda		zemědělský půdní fond
235/69	427	orná půda		zemědělský půdní fond
235/70	390	orná půda		zemědělský půdní fond
235/71	452	orná půda		zemědělský půdní fond
235/72	417	orná půda		zemědělský půdní fond
235/73	407	orná půda		zemědělský půdní fond
235/79	1150	orná půda		zemědělský půdní fond
235/82	690	orná půda		zemědělský půdní fond
236/25	339	orná půda		zemědělský půdní fond
236/26	424	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 289.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 14:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 513644 Zlatá

území: 793019 Zlatá

List vlastnictví: 328

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

		fond
236/27	417 orná půda	zemědělský půdní fond
236/28	429 orná půda	zemědělský půdní fond
236/29	426 orná půda	zemědělský půdní fond
236/30	393 orná půda	zemědělský půdní fond
236/31	432 orná půda	zemědělský půdní fond
236/32	409 orná půda	zemědělský půdní fond
236/33	415 orná půda	zemědělský půdní fond
236/35	470 orná půda	zemědělský půdní fond
236/36	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/37	336 orná půda	zemědělský půdní fond
236/38	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/39	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/40	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/41	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/42	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/43	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/44	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/45	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/46	337 orná půda	zemědělský půdní fond
236/47	337 orná půda	zemědělský půdní fond
237/17	370 orná půda	zemědělský půdní fond
237/18	370 orná půda	zemědělský půdní fond
237/20 - 431	1959 orná půda	zemědělský půdní fond
238/18	778 orná půda	zemědělský půdní fond

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Všechny údaje jsou podle katastru

235/12	417	12/12
235/13	418	12/12
235/14	419	12/12
235/15	420	12/12
235/16	421	12/12
235/17	422	12/12
235/18	423	12/12
235/19	424	12/12
235/20	425	12/12
235/21	426	12/12
235/22	427	12/12
235/23	428	12/12
235/24	429	12/12
235/25	430	12/12
235/26	431	12/12
235/27	432	12/12
235/28	433	12/12
235/29	434	12/12
235/30	435	12/12
235/31	436	12/12
235/32	437	12/12
235/33	438	12/12
235/34	439	12/12
235/35	440	12/12
235/36	441	12/12
235/37	442	12/12
235/38	443	12/12
235/39	444	12/12
235/40	445	12/12
235/41	446	12/12
235/42	447	12/12
235/43	448	12/12
235/44	449	12/12
235/45	450	12/12
235/46	451	12/12
235/47	452	12/12
235/48	453	12/12
235/49	454	12/12
235/50	455	12/12
235/51	456	12/12
235/52	457	12/12
235/53	458	12/12
235/54	459	12/12
235/55	460	12/12
235/56	461	12/12
235/57	462	12/12
235/58	463	12/12
235/59	464	12/12
235/60	465	12/12
235/61	466	12/12
235/62	467	12/12
235/63	468	12/12
235/64	469	12/12
235/65	470	12/12
235/66	471	12/12
235/67	472	12/12
235/68	473	12/12
235/69	474	12/12
235/70	475	12/12
235/71	476	12/12
235/72	477	12/12
235/73	478	12/12
235/74	479	12/12
235/75	480	12/12
235/76	481	12/12
235/77	482	12/12
235/78	483	12/12
235/79	484	12/12
235/80	485	12/12
235/81	486	12/12
235/82	487	12/12
235/83	488	12/12
235/84	489	12/12
235/85	490	12/12
235/86	491	12/12
235/87	492	12/12
235/88	493	12/12
235/89	494	12/12
235/90	495	12/12
235/91	496	12/12
235/92	497	12/12
235/93	498	12/12
235/94	499	12/12
235/95	500	12/12
235/96	501	12/12
235/97	502	12/12
235/98	503	12/12
235/99	504	12/12
235/100	505	12/12

