

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. N43803/18**

**O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ**

**SOUBOR POZEMKŮ  
K.Ú. A OBEC LÍNĚ, PLZEŇ- SEVER,  
K.Ú. A OBEC ŘEVNICE, PRAHA – ZÁPAD,  
K.Ú. OBEC KNOVÍZ, OKRES KLADNO**

**VE VLASTNICTVÍ SPOL. MOLADEN S.R.O.**

**OBJEDNATEL:** STŘEDOČESKÝ INVESTIČNÍ KONCERN, A.S.  
HLAVNÍ 1151/4  
141 00 PRAHA 4

**ZNALECKÝ ÚKOL:** STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY  
OBJEDNATELE V RÁMCI DRAŽEBNÍHO ŘÍZENÍ

**DATUM OCENĚNÍ:** **6. PROSINCE 2017**

**POSUDEK VYPRACOVAL:** **EQUITA CONSULTING S.R.O.**  
ZNALECKÝ ÚSTAV  
TRUHLÁŘSKÁ 3  
110 00 PRAHA 1

**POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH**

**V PRAZE V BŘEZNU 2018**

**VYHOTOVENÍ Č. 3**

## OBSAH

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1 ZNALECKÝ ÚKOL</b> .....	<b>3</b>
<b>2 NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	4
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ .....	5
<b>3 METODY</b> .....	<b>6</b>
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	6
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i> .....	6
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i> .....	9
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i> .....	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	9
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i> .....	9
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i> .....	10
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i> .....	10
<b>4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>11</b>
4.1 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. LÍNĚ NA LV Č. 1661.....	11
4.1.1 <i>Právní stav</i> .....	11
4.1.2 <i>Popis a územní plán</i> .....	12
4.1.3 <i>Postup ocenění</i> .....	14
4.2 POZEMKY NA LV Č. 2018, K.Ú. A OBEC ŘEVNICE, OKRES PRAHA - ZÁPAD.....	16
4.2.1 <i>Právní stav</i> .....	16
4.2.2 <i>Popis a územní plán</i> .....	17
4.2.3 <i>Postup ocenění</i> .....	21
4.3 POZEMKY NA LV Č. 452, K.Ú. KNOVÍZ, OKRES KLADNO.....	23
4.3.1 <i>Právní stav</i> .....	24
4.3.2 <i>Popis a územní plán</i> .....	25
4.3.3 <i>Postup ocenění</i> .....	27
<b>5 ZÁVĚR</b> .....	<b>30</b>
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT .....	30
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA .....	30
<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>31</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>50</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitých věcí, tj. souboru pozemků (dále jen „nemovitosti“) specifikovaných objednatelem v k.ú. a obci Líně, okr. Plzeň-sever, k.ú. a obec Řevnice, Praha –západ, a k.ú. a obec Knovíz, okr. Kladno, pro potřeby objednatele v rámci dražebního řízení.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 1169/8 o výměře 13 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/9 o výměře 7 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/11 o výměře 1 220 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/14 o výměře 712 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/15 o výměře 364 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/26 o výměře 30 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/27 o výměře 32 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/28 o výměře 144 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/29 o výměře 27 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/50 o výměře 117 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/51 o výměře 16 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/66 o výměře 28 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/11 o výměře 11 742 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/42 o výměře 119 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/45 o výměře 6 808 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/47 o výměře 2 338 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/48 o výměře 4 841 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/49 o výměře 8 068 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/50 o výměře 5 472 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/51 o výměře 3 710 m<sup>2</sup>

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1661, k.ú. a obec Líně, okres Plzeň - sever;

- pozemková parcela č. 329/6 o výměře 1 784 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 330/1 o výměře 2 911 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 330/2 o výměře 2 152 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 331 o výměře 112 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 345/8 o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 345/9 o výměře 164 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3446/6 o výměře 408 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3447/4 o výměře 915 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3447/5 o výměře 617 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3447/8 o výměře 2 466 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3532/3 o výměře 1 124 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3533/16 o výměře 6 654 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3533/32 o výměře 206 m<sup>2</sup>,

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2018, k.ú. Řevnice, obec Řevnice, okres Praha – západ;

- pozemková parcela č. 451/8 o výměře 6 991 m<sup>2</sup>,

- **pozemková parcela č. 451/9 o výměře 10 572 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 451/12 o výměře 5 038 m<sup>2</sup>,**

zapsané v katastru nemovitostí na **LV č. 452**, k.ú. Knovíz, obec Knovíz, okres Kladno, a další dále popsané stavby a věci nezapsané/nepodléhající zápisu v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

### **Poloha a stručný popis**

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely, které jsou převážně charakteru plochy trvalého travního porostu a orné půdy, příp. ostatní plochy.

Jedná se o soubor pozemků umístěný v lokalitách v okrese Kladno – k.ú. Knovíz, okres Plzeň sever – k.ú. Líně a okres Praha západ – k.ú. Řevnice.

Terén pozemků je převážně rovinný nebo mírně svažité, jedná se o soubor pozemků v uvedených katastrálních územích, které tvoří funkční celek a jsou umístěny rozdílně v rámci jednotlivých katastrálních území.

## **2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU**

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatel poskytnuty tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený znalcem dálkovým přístupem ze dne 22.12.2017, LV č. 1661, k.ú. Líně, obec Líně okres Plzeň - sever,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 2018, k.ú. Řevnice, obec Řevnice, okres Praha - západ,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 452, k.ú. Knovíz, obec Knovíz, okres Kladno,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Líně, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Řevnice, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Knovíz, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie Znaleckého posudku 1158/32/2013 o ceně nemovitostí – k.ú. Líně, ze dne 2.3.2013,
- fotokopie Znaleckého posudku č. 3634-10.13 o ceně nemovitostí – k.ú. Knovíz, ze dne 29.1.2013,
- fotokopie Znaleckého posudku 11160/34/2013 o ceně nemovitostí – k.ú. Řevnice, ze dne 4.3.2013,
- fotokopie Znaleckého posudku 1161/35/2013 o ceně nemovitostí – k.ú. Řevnice, ze dne 4.3.2013.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- Cenové mapy a územní plány jednotlivých obcí uveřejněné na Internetu
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- [www.statnisprava.cz](http://www.statnisprava.cz)
- [www.mestaobce.cz](http://www.mestaobce.cz)

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 6. prosince 2017.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

### **2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ**

#### **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

#### **Prohlášení**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

#### **Věcná omezení**

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### **Časové omezení**

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

#### **Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

## 3 METODY

### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

#### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

##### Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**"Odhadnutá částka ..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"... majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"...k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"...mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"...dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"...v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"...po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodejů a koupí na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"... a bez nátlaku ..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „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."*

- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku."

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.



### 3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

*Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota)* není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

#### **Hodnota využití**

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

#### **Investiční hodnota**

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

#### **Likvidační hodnota**

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

#### **Speciální hodnota**

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

#### **Účetní hodnota**

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

### 3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dražby. Zjišťovaná hodnota je hodnota tržní.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn cenou obvyklou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy cenu obvyklou nejde stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

## 3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

### 3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje

náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

### **Věcná hodnota nemovitosti**

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### **3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

### **Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

### **3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

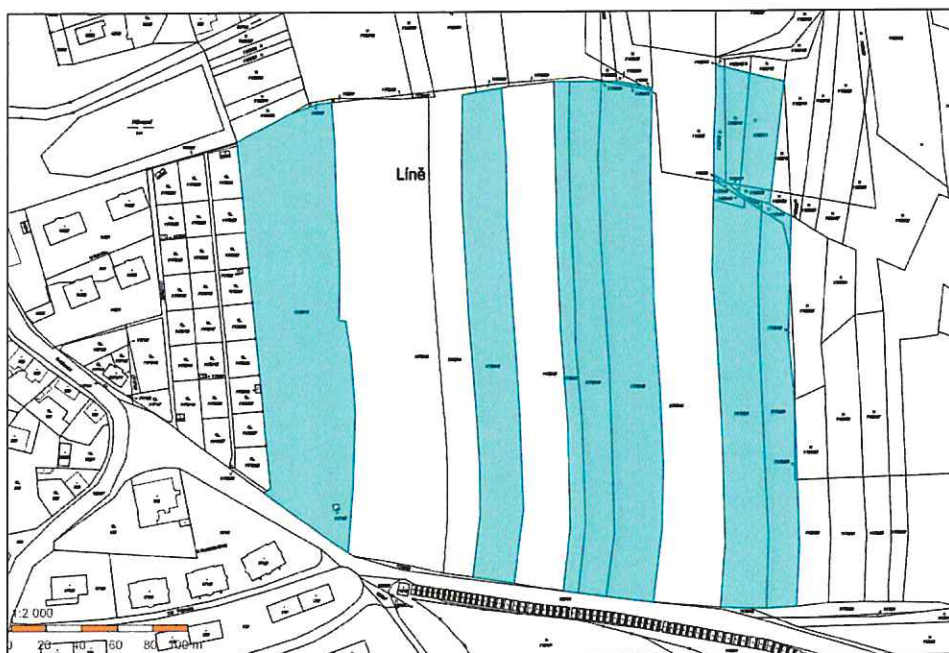
## 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

### 4.1 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. LÍNĚ NA LV Č. 1661

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 1169/8 o výměře 13 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/9 o výměře 7 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/11 o výměře 1 220 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/14 o výměře 712 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/15 o výměře 364 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/26 o výměře 30 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/27 o výměře 32 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/28 o výměře 144 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/29 o výměře 27 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/50 o výměře 117 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/51 o výměře 16 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1169/66 o výměře 28 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/11 o výměře 11 742 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/42 o výměře 119 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/45 o výměře 6 808 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/47 o výměře 2 338 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/48 o výměře 4 841 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/49 o výměře 8 068 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/50 o výměře 5 472 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1170/51 o výměře 3 710 m<sup>2</sup>

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1661, k.ú. a obec Líně, okres Plzeň – sever.



#### 4.1.1 PRÁVNÍ STAV

##### Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti Moladen s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 291 49 215.

### Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Oceňované pozemkové parcely jsou dle výpisu z katastru nemovitostí pod ochranou zemědělského půdního fondu.

### Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisů z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní společnosti Bazcom a.s. (právní účinky vkladu ke dni 5.4.2013) k zajištění pohledávky ve výši 186.000.000 Kč s příslušenstvím (viz LV v příloze)

### Nájemní vztahy

Znalci nebyly objednatelem poskytnuty žádné informace o případně uzavřených nájemních vztazích.

Znalec z veřejně dostupných informací (LPIS) zjistil, že oceňované pozemky jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy od 23.11.2017 společností Zemědělská výroba Milknatur, a.s., IČ 25212257.

Podmínky uzavřených smluvních vztahů znalec nezná, a pro ocenění předpokládá, že jsou uzavřeny za obvyklých podmínek a nemají vliv na výši hodnoty majetku.

## 4.1.2 POPIS A ÚZEMNÍ PLÁN

### Obec Líně

Obec Líně leží 11 km jihozápadně od centra Plzně. Tato obec vznikla v období roku 1115. Obec má 2616 obyvatel (dle malého lexikonu obcí ČR k 1.1.2017) a tento počet je stále rostoucí vzhledem k rostoucímu zájmu o bydlení v této části okresu Plzeň. Součástí obce je i bývalá osada Sulkov s přibližně 450 obyvateli.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v okrajové části obce v lokalitě pro bydlení.

V obci je k dispozici základní i mateřská škola, zdravotní středisko, dům s pečovatelskou službou, sportovní hřiště a tenisové kurty a základní síť obchodů a služeb.

Doprava je zajišťována místními i dálkovými autobusy, v obci není vlaková stanice.

V obci jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina) a také čistírna odpadních vod.

Dobré dopravní napojení a dojezdová vzdálenost do Plzně lze chápat jako pozitivum pro případnou realizaci rezidenčního projektu.



### Popis oceňovaných pozemků

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází u jihovýchodního okraje obce Líně. Pozemky jsou nezastavěné, rovinného charakteru, jsou volně přístupné z veřejné komunikace. Nachází se v blízkosti zástavby bytových a rodinných domů. Pozemky, které jsou předmětem ocenění, je možné po ověření kapacity napojit na elektrickou a kanalizační síť (viz obr. níže).



### Přístup



Přístup k pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace.

### Územní plán

Dle územního plánu se pozemky dle **LV č. 1661, k.ú. Líně** nachází převážně v území rozvojových lokalit možných zastavitelných ploch Z22, plochy změn pro B – plochy bydlení, NZ – plochy zemědělské.



### **Povodňové riziko**

Podle programu Aquarius se oceňované pozemky nacházejí v území s rizikem povodně 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (nehrozí nebezpečí povodně).

### **4.1.3 POSTUP OCENĚNÍ**

Pro stanovení tržní/obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita porovnávací metoda, která je pro stanovení hodnoty na základě tržních principů nejvhodnější.

#### **Metoda porovnávací**

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách (tj. především pozemky určené pro zástavbu – stavební pozemky, pozemky orné půdy, případně pozemky s potenciálem budoucí zástavby).

Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.),
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, příjezdová komunikace, další stavby),
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných a
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku).

Ocenění pozemků bylo provedeno na základě porovnávací metody. Při ocenění porovnávací metodou se odhaduje hodnota nemovitosti na základě realizovaných/nabídkových cen při prodeji porovnatelných nemovitostí mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o obdobných nemovitostech a na znalosti a analýze realitního trhu s těmito nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných, případně nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec neověřoval. Rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně zda již nedošlo k jejímu prodeji. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány. Ve výpočtu byla zohledněna především velikost pozemku, jeho vybavenost, celistvost, intenzita využití a možnost zastavění, dopravní dostupnost a jeho poloha oproti nabízeným. Pozitivní vliv na prodejnost má možnost využití pro zástavbu bydlení. Negativem oceňovaných pozemků je fakt, že netvoří jeden funkční celek a existuje předpoklad času a nákladů spojených s vytvořením kompaktního území pro případnou realizaci projektu.

**Příloha č. 1**

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

PŘEHLED A OCENĚNÍ POZEMKŮ, k.ú. Líně					
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč
1169/8	trvalý travní porost	převážně OB, drobná část (do 10%) rozvojové pro bydlení, do 5 % zeleň	13	220	2 860
1169/9	trvalý travní porost		7	220	1 540
1169/11	trvalý travní porost		1 220	220	268 400
1169/14	trvalý travní porost		712	220	156 640
1169/15	trvalý travní porost		364	220	80 080
1169/26	trvalý travní porost		30	220	6 600
1169/27	trvalý travní porost		32	220	7 040
1169/28	trvalý travní porost		44	220	9 680
1169/29	trvalý travní porost		27	220	5 940
1169/50	trvalý travní porost		117	220	25 740
1169/51	trvalý travní porost		16	220	3 520
1169/66	trvalý travní porost		28	220	6 160
1170/11	orná půda		11 742	220	2 583 240
1170/42	orná půda		119	220	26 180
1170/45	orná půda		6 808	220	1 497 760
1170/47	orná půda		2 338	220	514 360
1170/48	orná půda		4 841	220	1 065 020
1170/49	orná půda		8 068	220	1 774 960
1170/50	orná půda		5 472	220	1 203 840
1170/51	orná půda		3 710	220	816 200
CELKEM (zaokrouhleno)			45 708	-	10 055 760
					10 060 000

<b>Výsledná hodnota pozemků na LV č. 1661, k.ú. Líně (zaokrouhleno)</b>	<b>10.060.000 Kč</b>
---	----------------------

**Upozornění a rizika**

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážně na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní společnosti Bazcom a.s. (viz LV v příloze).

Znalci nejsou známy podmínky nájemních smluv pro užívání pozemkům k zemědělským účelům. Pro ocenění předpokládá, že jsou uzavřeny za obvyklých podmínek a nepředstavují riziko s vlivem na hodnotu majetku.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vážně zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

**Prodejnost**

Jedná se o soubor majetku, ve kterém převažují pozemky určené územním plánem k možné zástavbě. Negativní vliv na prodej a případnou realizaci projektu může mít fakt, že oceňované pozemky netvoří jeden funkční celek, a existuje předpoklad času a nákladů spojených s vytvořením kompaktního území pro případnou realizaci projektu.

#### 4.2 POZEMKY NA LV Č. 2018, K.Ú. A OBEC ŘEVNICE, OKRES PRAHA - ZÁPAD

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 329/6 o výměře 1 784 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 330/1 o výměře 2 911 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 330/2 o výměře 2 152 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 331 o výměře 112 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 345/8 o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 345/9 o výměře 164 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3446/6 o výměře 408 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3447/4 o výměře 915 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3447/5 o výměře 617 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3447/8 o výměře 2 466 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3532/3 o výměře 1 124 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3533/16 o výměře 6 654 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 3533/32 o výměře 206 m<sup>2</sup>,

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2018, k.ú. Řevnice, obec Řevnice, okres Praha – západ.



##### 4.2.1 PRÁVNÍ STAV

###### Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti Moladen s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 291 49 215.

###### Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Oceňované pozemkové parcely jsou dle výpisu z katastru nemovitostí pod ochranou zemědělského půdního fondu.



### Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisů z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní společnosti Bazcom a.s. (právní účinky vkladu ke dni 5.4.2013) k zajištění pohledávky ve výši 186.000.000 Kč s příslušenstvím (viz LV v příloze).

### Nájemní vztahy

Znalci nebyly objednatelem poskytnuty žádné informace o případně uzavřených nájemních vztazích.

Znalec z veřejně dostupných informací (LPIS) zjistil, že oceňované pozemky jsou pronajaty Ing. Kateřině Červené, IČ 04000358, konkrétně parcely p.č. 3447/8, 329/6.

Podmínky uzavřených smluvních vztahů znalec nezná, a pro ocenění předpokládá, že jsou uzavřeny za obvyklých podmínek a nemají vliv na výši hodnoty majetku.

## 4.2.2 POPIS A ÚZEMNÍ PLÁN

### Město Řevnice

Město Řevnice leží u toku Berounky při svazích brdských Hřebenů, 9 km jihozápadně od hranic Prahy. Město má 3432 obyvatel (dle malého lexikonu obcí ČR k 1.1.2017).

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v okrajové části obce ve dvou lokalitách určených UP pro bydlení.

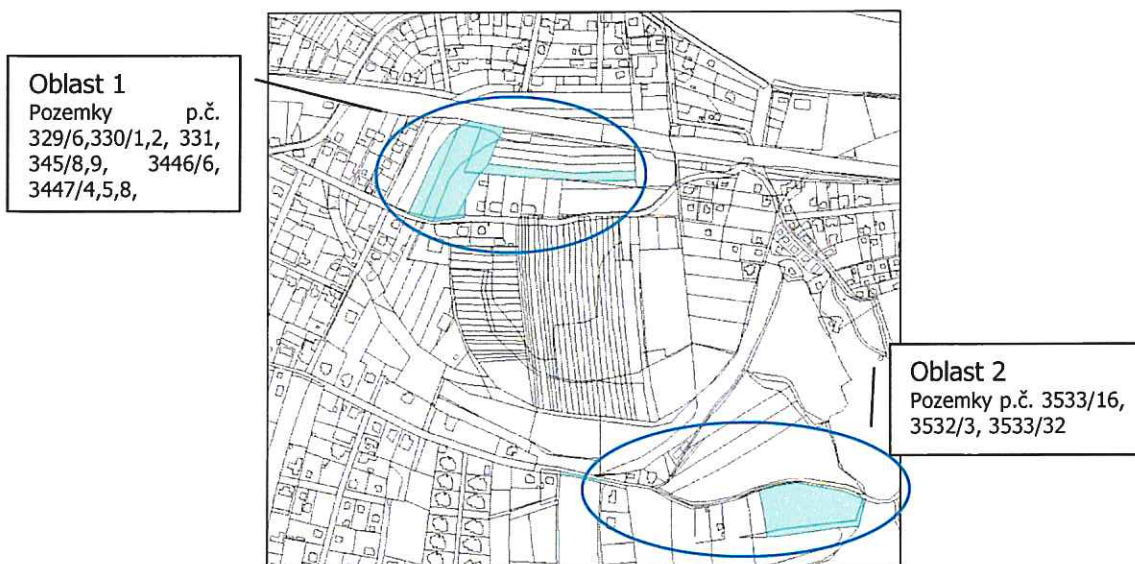
Ve městě je k dispozici veškerá občanská vybavenost – základní i mateřská škola, základní umělecká škola, zdravotnická zařízení, sportovní hřiště a stadion, kulturní zařízení (kino, galerie, knihovna).

Doprava je zajišťována místními autobusy a je zde i vlaková stanice.

Ve městě jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina) a také čistírna odpadních vod.

### Popis oceňovaných pozemků

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází ve dvou oblastech ve městě Řevnice (viz obr. níže).



Pozemky v oblasti 1 se nacházejí v oblasti blíže k centru města Řevnice, v zástavbě rodinných domů, blízko železniční tratě. Pozemky jsou zatravněné, převážně rovinného charakteru, jsou volně přístupné z veřejné komunikace. V oblasti 1 byla zjištěna existence kanalizační a elektrické sítě.



Pozemky v oblasti 2 se nacházejí jižně od oblasti 1. Jedná se o lokalitu blízko lesa, ve východní okrajové části města Řevnice. Pozemky jsou rovinného a mírně svažitého charakter, jsou volně přístupné z nezpevněné komunikace (viz foto). V oblasti 2 byla zjištěna existence pouze elektrického vedení.



### Přístup



Přístup k pozemkům v oblasti 1 je zajištěn z veřejné komunikace.



Přístup k pozemkům v oblasti 2 je zajištěn z nezpevněné komunikace.



II. V okolí zapsaných kulturních památek i objektů navržených do památkové péče je třeba zachovat objem stávající výstavby včetně jejího výrazu.

III. Pro stavby v zaplavovaném území na obou stranách řeky se stanoví:

- maximální výška objektu stejně jako v zóně čistého bydlení
- výška podlahy 1. NP nad kótou stoleté vody min. 0,30 m
- napojení na veřejnou kanalizaci (ne žumpy)
- napojení na veřejný vodovod (ne studny)
- vytápění jinými médii než LTO
- pro každou stavbu musí být zpracován povodňový plán

IV. Limity využití území

V návrhu územního plánu sídelního útvaru jsou navrhovány tyto limity využití území:

- minimální velikost pozemku
- maximální velikost zastavěné plochy pozemku (zpevněné plochy se do zastavěné plochy nezapočítávají)
- minimální velikost ozeleněné plochy pozemku (zatravněné plochy a plochy osázené ozdobnými i užitkovými křovinami a stromy)

IV. a Minimální velikost pozemku pro stavbu izolovaných rodinných domů na nově parcelovaném území je stanovena na 800 m<sup>2</sup>.

Minimální velikost pozemku pro přestavbu rekreačních chat na rodinné domy je stanovena na 600 m<sup>2</sup>.

Podle velikosti pozemku určí stavební úřad vhodný typ rodinného domu (izolovaný, řadový, dvojdomek).

V opodstatněných případech zástavby pozemků v současně zastavěném území obce povoluje výjimky z velikosti pozemku městská rada na podkladě vyjádření stavebního úřadu.

Minimální ani maximální velikost pozemku pro komerční využití není stanovena.

IV. b Maximální velikost zastavěné plochy pozemku pro všechny typy rodinných domů je určena na 30 % celkové plochy pozemku.

Maximální velikost zastavěné plochy pozemku pro komerční využití je stanovena na 30 % celkové plochy pozemku.

IV. c Minimální velikost ozeleněné plochy pozemku je stanovena pro všechny typy rodinných domů na 30 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost ozeleněné plochy pro komerční využití je stanovena na 30 % celkové plochy pozemku.

IV. d Plochy dotčené změnou číslo 1:

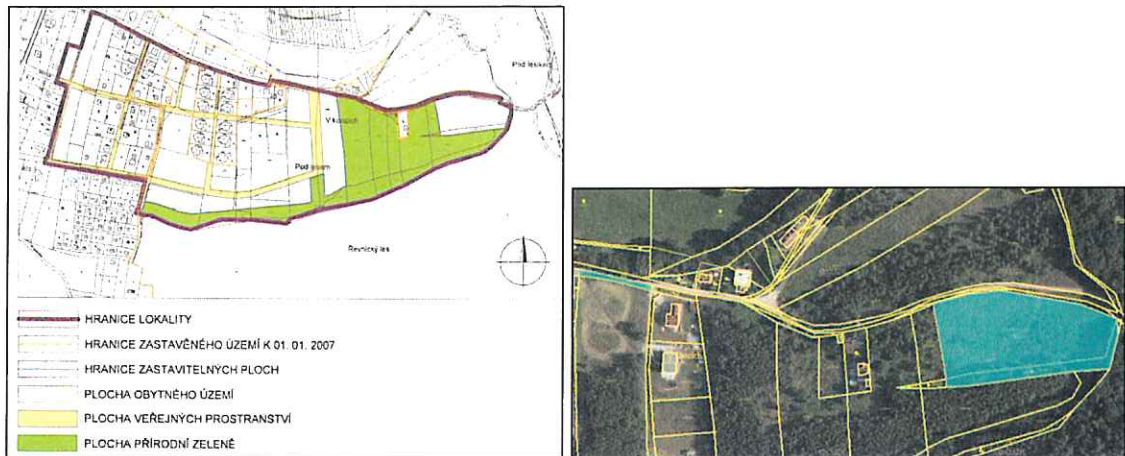
- Na pozemku č. parc. 1016/1, 1016/3 v k.ú. Řevnice je stanovena maximální velikost zastavěné plochy pozemku, včetně všech zpevněných ploch, 20% z celkové plochy pozemku, maximálně však 300 m<sup>2</sup>.

- V ostatních územích dotčených Změnou číslo 1 maximální velikost zastavěné plochy pozemku, včetně všech zpevněných ploch, nepřesáhne 20 % z celkové plochy pozemku"

Pozemky označené v **oblasti 2** nazývané „Pod Lesem“ – lokalita č. 3 (ve změně UP č.2) jsou určeny s funkčním využitím POB - obytného území. Jedná se o území zastavitelných ploch.

Pozemková parcely č. 3533/32, která tvoří úzký pruh komunikace je dle změny č. 2 UP určena jako území PVP - plochy veřejných prostranství.

Oceňované pozemky nacházející se v oblasti s označením 2 jsou v **území s rizikem povodně 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (nehrozí nebezpečí povodně).



### **POB - PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMÍ:**

*Plocha obytného území v lokalitách č. 2,3 a 5 slouží zejména bydlení vilového charakteru a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa, není – li v dalších odstavcích tohoto článku uvedeno jinak. V území lze umístit stavby ubytovacích zařízení a stavby a zařízení občanského vybavení s účelem, rozsahem a provozem slučitelným s požadavky na pohodu bydlení s navazujícím územím města. Dále jsou přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury. Výšková hladina staveb pro bydlení je 9 metrů. Nezastavěné a nezpevněné části parcel se ozelení s užitím dřevin a křovin, které náležejí k původním přirozeným společenstvím.*

*Zastavění plochy obytného území (POB) mohou být koncipována poměrně volně s upřednostněním kvality obytného prostředí a zohledněním charakteru navazujícího prostředí. Strukturou zástavby se nesmí výrazně změnit měřítko okolí. Vzájemné pozice domů a jejich pozice vůči veřejnému prostoru umožní vymezení dostatečně velkých ploch pro osázení dřevinami.*

*V plochách obytných území (POB) se stanovuje nejvyšší přípustná intenzita zastavění 0,35 jako poměr zastavěné plochy k výměře příslušného pozemku. Do zastavěné plochy se započtou plochy, zastavěné všemi stavbami na příslušeném pozemku. Výjimečně přípustné je zvýšení intenzity na 0,4 zejména v těch částech území, kde charakter stávajícího navazujícího prostředí tuto vyšší intenzitu umožňuje.*

*Vymezením pozemků pro zastavění stavbou pro bydlení nebo stanovením jiných druhů parcel vůči navazující krajině nesmí dojít ke ztížení, omezení nebo úplnému zamezení průchodnosti. Z toho důvodu je za přípustný souvislý úsek bloku parcel považován takový, který je vůči volné krajině a vůči hranici lesa dlouhý nejvýše 250 metrů. Volný prostor mezi protilehlými hranicemi parcel musí být široký alespoň 3 metry.*

### **PVP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

*Plochami veřejných prostranství (PVP) je vytvářena základní prostorová kostra území. Plochy veřejných prostranství se mění, upravují a doplňují nebo nově utvářejí vždy s ohledem na podstatné charakteristiky příslušné lokality.*

*Plochy veřejných prostranství jsou určeny k veřejnému využívání a musí být přístupné veřejnosti. Veřejná prostranství tvoří zejména náměstí, ulice, silnice a místní komunikace a samostatné pěší chodníky. Součástí ploch veřejných prostranství je vegetace.*

*V plochách veřejných prostranství jsou přípustné stavby pozemních komunikací, stavby technické infrastruktury a stavby občanského vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství. Průjezdni úseky silnic II. třídy budou vybaveny oboustrannými chodníky, cyklistickou stezkou a opatřeními pro regulaci rychlosti a dalšími opatřeními.*

### **4.2.3 POSTUP OCENĚNÍ**

Pro stanovení tržní/obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita porovnávací metoda, která je pro stanovení hodnoty na základě tržních principů nejvhodnější.

### Metoda porovnávací

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách (tj. především pozemky určené pro zástavbu – stavební pozemky, případně pozemky s potenciálem budoucí zástavby).

Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.),
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, příjezdová komunikace, další stavby),
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných a
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku).

Ocenění pozemků bylo provedeno na základě porovnávací metody. Při ocenění porovnávací metodou se odhaduje hodnota nemovitosti na základě realizovaných/nabídkových cen při prodeji porovnatelných nemovitostí mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o obdobných nemovitostech a na znalosti a analýze realitního trhu s těmito nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných, případně nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec neověřoval. Rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně zda již nedošlo k jejímu prodeji. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány.

Oceňované pozemky tvoří dva funkční celky v rozdílných oblastech k.ú. Řevnice. Dle územního plánu jsou oba využitelné pro zástavbu bydlení. Tyto dva funkční celky, resp. hodnota pozemků, byla stanovena pro každý celek zvlášť (rozdíl v poloze, vybavení, dostupnosti).

U pozemků v oblasti 1 byla zohledněna využitelnost pozemků s ohledem na výměru. Pozemky v oblasti 2 byly poníženy koef. 0,6 vůči hodnotě pozemků v oblasti 1, z důvodu horší dostupnosti, nezpevněné komunikaci a omezené možnosti napojení na IS.

Znalec na realitním trhu zaznamenal realizovaný prodej pozemku v lokalitě blízké oblasti Pod Lesem, který byl obchodován za cenu 1.000 Kč/m<sup>2</sup> (výměra 941 m<sup>2</sup>). Z daného vyplývá, že soubor pozemků větší výměry v dané lokalitě pro výstavbu RD o výměře 8.241 m<sup>2</sup> může být na trhu akceptován částkou cca 700 Kč/m<sup>2</sup>.

### Příloha č. 2

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 2.

## PŘEHLED A OCENĚNÍ POZEMKŮ, k.ú. Řevnice

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka
329/6	orná půda	SC	1 784	1 100	1 962 400	
330/1	trvalý travní porost	SC	2 911	1 100	3 202 100	
330/2	trvalý travní porost	SC	2 152	1 100	2 367 200	
331	zahrad	SC	112	1 100	123 200	
345/8	ostatní plocha	komunikace	133	0	0	komunikace
345/9	ostatní plocha	komunikace	164	0	0	komunikace
3446/6	vodní plocha	SC	408	1 100	448 800	
3447/4	orná půda	SC	915	1 100	1 006 500	
3447/5	orná půda	SC	617	1 100	678 700	
3447/8	orná půda	SC	2 466	1 100	2 712 600	
3532/3	ostatní plocha	plocha obytného území	1 124	700	786 800	
3533/16	orná půda	plocha obytného území	6 654	700	4 657 800	
3533/32	orná půda	plocha veřejných prostor	206	0	0	komunikace
<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>			<b>19 646</b>	<b>-</b>	<b>12 501 500</b>	<b>-</b>
					<b>12 500 000</b>	

**Výsledná hodnota pozemků na LV č. 2018, k.ú. Řevnice  
(zaokrouhleno)**

**12.500.000 Kč**

### Upozornění a rizika

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní společnosti Bazcom a.s. (viz LV v příloze).

Znalci nejsou známy podmínky nájemních smluv pro užívání pozemkům k zemědělským účelům. Pro ocenění předpokládá, že jsou uzavřeny za obvyklých podmínek a nepředstavují riziko s vlivem na hodnotu majetku.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vážne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

### Prodejnost

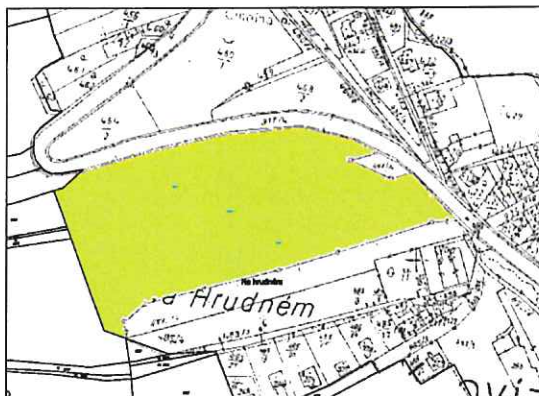
Jedná se o soubor majetku, ve kterém převažují pozemky určené územním plánem k možné zástavbě. Oceňované pozemky tvoří dvě ucelená území v rámci jejich katastrálního území. Po druhu uvedených pozemků je v současné době poptávka. S ohledem na polohu, stav a možnosti využití se jedná o pozemky s předpokládanou dobrou prodejností.

### 4.3 POZEMKY NA LV Č. 452, K.Ú. KNOVÍZ, OKRES Kladno

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 451/8 o výměře 6 991 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 451/9 o výměře 10 572 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 451/12 o výměře 5 038 m<sup>2</sup>,

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 452, k.ú. Knovíz, obec Knovíz, okres Kladno.



#### 4.3.1 PRÁVNÍ STAV

##### Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti Moladen s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 291 49 215.

##### Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Oceňované pozemkové parcely jsou dle výpisu z katastru nemovitostí pod ochranou zemědělského půdního fondu.

##### Zástavní a jiná věcná práva

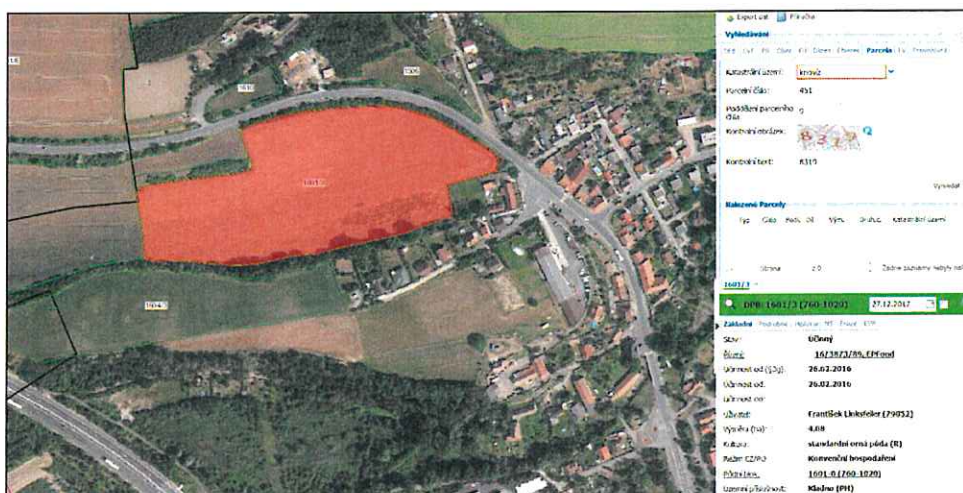
Podle výpisů z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní společnosti Bazcom a.s. (právní účinky vkladu ke dni 5.4.2013) k zajištění pohledávky ve výši 186.000.000 Kč s příslušenstvím a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch ČR, Finančního úřadu pro Středočeský kraj (viz LV v příloze).

##### Nájemní vztahy

Znalci nebyly objednatelům poskytnuty žádné informace o případně uzavřených nájemních vztazích.

Znalec z veřejně dostupných informací (LPIS) zjistil, že oceňované pozemky jsou pronajaty s účinností od 26.2.2016 uživateli Františku Linksfeilerovi jako standardní orná půda pro konvenční hospodaření.

Tato parcela je v LPIS vedena s číslem 1601/3, k.ú. Knovíz; dle informací dostupných z portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) se však taková parcela v k.ú. nenachází.





Podmínky uzavřených smluvních vztahů znalec nezná, a pro ocenění předpokládá, že jsou uzavřeny za obvyklých podmínek a nemají vliv na výši hodnoty majetku.

#### 4.3.2 POPIS A ÚZEMNÍ PLÁN

##### Obec Knovíz

Obec Knovíz se nachází cca 8 km severovýchodně od Kladna a 5 km jihovýchodně od Slaného, a 20 km od Prahy. Obec má 560 obyvatel (dle malého lexikonu obcí ČR k 1.1.2017).

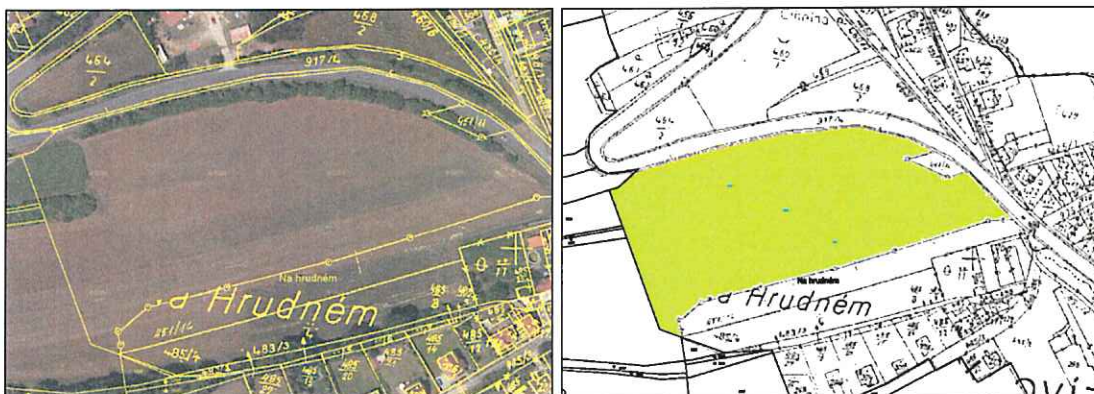
Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v okrajové části obce, v lokalitách pro bydlení.

V obci je k dispozici obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, restaurace a obchod. Ostatní občanská vybavenost je k dispozici 2 km ve městě Slaný.

Doprava je zajišťována místními autobusy, v obci není vlaková stanice.

V obci jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina) a také čistírna odpadních vod.

Oceňované pozemky v k.ú. Knovíz na LV č. 452 tvoří funkční celek.

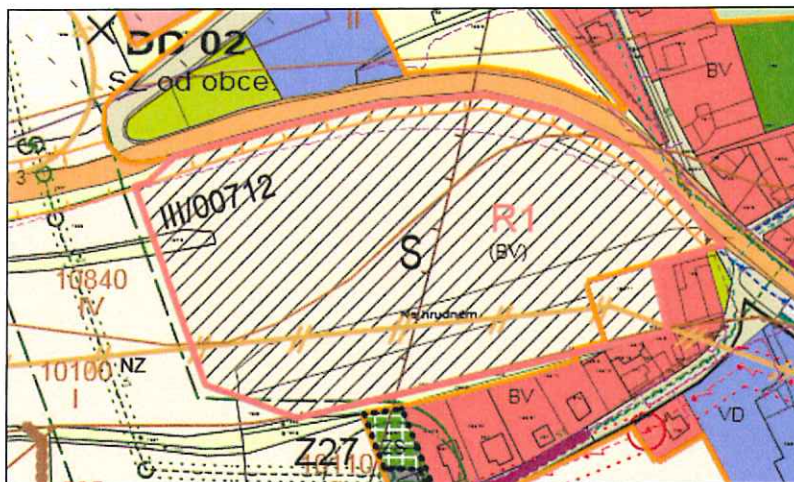


##### Popis oceňovaných pozemků

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v okrajové části obce Knovíz. Pozemky jsou nezastavěné, rovinného a mírně svažitého charakteru, přístupné z veřejné komunikace. V blízkosti oceňovaných pozemků se nachází zástavba rodinných domů. Na oceňované pozemky bylo v roce 2012 vydáno UR na výstavbu (viz níže v této kapitole).



Na základě zjištění lze pozemky, které jsou předmětem ocenění, napojit na veškeré inženýrské sítě (viz obr. níže). Dle územního plánu vede přes oceňované pozemky část území s archeologickými nálezy.



### Přístup

Přístup k pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace (viz obr výše).

### Územní plán

Dle územního plánu se pozemky dle **LV č. 452 – Knovíz** nachází v území ploch vymezené změnou č. 2 ÚP z r. 2008. Jedná se o plochy **BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské**. Jedná se o plochy v území **R1 – územní rezervy**, u které je pro jakékoliv změny nutná územní studie.



### BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití:

- plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,
- doplňkové funkce v rámci definice rodinných domů dle platné legislativy,
- drobné podnikání, živnosti,
- oplocení,
- nezbytná veřejná dopravní a technická infrastruktura.

#### Podmíněně přípustné využití:

- drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné obytné ploše- služby, prodejny, muzea apod.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití, zejména stavby pro výrobu a to i zemědělskou, skladování a obchod.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- střechy sedlové, valbové, polovalbové,
- koeficienty míry využití pozemku  $KPZ = 40\%$  ( $KPZ =$  koeficient zastavění pozemku),
- velikost parcel - max. 1 500 m<sup>2</sup> min. 800 m<sup>2</sup>, výjimečně (v prolukách v zastavěném území) 600 m<sup>2</sup>, procento plochy zastavěné rodinným domem maximálně 30%, celkově procento zpevněných ploch 10%,
- maximální počet podlaží: jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- u změn dokončených staveb mohou být stávající dvoupodlažní části zachovány,
- stavebník v rámci územního a stavebního řízení prokáže v rámci předkládané dokumentace způsob připojení stavby na veřejnou infrastrukturu a jeho soulad s platnou legislativou, zvláště je nutné prokázat způsob dopravního připojení včetně příjezdu a otáčení vozidel hasičů a popelářů,
- současně platí ustanovení pod body.

**Povodňové riziko**

Podle programu Aquarius se oceňované pozemky nacházejí v území s rizikem povodně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (nehrozí nebezpečí povodně).

**Územní rozhodnutí z roku 2012**

V roce 2012 bylo veřejnou vyhláškou vydáno územní rozhodnutí k oceňovaným pozemkům pod č.j. 45016/2012/SÚ a to pro výstavbu 17 RD lokalita „Na Hrudném“ na p.p.č. 451/7, 451/8, 451/9, 451/10, 451/11, 451/12, 892/2, 917/4, k.ú. Knovíz.

Znalec nemá k dispozici žádné informace objednatele. Z dostupných zápisů z veřejných zasedání zjistil, že probíhají jednání (2/2017) o možnosti vzniku parcel v daném území. Z daného znalec usuzuje, že vydané popisované územní rozhodnutí pro výstavbu 17ti parcel není k datu ocenění již platné.

Navržená lokalita řešila výstavbu 17-ti RD, inženýrské a komunikační sítě, chodníky, zelené pásy, vodovod vč. přípojek, plynovod vč. přípojek, tlakovou splaškovou kanalizaci vč. přípojek, kabely NN, rezervní prostor pro TS, veřejné osvětlení, trasu pro sdělovací vedení apod.

RD měly být solitérní, dvoupodlažní (tzn. přízemní s obytným podkrovím, příp. podsklepené). Koef. zastavění 25% plochy pozemku. Max. ZP domu 300 m<sup>2</sup>. UR byl dále specifikován vzhled domů (možný typ střech, umístění na pozemcích, oplocení a jeho výška, specifikace parkovacích stání).

Dále bylo UR specifikováno napojení na IS:

- komunikace bude napojena ze stávající komunikace pomocí dvou nových vjezdů,
- vodovodní řad pro zásobování bude napojen na stávající vodovodní řad,
- v lokalitě je navržena tlaková splašková kanalizace. Místo napojení na stávající gravitační splaškovou obecní kanalizaci je na pozemku p.č. 917/4 v místě budoucího vjezdu.
- Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku jednotlivých RD.
- Napojení nového plynovodního řadu bude na pozemku p.č. 917/4 v komunikaci v místě proti vjezdu do lokality nové zástavby.
- Elektro, NN, VN, sdělovací a VO – napojení rozvodů NN povede ze stávající sloupové trafostanice na p.č. 892/2 a dále povede v pozemku p.č. 917/4 do místa nového sjezdu a dále v nové komunikaci po pravé straně směrem do lokality.

Z uvedeného je patrné, že lokalita je zastavitelná a lze ji napojit na IS v místě.

**4.3.3 POSTUP OCENĚNÍ**

Pro stanovení tržní/obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita porovnávací metoda, která je pro stanovení hodnoty na základě tržních principů nejvhodnější.

**Metoda porovnávací**

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách (tj. především pozemky určené pro zástavbu – stavební pozemky, případně pozemky s potenciálem budoucí zástavby).

Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.),
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, příjezdová komunikace, další stavby),
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných a
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku).

Ocenění pozemků bylo provedeno na základě porovnávací metody. Při ocenění porovnávací metodou se odhaduje hodnota nemovitosti na základě realizovaných/nabídkových cen při prodeji porovnatelných nemovitostí mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o obdobných nemovitostech a na znalosti a analýze realitního trhu s těmito nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných, případně nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec neověřoval. Rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně zda již nedošlo k jejímu prodeji. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány.

Do porovnání vstupují pozemky z realitní inzerce z blízkého okolí a regionu. V rámci porovnání byly zohledněny a upraveny zejména rozdíly spočívající v případné rozdílné velikosti srovnávaných a oceňovaných pozemků, poloze, dostupnosti a rovněž ve stavebně-právním stavu.

**Příloha č. 3**

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 3.

## PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Knovíz

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka
451/8	orná půda	R 1 - plochy zemědělské + BV	6 991	270	1 887 570	
451/9	orná půda	R 1 - plochy zemědělské + BV	10 572		2 854 440	
451/12	orná půda	R 1 - plochy zemědělské + BV	5 038		1 360 260	
			<b>22 601</b>	-	<b>6 102 270</b>	-
CELKEM (zaokrouhleno)					<b>6 100 000</b>	

<b>Výsledná hodnota pozemků na LV č. 452, k.ú. Knovíz (zaokrouhleno)</b>	<b>6.100.000 Kč</b>
--	---------------------

**Upozornění a rizika**

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážně na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní společnosti Bazcom a.s. a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch ČR, Finančního úřadu pro Středočeský kraj (viz LV v příloze).

Znalci nejsou známy podmínky nájemních smluv pro užívání pozemkům k zemědělským účelům. Pro ocenění předpokládá, že jsou uzavřeny za obvyklých podmínek a nepředstavují riziko s vlivem na hodnotu majetku.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vážně zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

**Prodejnost**

Jedná se o soubor majetku, ve kterém převažují pozemky určené územním plánem k možné zástavbě. Oceňované pozemky tvoří ucelené území v rámci jejich katastrálního území. S ohledem na polohu, stav a možnosti využití se jedná o pozemky s průměrnou prodejností.

## 5 ZÁVĚR

### 5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitých věcí, tj. souboru pozemků (dále jen „nemovitostí“) specifikovaných objednatelem v k.ú. a obci Líně, okr. Plzeň-sever, k.ú. a obec Řevnice, Praha –západ, a k.ú. a obec Knovíz, okr. Kladno, pro potřeby objednatele v rámci dražebního řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty/obvyklé ceny nemovitostí byla použita porovnávací metoda. Jedná se o ocenění pozemků, které tvoří i netvoří funkční celky v uvedených katastrálních územích. Jedná se především o pozemky, které mají dle platných územních plánů potenciál pro budoucí výstavbu. K žádným z oceňovaných pozemků nebyla předložena platná stavebně-právní dokumentace (UR, SP), a znalec tak vycházel z informací, které získal z veřejně dostupných informací, případně od zástupců jednotlivých úřadů (informace o IS, podmíněnost možné výstavby).

<b>Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Líně (LV č. 1661)</b>	<b>10.060.000 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Řevnice (LV č. 2018)</b>	<b>12.500.000 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Knovíz (LV č. 452)</b>	<b>6.100.000 Kč</b>
<b>Hodnota celkem (vyjádřená součtem)</b>	<b>28.660.000 Kč</b>

### 5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ</b>
<b>28.660.000 Kč</b>
<b>(SLOVY: DVACET OSM MILIONŮ ŠEST SET ŠEDESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)</b>

#### Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.







PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

## PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. LÍNĚ, LV, MAPY
- Příloha č. 2 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. ŘEVNICE, LV, MAPY
- Příloha č. 3 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. KNOVÍZ, LV, MAPY

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

### Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
<b>Pozemková parcela</b> Líně, okres Pízeň - sever	<b>Pole</b> Chotěšov, okr. Pízeň - jih	<b>Stavební pozemek</b> Máchova, Tlučná, okres Pízeň - sever	<b>Stavební pozemek</b> Tlučná, okres Pízeň - sever	<b>Stavební pozemek</b> Na Klínech, Líně, okres Pízeň - sever	<b>Stavební pozemek</b> Líně, okres Pízeň - sever
zdroj informací:	<a href="https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/pole/chotesov-7245799198#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/pole/chotesov-7245799198#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/tlucna-tlucna-machova/265591817#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/tlucna-tlucna-machova/265591817#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/tlucna-tlucna-349746006#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/tlucna-tlucna-349746006#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/line-na-klincech/395591305#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/line-na-klincech/395591305#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/line-na-klincech/395591305#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/deta/prodej/rozemek/bydleni/line-na-klincech/395591305#img=0&amp;fullscreen=false</a>
					
	Pozemek v k.ú. Mantov, obec Chotěšov o výměře 9,015m <sup>2</sup> Nabízíme k prodeji pozemek, parcela zjednodušené evidence, zemědělská půda vylehčená a rekreačního bydlení vzhledem k rozvojevému územnímu plánu obce. Pozemek navazuje na již započatou výstavbu rodinného bydlení.	Předmětem prodeje jsou pozemky situované na pěkném místě v obci Tlučná, v Máchově ulici, 12 km od centra Pízně. Pozemky o celkové ploše 6,182 m <sup>2</sup> jsou platným územním plánem i de vyjádření odboru úrbanismu Městského úřadu v Nýřanech určeny jako plocha pro čisté bydlení, vhodné pro umístění rodinných domů, garáží a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území. Podmínkou zástavby celé plochy je vybudování obsluhy místní komunikace na cca 1/3 pozemku. Přístup i veškeré inženýrské sítě bez přípojky jsou k dispozici v obecní a síťové komunikaci - Máchově ulici, vedoucí v bezprostřední blízkosti pozemků. Obec Tlučná patří vzhledem k blízkosti Pízně i dálnice D5 a pracovním příležitostem v okolí mezi intenzivně rozvíjené a oblíbené obce.	Nabízíme k prodeji pozemek v obci Tlučná o celkové výměře 3563 m <sup>2</sup> . Pozemek je územním plánem obce určen k zástavbě RD. Pozemek je v současné době využíván jako zahrada.	K prodeji pozemek o rozloze 18.220 m <sup>2</sup> v obci Líně. Severojižní orientace pozemku - délka cca 340 m. Pozemky se nachází ve východním okraji obce. Inženýrské sítě jsou na okraji pozemku (voda, plyn, elektřina, kanalizace). Líně leží 11 km jihozápadně od centra Pízně na silnici 1726 Pízeň-Domažlice-Felšava, jejím katastrálním územím rovněž prochází dálnice D5 Praha-Pízeň-Rozvadov. Veškerá občanská vybavenost v místě. Místním občanům slouží základní síť obchodů a služeb a také další občanská vybavenost je na dobré úrovni. V místě je k dispozici základní i mateřská škola, zdravotní středisko, ošm s pečovatelkou službou, nově zrekonstruovaná tělocvična v sokolovně, dvě fotbalová hřiště, tenisové kurty a na Šulkové společenský sál v objektu místní tělocvičny jednoty. Vynikající geografická i dopravní poloha dává Líním dobré předpoklady pro budoucí ekonomický rozvoj. Vhodné jako investice, v okolí již probíhá výstavba rodinných domů, proto je pozemek ideální pro developers a výstavbu nových domů.	Nabízíme prodej lukrativního, rovinného pozemku o celkové výměře 4.511 m <sup>2</sup> v obci Líně nedaleko Pízně. Pozemek se nachází na okraji obce. Pozemek je v dosahu veškerých IS a dle územního plánu určen zejména k výstavbě rodinných domů.

### Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	45 708	9 015	6 182	3 563	18 220	4 521
Prodejní/nabídková cena	-	4 958 250	4 698 320	3 000 000	11 797 500	3 616 800
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	550	760	842	648	800
Koeficient prodejnost	-	0,85	0,80	0,80	0,80	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	468	608	674	518	640
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Poloha	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	-	menší	menší	menší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	území - kapacity	0,70	0,70	0,60	0,80	0,60
Vybavenost pozemků	území - kapacita	větší	větší	větší	větší	větší
Koeficient vybavení	IS, rizika nákladů	0,85	0,85	0,80	0,85	0,80
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	netvoří funkční celek	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	lepší	lepší	lepší	lepší	lepší
Koeficient možnosti zastavění	-	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70

### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	550	760	842	648	800
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	195	253	226	247	215
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>227</b>					
(zaokrouhleno)	220					



## PŘEHLED A OCENĚNÍ POZEMKŮ, k.ú. Líně

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	cena	cena pozemku
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
1169/8	trvalý travní porost	převážně OB, drobná část (do 10%) rozvojové pro bydlení, do 5 % zeleň	13	220	2 860
1169/9	trvalý travní porost		7	220	1 540
1169/11	trvalý travní porost		1 220	220	268 400
1169/14	trvalý travní porost		712	220	156 640
1169/15	trvalý travní porost		364	220	80 080
1169/26	trvalý travní porost		30	220	6 600
1169/27	trvalý travní porost		32	220	7 040
1169/28	trvalý travní porost		44	220	9 680
1169/29	trvalý travní porost		27	220	5 940
1169/50	trvalý travní porost		117	220	25 740
1169/51	trvalý travní porost		16	220	3 520
1169/66	trvalý travní porost		28	220	6 160
1170/11	orná půda		11 742	220	2 583 240
1170/42	orná půda		119	220	26 180
1170/45	orná půda		6 808	220	1 497 760
1170/47	orná půda		2 338	220	514 360
1170/48	orná půda		4 841	220	1 065 020
1170/49	orná půda		8 068	220	1 774 960
1170/50	orná půda		5 472	220	1 203 840
1170/51	orná půda		3 710	220	816 200
-			<b>45 708</b>	-	<b>10 055 760</b>
<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>					<b>10 060 000</b>



**Příloha č. 1 – Fotokopie všeobecné a katastrální mapy, k.ú. Líně**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559164 Líně

Kat.území: 683850 Líně

List vlastnictví: 1661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29149215	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1170/11	12078	orná půda		zemědělský půdní fond

*Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)*

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
484			6808	
497			8103	

*Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP)*

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
487			2338	
490			4841	
501	2		5504	
503			162	
505			3881	
550	1		1337	
551	1		822	
552	1		364	

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

### o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 186.000.000,-Kč s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27397050	Parcela: GP	487	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	490	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	501 díl 2	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	503	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	505	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	550 díl 1	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	551 díl 1	V-5630/2016-407
	Parcela: GP	552 díl 1	V-5630/2016-407
	Parcela: PK	484	V-5630/2016-407
	Parcela: PK	497	V-5630/2016-407
	Parcela:	1170/11	V-5630/2016-407

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2013.*

V-966/2013-407

*Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.11.2016. Zápis proveden dne 02.01.2017.*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559164 Líně

Kat.území: 683850 Líně

List vlastnictví: 1661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-5630/2016-407

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-5/2015-407

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2013.

V-695/2013-407

Pro: Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 29149215

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

	Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
PK	484	43014	5376
		44811	1432
PK	497	43014	5588
		44811	2515
GP	487	43014	1671
		44811	667
GP	490	43014	3445
		44811	1396
GP	503	44811	162
GP	505	43014	1632
		44811	2249
		43014	9725
	1170/11	44811	2353

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559164 Líně

Kat.území: 683850 Líně

List vlastnictví: 1661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.*

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem






Vyhotoveno: 31.10.2017 09:28:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

### Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Soubor pozemků	Stavební pozemek	Stavební pozemek	Stavební pozemek	Stavební pozemek
Řevnice, Praha - západ	Čisovice, okr. Praha - západ	ulice Pražská, Dobřichovice	Trubská, Hlásná Třebeň	Mořina, okr. Beroun
zdroj informací:	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/cisovice-cisovice-bydleni/cisovice-cisovice-4152127836#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/cisovice-cisovice-bydleni/cisovice-cisovice-4152127836#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/dobrichovice-ulice-dobrichovice-ulice-prazska/2722083164#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/dobrichovice-ulice-dobrichovice-ulice-prazska/2722083164#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/hlasna-trebenj-trubska/2219520348#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/hlasna-trebenj-trubska/2219520348#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/morina-morina-674357596#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/bydleni/morina-morina-674357596#img=0&amp;fullscreen=false</a>
				
	<p>Prodej exkluzivního stavebního pozemku v průluku s ÚR o výměře 8 420 m<sup>2</sup>, ideální pro výstavbu rodinných domů nebo dvojdomů v klidné části obce Čisovice. Pozemek je orientován na jih s IS (elektrikna, kanalizace, obecní vodovod, plyn) na hranici pozemku. V ceně pozemku je plná dokumentace k územnímu řízení s vyjádřením dotčených provozovatelů sítě a souhlasem s dělením pozemků. Obec Čisovice je zajímavá lokalita nedaleko Prahy s dobrou dostupností do Prahy PID, ČD a základní občanskou vybaveností v místě.</p>	<p>Prodám stavební pozemek v Dobřichovicích v ulici Pražská o výměře 12 516 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, celodenně osluněný, dostupný z veřejné komunikace ležící na levé straně při výjezdu z obce směrem na Prahu. Veškerá síť leží v dosahu pozemku. Pozemek je určený dle současného územního plánu jako plocha občanské vybavenosti, ale v návrhu nového územního plánu je část pozemku určena jako bydlení - zahradní čtvrť, část pozemku jako obchodní ulice a část pozemku pro výrobu a obchod. U pozemku stání autobus MHD, benzinová pumpa je přes ulici, v obci je kompletní vybavenost. Pozemek je vhodný pro developerský projekt.</p>	<p>Nabízíme k prodeji pozemek pro stavbu 4 rodinných domů o výměře 5 706m<sup>2</sup>. Na pozemku jsou již zbudované klosky s el. přípojkami a tel. linkou, středotlaký plynovod a vodovod ve vzdálenosti 3m od okraje pozemku a kanalizace bude zbudována v nejbližší době. Pozemek tvoří 4 samostatné parcely (1065m<sup>2</sup>, 1067m<sup>2</sup>, 1084m<sup>2</sup>, 1683m<sup>2</sup>) k nimž bude nutné zbudovat příjezdovou komunikaci (samostatný pozemek 807m<sup>2</sup>), na kterou je vyhotoven prováděcí projekt, a na její realizaci je vydáno územní rozhodnutí. Pozemky jsou a podle platného územního plánu zůstanou obklopeny loukami, mimo zátopové území vedle řeky Berounky v rovinaté a tiché části obce mimo hlavní komunikaci. Obec Hlásná Třebeň je vzdálená cca 20 minut autem z Prahy k nejbližší stanici metra B. Železniční zastávka je cca 10 minut chůze a vlak jezdí každých 30 minut na nádraží Praha - Smíchov s napojením na metro B. Obec je vzdálená 2km od hradu Karlštejn. Vybavenost obce: mateřská školka, obchod, restaurace, základní škola v Karlštejně. Územní rozhodnutí na rozdělení pozemků pro stavbu 4 RD a vybudování příjezdové komunikace je vydán, jakož i všech dotčených organizací ( ČMKO, hasiči, obec atd.) Pozemky jsou vyjímány ze zemědělského původního fondu. Jedná se o ČMKO Český Kras na levém břehu řeky Berounky, pinou zeleně. V okolí hradu Karlštejn, Koněpruské jeskyně, naučné stezky a cyklotrasy.</p>	<p>Exkluzivně nabízím na prodej stavební pozemek o výměře 12.463 m<sup>2</sup> v obci Mořina, okres Beroun. Pozemek se nachází na kraji obce, v těsném sousedství zástavby rodinných domů. Na pozemek je schválena územní studie na výstavbu 10 RD a v současné době se využívá ÚR, které bude součástí prodeje. Veškeré sítě ( elektrifina, plyn, voda a kanalizace ) jsou v dosahu. V obci Mořina je základní občanská vybavenost: pošta, škola, školka, lékář, prodejna potravin a vyhlášená restaurace. Spojení je autobusem do Berouna, na Zličín nebo na vlakové nádraží Řevnice. Jedná se o vyhledávanou turistickou lokalitu v oblasti Karlštejnska a to nejen pro svou historii ( hrad Karlštejn pouhě 3 km ), ale především pro svou nádhernou přírodu ( lomy Amerika, údolí Berounky ).</p>

### Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	11 365	8 420	12 516	5 706	12 463
Prodejní/nabídková cena	-	9 977 700	22 500 000	12 990 000	9 950 000
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	1 185	1 798	2 277	798
Koeficient prodejnosti	-	0,95	0,85	0,90	0,95
Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	1 126	1 528	2 049	758
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Položka		méně atraktivní	atraktivnější	obdobná	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	1,10	0,95	1,00	1,20
Dopravní dostupnost	-	horší	lepší	obdobná	horší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,05	0,95	1,00	1,10
Velikost pozemku	-	obdobná	obdobná	menší	obdobná
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	1,00	0,85	1,00
Vybavenost pozemků	-	obdobné	obdobné	větší	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	0,80	1,00
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	větší	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	0,90	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	vydané ÚR	obdobné	ÚR	US, využívá se ÚR
Koeficient možnosti zastavění	-	0,80	1,00	0,80	0,95

### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		1 185	1 798	2 277	798
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		1 040	1 241	1 115	951
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 100</b>				

**PŘEHLED A OCENĚNÍ POZEMKŮ, k.ú. Řevnice**

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka
329/6	orná půda	SC	1 784	1 100	1 962 400	
330/1	trvalý travní porost	SC	2 911	1 100	3 202 100	
330/2	trvalý travní porost	SC	2 152	1 100	2 367 200	
331	zahrada	SC	112	1 100	123 200	
345/8	ostatní plocha	komunikace	133	0	0	komunikace
345/9	ostatní plocha	komunikace	164	0	0	komunikace
3446/6	vodní plocha	SC	408	1 100	448 800	
3447/4	orná půda	SC	915	1 100	1 006 500	
3447/5	orná půda	SC	617	1 100	678 700	
3447/8	orná půda	SC	2 466	1 100	2 712 600	
3532/3	ostatní plocha	plocha obytného území	1 124	700	786 800	
3533/16	orná půda	plocha obytného území	6 654	700	4 657 800	
3533/32	orná půda	plocha veřejných prostor	206	0	0	komunikace
<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>			<b>19 646</b>	<b>-</b>	<b>12 501 500</b>	<b>-</b>
					<b>12 500 000</b>	



**Příloha č. 2 – Fotokopie všeobecné a katastrální mapy, k.ú. Řevnice**



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539643 Řevnice

Kat.území: 745375 Řevnice

List vlastnictví: 2018

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29149215	

### B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
329/6	1784	orná půda		zemědělský půdní fond
330/1	2911	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
330/2	2152	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
331	112	zahrada		zemědělský půdní fond
345/8	133	ostatní plocha	ostatní komunikace	
345/9	164	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3446/6	408	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
3447/4	915	orná půda		zemědělský půdní fond
3447/5	617	orná půda		zemědělský půdní fond
3447/8	2466	orná půda		zemědělský půdní fond
3532/3	1124	ostatní plocha	neplošná půda	
3533/16	6654	orná půda		zemědělský půdní fond
3533/32	206	orná půda		zemědělský půdní fond

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

#### o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č. 511389038 ve výši 186.000.000,-Kč s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27397050	Parcela: 329/6	V-4311/2016-210
	Parcela: 330/1	V-4311/2016-210
	Parcela: 330/2	V-4311/2016-210
	Parcela: 331	V-4311/2016-210
	Parcela: 3446/6	V-4311/2016-210
	Parcela: 3447/4	V-4311/2016-210
	Parcela: 3447/5	V-4311/2016-210
	Parcela: 3447/8	V-4311/2016-210
	Parcela: 345/8	V-4311/2016-210
	Parcela: 345/9	V-4311/2016-210
	Parcela: 3532/3	V-4311/2016-210
	Parcela: 3533/16	V-4311/2016-210
	Parcela: 3533/32	V-4311/2016-210

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539643 Řevnice

Kat.území: 745375 Řevnice

List vlastnictví: 2018

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2013.

V-2442/2013-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2016. Zápis proveden dne 26.04.2016.

V-4311/2016-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

---

D Jiné zápisy - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2013.

V-1747/2013-210

Pro: Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 29149215

o Smlouva kupní ze dne 18.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2013.

V-1886/2013-210

Pro: Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 29149215

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
329/6	45500	1784
330/1	45500	2911
330/2	45500	2140
	52212	12
331	45500	86
	52212	26
3447/4	45500	915
3447/5	45500	617
3447/8	45500	849
	52212	1617
3533/16	52614	917
	52654	5737
3533/32	52614	205
	55800	1

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539643 Řevnice

Kat.území: 745375 Řevnice

List vlastnictví: 2018

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.*

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem






Vyhotoveno: 31.10.2017 09:29:35

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

### Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
<b>Soubor pozemků Knovíz, okres Kladno</b>	<b>Pozemky Kladno, Švermov</b>	<b>Pozemky Velká Dobra, Kladno</b>	<b>Pozemky Velvary- Velká Bučina, okr. Kladno</b>	<b>Pozemky Libušín, okr. Kladno</b>
zdroj informací:	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/kladno-svermov-7295734520">https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/kladno-svermov-7295734520</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/velka-dobra-7307264860">https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/velka-dobra-7307264860</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/velary-velka-bucina-73941515812">https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/velary-velka-bucina-73941515812</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/libusin-11084407900">https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnanym/uzemni-plan/bydleni/libusin-11084407900</a>
				
	Prodej stavebního pozemku o výměře 10,713 m <sup>2</sup> na okraji Kladna, části Hnídousy, na konci Velvarské silnice (směr Brandýsek, Kralupy). Pozemek má obdélníkový tvar a nachází se mezi silnicí a chatovou zástavbou. Směrem k silnici (na jih) se mírně svažuje, což nabádá postavit domy u severní hranice a využít trumfí umístění zahrad s jižní, celodenní sluneční orientací. Územním rozhodnutím je určen k výstavbě 9 RD na parcelách 805 - 1.040 m <sup>2</sup> a vybudování inž. sítí a komunikace. Celé znění ÚR na požádání pošlu. Centrum Kladna je vzdáleno 4 km, nájezd na dálnici do Prahy 7 km.	Pozemek v územním plánu určen na výstavbu rodinných domů o celkové výměře 12.169 m <sup>2</sup> v obci Velká Dobrá, okres Kladno. Pozemek situovaný při západním okraji obce na výjezdu směrem na Doksy. Jedná se o převážně rovinný pozemek, který sousedí s lesem. Přijezd vozidlem, na pozemku vlastní přípojka plynu (Zx) a vodovodu, přes pozemek vede kanalizace se třemi šachtami. Vydána územně plánovací informace - min. výměra pro stavbu RD je 800 m <sup>2</sup> , zastavitelnost 40%, na části pozemku ochranné pásmo lesa. V obci je kompletní občanská vybavenost - škola, školka, obchody, pošta, restaurace. Dobrá dopravní dostupnost - MHD Kladno, Praha 16 km po D6 (10 min. autem), Kladno 3 km (4 min. autem)	Často uváděná klasifikace k prodeji ovinsky kosodubkový stavební pozemek, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinných domů. Pozemek je situovaný v žádané lokalitě u Velvar - v jižní části klidné obce Velká Bučina. K pozemku vede asfaltová komunikace, inženýrské sítě (elektrina, plyn a vodovod) se nachází na hranici pozemku, odpady momentálně nutno řešit ČOV, městská kanalizace v této lokalitě je plánována do dalších let. V územním plánu je pozemek určen pro otevírání na parcely o velikosti min. 700m <sup>2</sup> se zastavitelností 20% s tím, že na každé parcele může stát samostatný nízkopodlažní rodinný dům s podkrovím a garáží. Pozemek se nachází ve velice dobré lokalitě blízko centra Velvar, které disponují veškerou občanskou vybaveností - ZŠ, MŠ, SŠ, obchody, pošta, úřad, obchody a lékárn. V dochůzkové vzdálenosti od pozemku je žel. st. s pravidelným vlakovým spojením na Velvary a Kralupy nad Vltavou. Dobrá dojezdová vzdálenost Slaný 13km, Kralupy n. Vlt. 7km, Mělník 23km a Praha 30km po dálnici L. Příjezd na Kladno a D6 (Praha - Tachov)	Prodej stavebního pozemku v Libušíně o celkové rozloze 8216 m <sup>2</sup> . Pozemek se nachází v tzv. vitévé čtvrti "Na Vyhliště" v klidné části obce. Více info v RK.

### Základní údaje

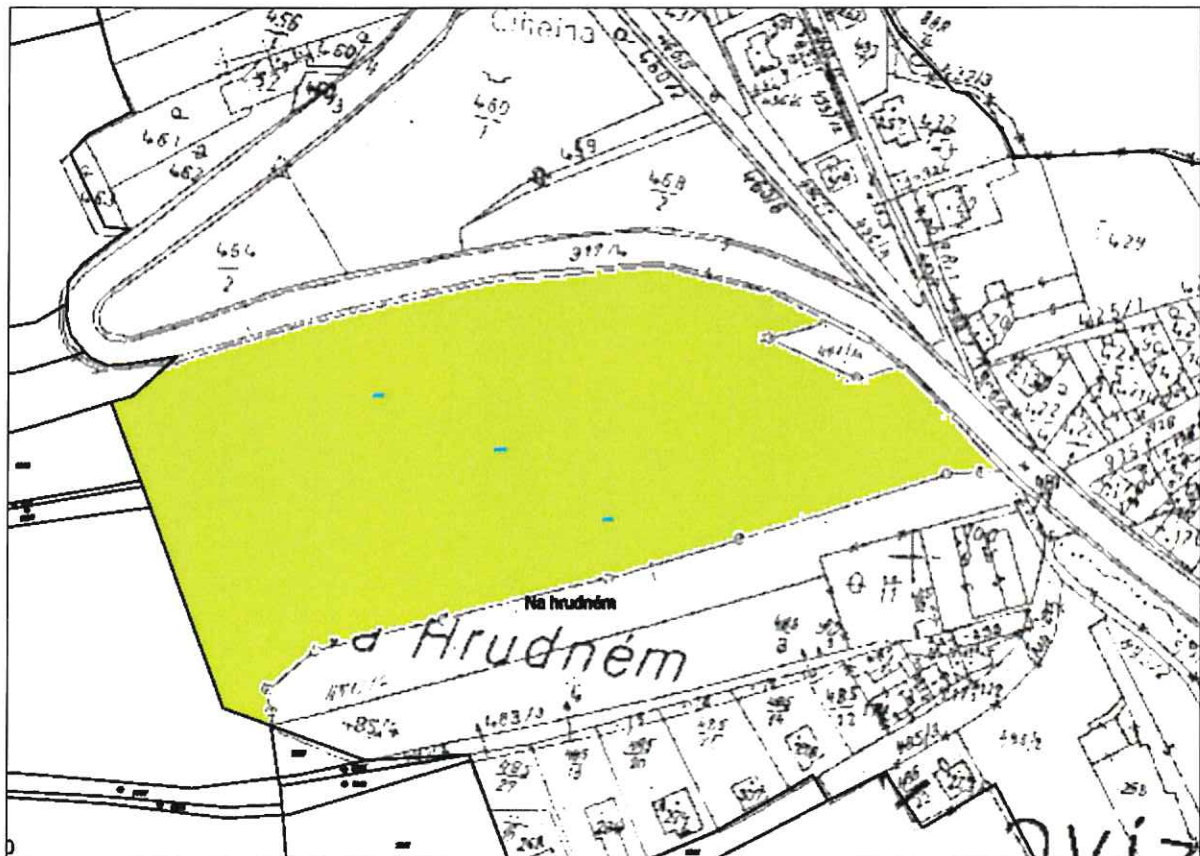
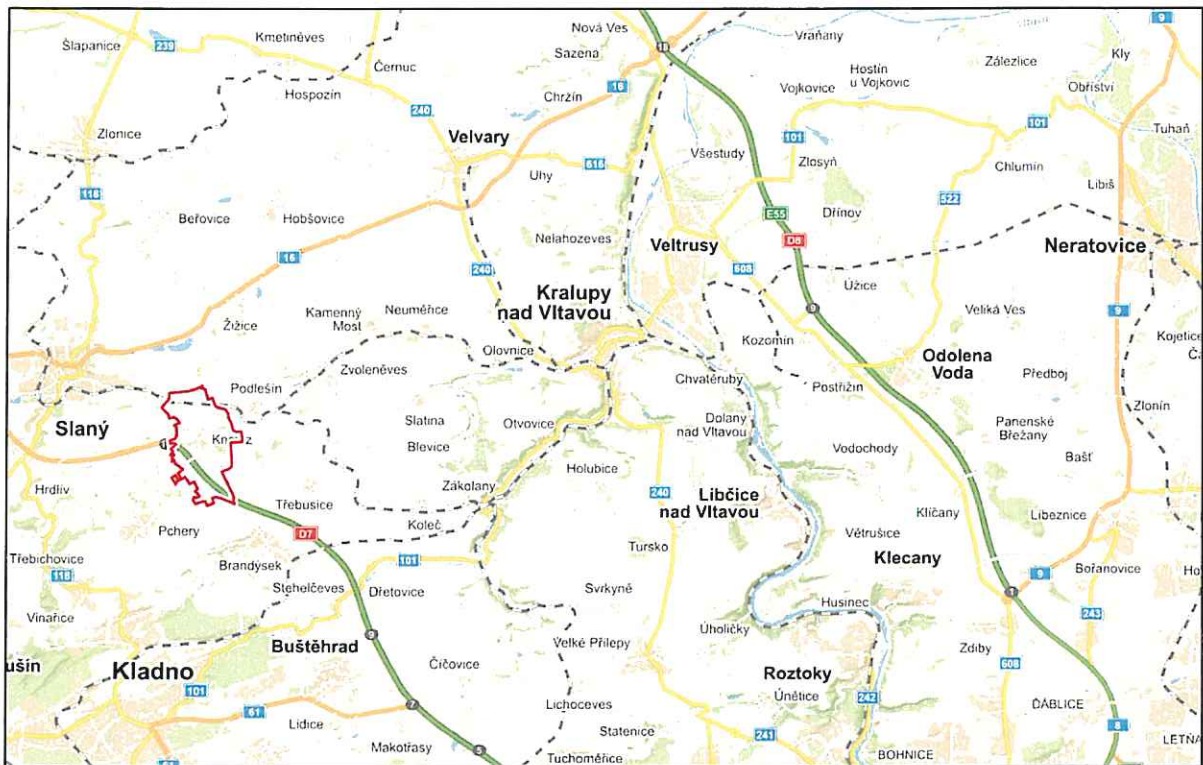
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	22 601	10 713	12 169	19 047	8 216
Prodejní/nabídková cena	-	6 320 670	7 250 000	5 392 690	4 108 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>590</b>	<b>596</b>	<b>283</b>	<b>500</b>
Koeficient prodejnost	-	0,90	0,70	0,95	0,70
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>531</b>	<b>417</b>	<b>269</b>	<b>350</b>
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Peloha	-	atraktivnější	obdobná	obdobná	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	0,85	1,00	1,00	1,05
Dopravní dostupnost	-	lepší	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	0,90	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	-	menší	lepší	obdobná	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,85	0,85	1,00	0,85
Vybavenost pozemků	-	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	UR	lepší	lepší	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	0,70	0,85	0,90	1,00

### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		590	596	283	500
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		242	301	242	312
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>274</b>				
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>) (zaokr.)</b>	<b>270</b>				

**PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Knovíz**

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka
451/8	orná půda	R 1 - plochy zemědělské + BV	6 991	270	1 887 570	
451/9	orná půda	R 1 - plochy zemědělské + BV	10 572		2 854 440	
451/12	orná půda	R 1 - plochy zemědělské + BV	5 038		1 360 260	
		-	<b>22 601</b>	-	<b>6 102 270</b>	-
<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>					<b>6 100 000</b>	



Příloha č. 3 – Fotokopie všeobecné a katastrální mapy, k.ú. Kněž

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532487 Knovíz

Kat.území: 667188 Knovíz

List vlastnictví: 452

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29149215	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
451/8	6991	orná půda		zemědělský půdní fond	
451/9	10572	orná půda		zemědělský půdní fond	
451/12	5038	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 511389038 ze dne 4.4.2013 ve výši 186.000.000,-Kč se splatností nejpozději dne 30.4.2015 s úroky ve výši 9,0 % ročně dle čl. 1. smlouvy

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27397050	Parcela: 451/12	V-1316/2016-231
	Parcela: 451/8	V-1316/2016-231
	Parcela: 451/9	V-1316/2016-231

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2013.

V-649/2013-231

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.08.2015. Zápis proveden dne 01.09.2015.

V-3347/2015-231

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2016. Zápis proveden dne 11.05.2016.

V-1316/2016-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 5.848,-Kč, včetně příslušenství ke dni 10.4.2015

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha	Parcela: 451/12	V-1554/2015-231
	Parcela: 451/8	V-1554/2015-231
	Parcela: 451/9	V-1554/2015-231

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha-východ -1848131/2015 /2101-00540-209047 ze dne 10.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2015. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac. Slaný

V-1554/2015-231

Pořadí k 10.04.2015 14:43

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532487 Knovíz

Kat.území: 667188 Knovíz

List vlastnictví: 452

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-1554/2015-231

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha-východ -1848131/2015 /2101-00540-209047 ze dne 10.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2015. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac. Slaný

V-1554/2015-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-1554/2015-231

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha-východ -1848131/2015 /2101-00540-209047 ze dne 10.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2015. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac. Slaný

V-1554/2015-231

---

D Jiné zápisy - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2013.

V-451/2013-231

Pro: Moladen s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 29149215

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
451/8	10840	6991
451/9	10100	7860
	10840	2712
451/12	10100	1738
	10840	3300

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 09:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532487 Knovíz

Kat.území: 667188 Knovíz

List vlastnictví: 452

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.*

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.10.2017 09:27:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43803/18 znaleckého deníku a obsahuje 50 listů.

**Posudek vyhotovil:**

**EQUITA Consulting s.r.o.**  
**Znalecký ústav**  
Truhlářská 3/1108  
110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521  
E-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)  
<http://www.equita.cz>

**Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žádaná vysvětlení:**

Ing. Miroslava Valtová  
Ing. Lucie Kollárová

**Ocenění metodicky kontroloval:**

Ing. Stanislav Bílek  
Ing. Miroslava Valtová

**Dále spolupracovali:**

Ing. Ondřej Holčapek

V Praze dne 12. března 2018



  
Ing. Leoš Klímt  
ředitel  
EQUITA Consulting s.r.o.