

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 5805-648/2018**

**Objednatel znaleckého posudku:** Zrůstek a partneři v.o.s.  
Arbesovo nám. 257/7  
150 00 Praha 5

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Křenice, okres Praha-východ

**Zpracováno ke dni:** 20.04.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.04.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 263/3 vč. příslušenství v obci Křenice, okres Praha-východ, kat. území Křenice u Prahy, pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek, obec Křenice
Adresa předmětu ocenění:	Křenice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Křenice
Katastrální území:	Křenice u Prahy

### **3. Prohlídka a zaměření**

Výměry pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán obce, informace z lesnických hospodářských osnov, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo**

Promising Union, s.r.o., Počernická 272/96, Malešice, 10800 Praha

#### **Nemovitosti:**

Pozemek parc. č. 263/3, obec Křenice, okres Praha-východ, kat. území Křenice u Prahy.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

K pozemku nebyla předložena žádná dokumentace.

## 7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí zapsán jako trvalý travní porost, má rozlohu 2.196 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plocha zeleně.

Pozemek nemá zemědělský charakter, jedná se o část souvislé plochy s trvalými porosty lesního charakteru. Dle dostupných LHO blízkých čistě lesních pozemků je porost smíšený (jasan, borovice). Přístup k pozemku je z pozemků ve vlastnictví obce.

Pozemek je umístěn na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti (v blízkosti je pouze objekt technické vybavenosti). Dostupnost obchodů v obci je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk.

V docházkové vzdálenosti je zastávka příměstských autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Oceňované nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem z rozhodnutí státního orgánu, exekutorským. Nemovitosti jsou předmětem exekučního řízení, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	2.196 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	trvalý travní porost
	Územní plán	plocha zeleně
	Trvalé porosty	porost lesního charakteru
	Přístupová cesta	přístup z obecního pozemku
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast (pouze objekt technické vybavenosti)
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti,
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Oceňované nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem z rozhodnutí státního orgánu, exekutorským. Nemovitosti jsou předmětem exekučního řízení, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	

## 8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme 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 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 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 využíváme postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která bývá v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je používána metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

V případě oceňovaného pozemku však nelze tyto postupy využít. Vzhledem k umístění pozemku a způsobu využití se nejedná o standardní pozemek – pozemek není zemědělsky využíván, nejedná se o běžný lesní pozemek. Příjezd k pozemku je omezený – vjezd k technickému objektu je zamezen bránou, možno pouze pro pěší. Okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných subjektů. Obdobné pozemky nejsou běžně obchodovány, okruh poptávajících je omezený.

Pozemek proto bude oceněn dle cenového předpisu - 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. Cena obvyklá pak bude odvozena od ceny zjištěné.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1) Ocenění dle cenového předpisu

#### 1.1. pozemky

##### Ocenění

##### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - území sousedních obcí:	280 %
Celková úprava ceny:	280,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	263/3	52601	2 196	8,28	280,00	31,46	69 086,16

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 2 196 m<sup>2</sup> 69 086,16

#### 1.2. Nelesní porost

##### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 263/3	2 196,00	81	8,00	2	80 %	17,55	11,23	24 661,08
borovice lesní na pozemku p.č.: 263/3	2 196,00	81	8,00	5	20 %	15,49	2,48	5 446,08
Cena lesního porostu celkem:								30 107,16

Nelesní porost - zjištěná cena

= 30 107,16 Kč

1.1. Pozemky:

= 69 086,16 Kč

Pozemek - zjištěná cena

= 99 193,32 Kč

## C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle cenového předpisu (zaokrouhleno dle §50)

99.190,-- Kč

## ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

100.000 Kč

Slovy: jednototísíc korun

### Vypracoval:

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

V Praze, dne 20.04.2018

## D. Znalecká doložka

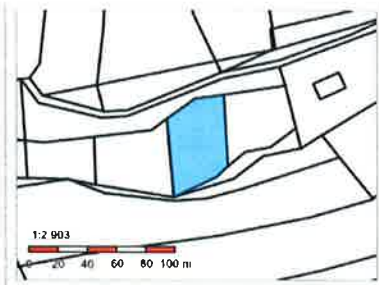
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 5805-648/2018 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	263/3
Obec:	Křenice [564991]
Katastrální území:	Křenice u Prahy [675814]
Číslo LV:	720
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2196
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Promising Union, s.r.o., Počernická 272/96, Malešice, 10800 Praha	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52601	2196

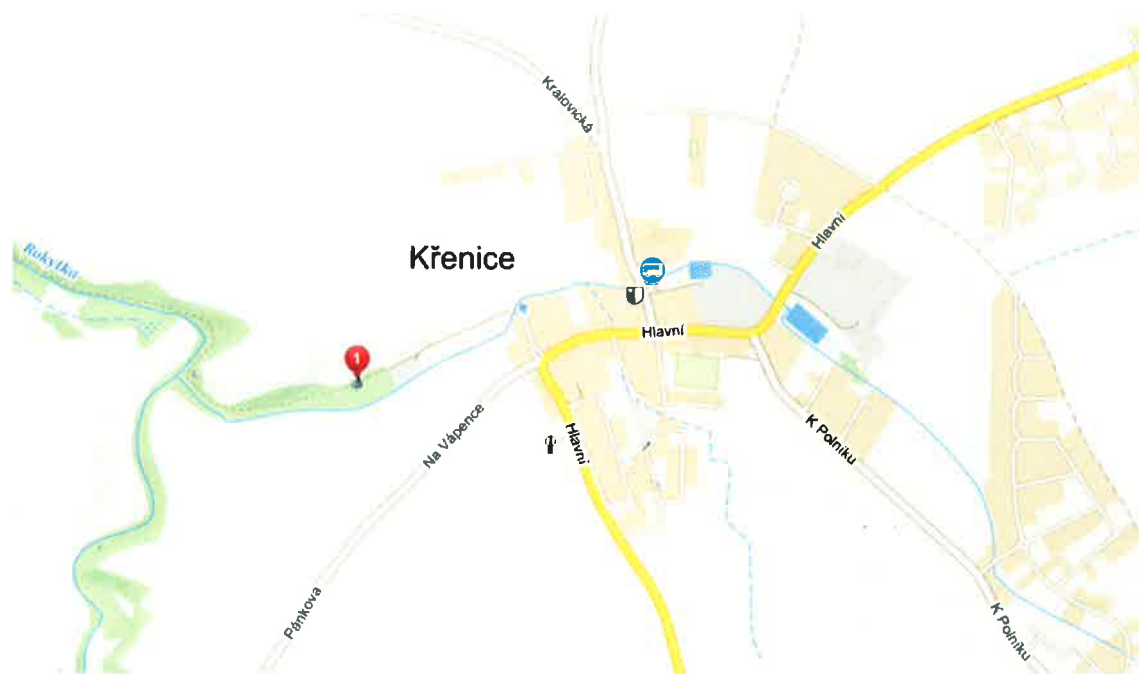
#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Promising Union, s.r.o.
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu





## Umístění pozemku na mapě



## Výřez z územního plánu

