

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43802/18**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**SOUBOR POZEMKŮ
K.Ú. A OBEC LIBUŠÍN, Kladno
K.Ú. A OBEC ŘEVNICE, PRAHA - ZÁPAD
K.Ú. A OBEC BRANDÝS NAD LABEM, PRAHA - VÝCHOD
K.Ú. A OBEC ZÁRYBY, PRAHA - VÝCHOD**

VE VLASTNICTVÍ SPOL. MORTESS TRADE 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

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
3 METODY	6
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
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	11
4.1 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. LIBUŠÍN NA LV Č. 191.....	11
4.1.1 <i>Právní stav</i>	11
4.1.2 <i>Popis a územní plán</i>	12
4.1.3 <i>Postupy ocenění</i>	14
4.2 POZEMKY NA LV Č. 2182, K.Ú. A OBEC ŘEVNICE, OKRES PRAHA - ZÁPAD.....	15
4.2.1 <i>Právní stav</i>	16
4.2.2 <i>Popis a územní plán</i>	17
4.2.3 <i>Postupy ocenění</i>	19
4.3 POZEMKY NA LV Č. 7991, K.Ú. BRANDÝS NAD LABEM, OKRES PRAHA – VÝCHOD.....	21
4.3.1 <i>Právní stav</i>	22
4.3.2 <i>Poloha a územní plán</i>	22
4.3.3 <i>Postup ocenění</i>	25
4.4 POZEMKY NA LV Č. 901, K.Ú. A OBEC ZÁRYBY, OKRES PRAHA-VÝCHOD	27
4.4.1 <i>Právní stav</i>	27
4.4.2 <i>Popis a územní plán</i>	28
4.4.3 <i>Postup ocenění</i>	29
5 ZÁVĚR.....	32
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	32
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA	32
PŘÍLOHY	33
ZNALECKÁ DOLOŽKA	60

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí, tj. souborů pozemků (dále jen „nemovitosti“) specifikovaných objednatelem v k.ú. a obci Libušín, okr. Kladno, k.ú. a obci Řevnice, okr. Praha-západ, k.ú. a obci Brandýs nad Labem, okr. Praha-východ a k.ú. a obci Záryby, okr. Praha-východ, pro potřeby objednatele v rámci dražebního řízení.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- **pozemková parcela č. 2098/12 o výměře 4 511 m²,**
- **pozemková parcela č. 2098/14 o výměře 22 878 m²,**
- **pozemková parcela č. 2098/22 o výměře 11 819 m²**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1919, k.ú. a obec Libušín, okres Kladno;

- **pozemková parcela č. 3533/6 o výměře 6 039 m²,**
- **pozemková parcela č. 3533/7 o výměře 2 335 m²,**
- **pozemková parcela č. 3535/1 o výměře 489 m²**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2182, k.ú. a obec Řevnice, okres Praha – západ;

- **pozemková parcela č. 1756/3 o výměře 24 590 m²**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 7991, k.ú. a obec Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, okres Praha – východ;

- **pozemková parcela č. 460/12 o výměře 103 m²,**
- **pozemková parcela č. 460/20 o výměře 3 432 m²,**
- **pozemková parcela č. 489 o výměře 3 270 m²,**
- **pozemková parcela č. 492/2 o výměře 4 492 m²,**
- **pozemková parcela č. 493/3 o výměře 7 180 m²**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 901, k.ú. a obec Záryby, okres Praha – východ a další dále popsané věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely, které tvoří převážně plochy orné půdy, trvalé travní porosty, ostatní plochy a v malé míře vodní plochy a jsou územními plány určeny i k zastavění.

Jedná se o soubor pozemků umístěný ve čtyřech lokalitách (Libušín – okres Kladno, Brandýs nad Labem a Záryby – okres Praha západ a Řevnice – okres Praha východ).

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

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 1919, k.ú. Libušín, obec Libušín, okres Kladno,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 2182, k.ú. Řevnice, obec Řevnice, okres Praha -západ,

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 7991, k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, okres Praha - východ,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 901, k.ú. Libušín, obec Záryby, okres Praha - východ,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Libušín, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Řevnice, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Brandýs nad Labem, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Záryby, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie znaleckého posudku č. 1100/185/2012, vypracovaného Ing. Pavlem Pechem dne 24.11.2012,
- fotokopie znaleckého posudku č. 1101/186/2012, vypracovaného Ing. Pavlem Pechem dne 24.11.2012,
- fotokopie znaleckého posudku č. 1102/187/2012, vypracovaného Ing. Pavlem Pechem dne 24.11.2012,
- fotokopie znaleckého posudku č. 1104/189/2012, vypracovaného Ing. Pavlem Pechem dne 24.11.2012,
- fotokopie znaleckého posudku č. 1111/196/2012, vypracovaného Ing. Pavlem Pechem dne 29.11.2012,
- fotokopie znaleckého posudku č. 1115/200/2012, vypracovaného Ing. Pavlem Pechem dne 6.12.2012.

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

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Územní plány jednotlivých obcí uveřejněné na Internetu
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- 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 užítku, 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 zaplácena 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 prodeje a koupě 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná 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.

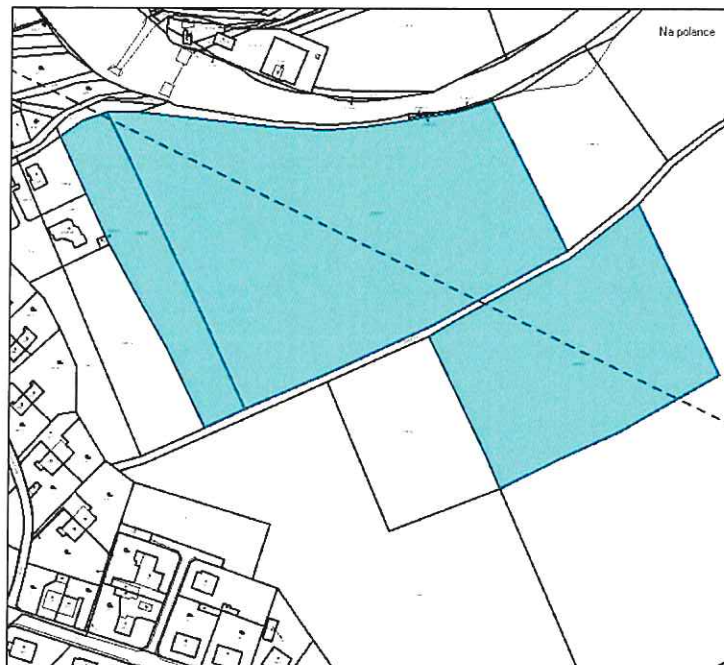
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. LIBUŠÍN NA LV Č. 191

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 2098/12 o výměře 4 511 m²,
- pozemková parcela č. 2098/14 o výměře 22 878 m²,
- pozemková parcela č. 2098/22 o výměře 11 819 m²

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1919, k.ú. a obec Libušín, okr. Kladno.



4.1.1 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti MORTESS TRADE s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 - Nové Město, IČ 292 58 219.

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 14.12.2012) k zajištění pohledávky ve výši 185.000.000 Kč s příslušenstvím (viz LV č. 1919, LV č. 7991, LV č. 901 a LV č. 2182).

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 pronajaty panu Martinu Tlustému, Družstevní 9, 273 07 Vinařice u Kladna, IČ 75133211. 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

Město Libušín

Město Libušín leží v okrese Kladno a nachází se cca 4 km SZ od Kladna. Žije zde cca 3200 obyvatel. Velký rozmach města je spjat s rozvojem těžby černého uhlí na Kladensku. Dle dostupných podkladů je v obci zřízena kanalizace, ČOV, veřejný vodovod a plynofikace. V Libušíně se nachází dvě mateřské školy a jedna základní škola. Jsou zde zřízeny ambulance obvodních lékařů a stomatologa. V Libušíně se nachází sídlo městského úřadu, další úřady státní správy a samosprávy (např. finanční, stavební, úřad práce, atd. se nachází v Kladně).

Město Libušín nemá železniční zastávku pro osobní dopravu, železniční tratě, nacházející se v blízkosti města, sloužily pro potřeby místního průmyslu. Vzdálenost mezi Libušínem a Kladnem je cca 8 km, obdobná vzdálenost pak dělí Libušín od Slaného. Libušín disponuje dobrou dostupností dálnice D6, kdy exit 25 je ve vzdálenosti cca 9 km. Vzdálenost mezi Libušínem a okrajovou částí Prahy (Zličín) je 25 km. Převažující zástavba v obci je dána jejím charakterem a historií. Převažují zde samostatné rodinné domy, případně řadová uliční zástavba. V západní části obce se nachází dvě zahrádkářské kolonie.

Popis pozemků

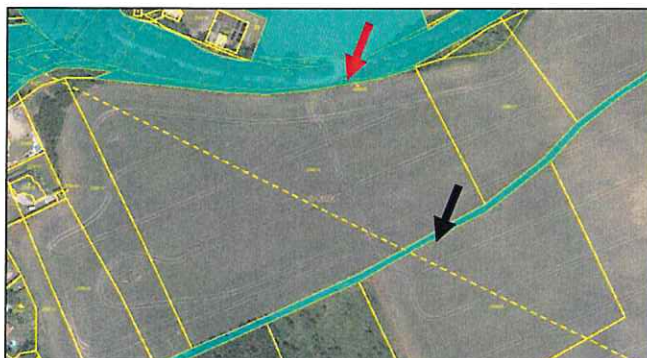
Oceňované pozemky se nacházejí ve východní okrajové části města Libušín a navazují na zastavěnou část obce. Pozemky jsou aktuálně zemědělsky využívané a jsou součástí větších celků. Na pozemcích se nenachází žádné trvalé porosty. Charakter pozemků je rovinný či mírně svažitý.

Pozemky nejsou zasítované, nejbližší IS se nacházejí v zástavbě rodinných domů na západní straně od oceňovaných pozemků. V blízkosti se nachází čistírna odpadních vod. Dle informací z obecního úřadu je rozhodnutí o zastavění podmíněno, mimo jiné, zpracováním územní studie.



Přístup

Přístup k oceňovaným pozemkům je umožněn z nezpevněné veřejné komunikace a následně přes nájezd pro zemědělská vozidla (viz červená šipka v následujícím obrázku). Veřejná komunikace (černá šipka) je součástí zemědělsky využívaných pozemků a neslouží k přístupu).



Územní plán

Dle územního plánu obce Libušín se pozemky dle **LV č. 1919, k.ú. Libušín**, nacházejí převážně v území rozvojových lokalit možných zastavitelných ploch Z22, plochy změn pro B – plochy bydlení. Část pozemkové parcely č. 2098/4 se nachází v plochách NZ – plochy zemědělské.



B – PLOCHY BYDLENÍ

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:

Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (zejména v okrajových a odloučených polohách také pozemky staveb souvisejících s chovem zvířat, hospodařením – např. seníky, stáje apod.).

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavěné území – typologie objektů a jejich objemy musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

Zastavitelné plochy – možné jsou rodinné domy všech typů, u řadové zástavby je nutné ověřit dopad na obraz sídla a krajiny, dálkových pohledů atp.; parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 500 m², zastavěná plocha u parcel do 1 000 m² max. 30%, u parcel větších max. 25%, ale ne více než 250 m². V nových lokalitách se připouštějí obytné domy nebo stavby občanského vybavení ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

NZ – Plochy zemědělské

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Hlavní využití:

Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

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 POSTUPY 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/vývoje cen nemovitostí, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu, případně zohledňuje vývoj cen nemovitostí v čase,
- 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,
- 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) a
- koeficientem tvaru, který zohledňuje případné rozdíly ve tvaru oceňovaného a porovnávaného pozemku (pravidelný, nepravidelný, atd.).

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. Do souboru porovnávaných pozemků znalec vyhledal nabízené pozemky z realitní inzerce o výměře cca 39.400 m² až 5000 m² a dále jeden realizovaný prodej z katastru nemovitostí.

Část pozemků je dle územního plánu využitelná jako orná půda (NZ – plochy zemědělské, dle územního plánu), což bylo zohledněno odlišnou jednotkovou cenou za tyto pozemky.

Příloha č. 1

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

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Libušín, okr. Kladno						
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
2098/12	orná půda	B	4 511	320	1 443 520	
2098/14	orná půda	B	17 771	320	5 686 720	
	orná půda	NZ	5 107	45	229 102	plochy zemědělské
2098/22	orná půda	B	11 819	320	3 782 080	
		-	39 208	-	11 141 422	-
CELKEM (zaokrouhleno)					11 140 000	

Výsledná hodnota pozemků k.ú. Libušín, LV č. 1919 (zaokrouhleno)	11.140.000 Kč
---	----------------------

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 budoucí možné zástavbě. Negativní vliv na prodej a případnou realizaci projektu může mít fakt, že existuje předpoklad času a nákladů spojených s vytvořením kompaktního území pro případnou realizaci projektu a rovněž zpracováním územní studie. Pozitivní vliv může být blízká vzdálenost Kladna. Negativní vliv mohou mít další náklady nutné k zajištění, zpřístupnění a případnému zkapacitnění sítí. Vzhledem k výše uvedenému znalec předpokládá průměrnou prodejnost v delším časovém horizontu.

4.2 POZEMKY NA LV Č. 2182, K.Ú. A OBEC ŘEVNICE, OKRES PRAHA - ZÁPAD

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 3533/6 o výměře 6 039 m²,
- pozemková parcela č. 3533/7 o výměře 2 335 m²,

- **pozemková parcela č. 3535/1 o výměře 489 m²**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2182, k.ú. Řevnice, obec Řevnice, okres Praha-západ.



4.2.1 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti MORTESS TRADE s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 292 58 219.

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 14.12.2012) k zajištění pohledávky ve výši 185.000.000 Kč s příslušenstvím (viz LV v příloze).

Podle výpisu z katastru nemovitostí je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV č. 2182, k.ú. Řevnice zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy (oprávnění pro pozemkové parcely č. 3535/1, č. 3533/6 a č. 3533/7). Povinnost se vztahuje k pozemkovým parcelám č. 596/1 a 596/2. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná, ze dne 28.5.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 29.5.2013. Tímto věcným břemenem je zajištěn přístup na oceňované pozemky z veřejné komunikace.

Nájemní vztahy

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

Znalec z veřejně dostupných informací (LPIS) zjistil, že část oceňovaných pozemků v v.k.ú. Řevnice (parc. č. 3533/6 a parc. č. 3533/7) jsou pronajaty Ing. Kateřině Červené.

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). 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 na trase Praha – Beroun, která je obsluhována příměstskými vlaky. Ve městě jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina) a také čistírna odpadních vod.

Popis pozemků

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v okrajové části obce a mají rovinný až mírně svažité charakter. Na pozemcích se nachází trvalé travní porosty, na menších částech pak dřeviny. Pozemky nejsou zasítované. Nejbližší IS se nacházejí v místě stávající zástavby rodinných domů.



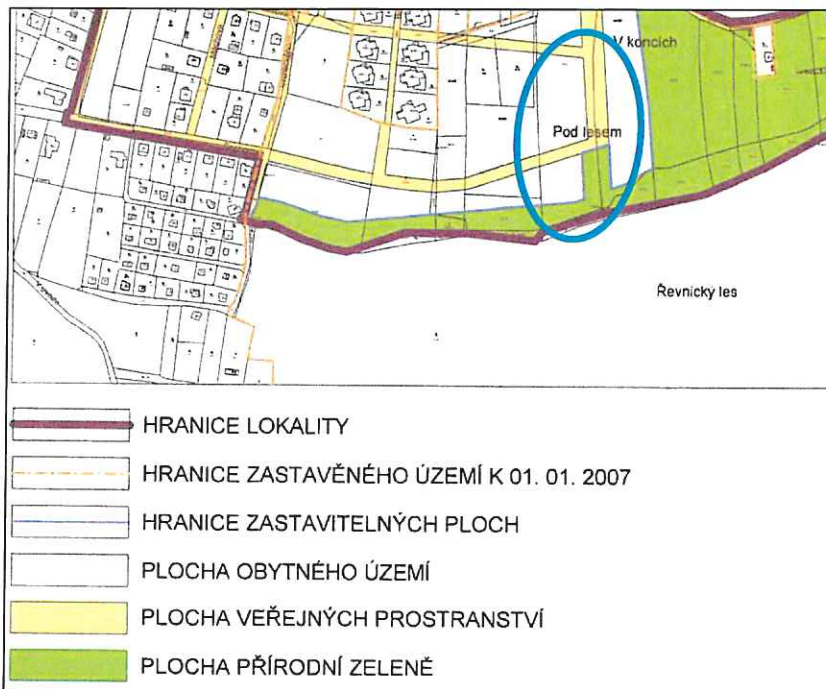
Přístup

Přístup k oceňovaným pozemkům (část vyznačena žlutou barvou v následujícím obrázku) je umožněn z veřejné komunikace (modrá barva). Část přístupové komunikace se nachází na pozemkových parcelách ve vlastnictví třetí osoby (parc. č. 596/1 a parc. č. 596/2 – vyznačeno červenou barvou). Na těchto pozemcích vázne věcné břemeno chůze a jízdy, které je zřízeno ve prospěch oceňovaných pozemků a je jím zajištěn přístup z veřejné komunikace.



Územní plán

Dle územního plánu se pozemky dle **LV č. 2182 – Řevnice** nachází v území lokality č. 3 – Pod lesem, která je zahrnuta ve změně č. 2 ÚP. Změna č. 2 je z roku 2009. Jedná se o území zastavitelných ploch, plochy obytného území, přírodní zeleně a plochy veřejných prostranství.



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 nezaplněné 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 ploše obytného území v lokalitě 5 (Mýtina) je přípustná stavba rodinného domu a dále stavby a způsoby využití související s bydlením.

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 příslušném 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.

Způsob oplocení pozemků musí být volen s ohledem na vztah k ploše veřejného prostranství (PVP), ploše přírodní zeleně (PPZ), k volné krajině nebo k celku krajinné zeleně. Oplocení je

přípustné v zásadě průhledné nemonolitické s maximální celkovou výškou 1,8 metru nad přilehlým upraveným terénem a s maximální výškou podezdívky 0,5 metru.

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 sloučitelné s účelem veřejného prostranství. Průjezdni úseky silnic II. třídy budou vybaveny oboustrannými chodníky, cyklistickou stezkou a opatřeními pro regulaci rychlosti a dalšími opatřeními.

Při navrhování nových staveb pozemních komunikací v plochách veřejných prostranství v lokalitě Pod Lesem se pozemní komunikace navrhnu ve funkční skupině D. Šířka uličního prostoru pokračování Sochorovy ulice je v jejím celém rozsahu 11 metrů, šířka uličního prostoru pokračování Tyršovy ulice k nejbližšímu navazujícímu uličnímu prostranství v severojižním směru je alespoň 8 metrů. Alespoň jedna z nových spojovacích ulic v severojižním směru bude široká nejméně 11 metrů.

Místní komunikace funkční podskupiny D1 se smíšeným provozem (obytné zóny) budou zřizovány se zpevněnými povrchy přednostně v jedné úrovni. Prostory těchto místních komunikací budou navrženy s výsadbami stromořadí.

Slepé komunikace o délce přesahující 20 metrů jsou přípustné výjimečně. V takovém případě budou ukončeny okružními obratišti.

Uliční stromořadí v plochách veřejných prostranství (PVP) budou tvořena výhradně listnatými dřevinami náležejícími mezi místní přirozená společenstva.

Hydranty jako zdroje požární vody budou v uličních prostorách řešeny výhradně jako nadzemní.

PPZ – Plocha přírodní zeleně

Plochy přírodní zeleně (PPZ) na území města Řevnice jsou plochami neparkového charakteru, kterými je doplněn systém městské zeleně většinou v návaznosti na plochy lesa a další krajinné plochy.

V plochách přírodní zeleně (PPZ) se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva, jimiž jsou zejména dub zimní i letní, habr, buk, lípa, javory, jilm, jasan a jedle, v keřovém patře zimolez, lýkovec, líska, svída, hloh, brslen, ptačí zob, kalina.

Veškeré úpravy ploch přírodní zeleně (PPZ) v lokalitě Pod Lesem umožní volnou průchodnost.

V plochách přírodní zeleně (PPZ) jsou přípustné veškeré přírodně blízké úpravy pro řešení likvidace dešťových vod, včetně těch, které vznikají v plochách sousedících. Přípustné jsou drobné vodní plochy přírodního charakteru, terénní úpravy sloužící retardaci a podzemní vsakovací zařízení.

Rozsah pěších komunikací bude minimalizován. Řešení pěších tras a prostranství s vybavením pro krátkodobou rekreaci, například dětské hřiště, plochy pro míčové hry bude spočívat zejména na principu co největšího vyloučení zpevněných ploch. Rozsah technického vybavení území například veřejným osvětlením bude minimalizován.

Povodňové riziko

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

4.2.3 POSTUPY 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,
- 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 bydlení. Negativem oceňovaných pozemků je fakt, že část pozemků není dle územního plánu určena pro zástavbu, ale její využití je v kategorii plocha veřejných prostranství (cesta) a plocha přírodní zeleně.

Příloha č. 2

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

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Řevnice, okr. Praha-západ						
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
3533/6	orná půda	plocha obytného území	5 519	1 100	6 070 900	
		plocha veřejných prostranství	520	37	19 438	
3533/7	orná půda	plocha obytného území	1 520	1 100	1 672 000	
		plocha přírodní zeleně	815	37	30 466	
3535/1	trvalý travní porost	plocha přírodní zeleně	489	37	18 280	
CELKEM (zaokrouhleno)			8 863	-	7 811 084	-
					7 810 000	

Výsledná hodnota pozemků k.ú. Řevnice, LV č. 2182 (zaokrouhleno)	7.810.000 Kč
---	---------------------

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 pozemků 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

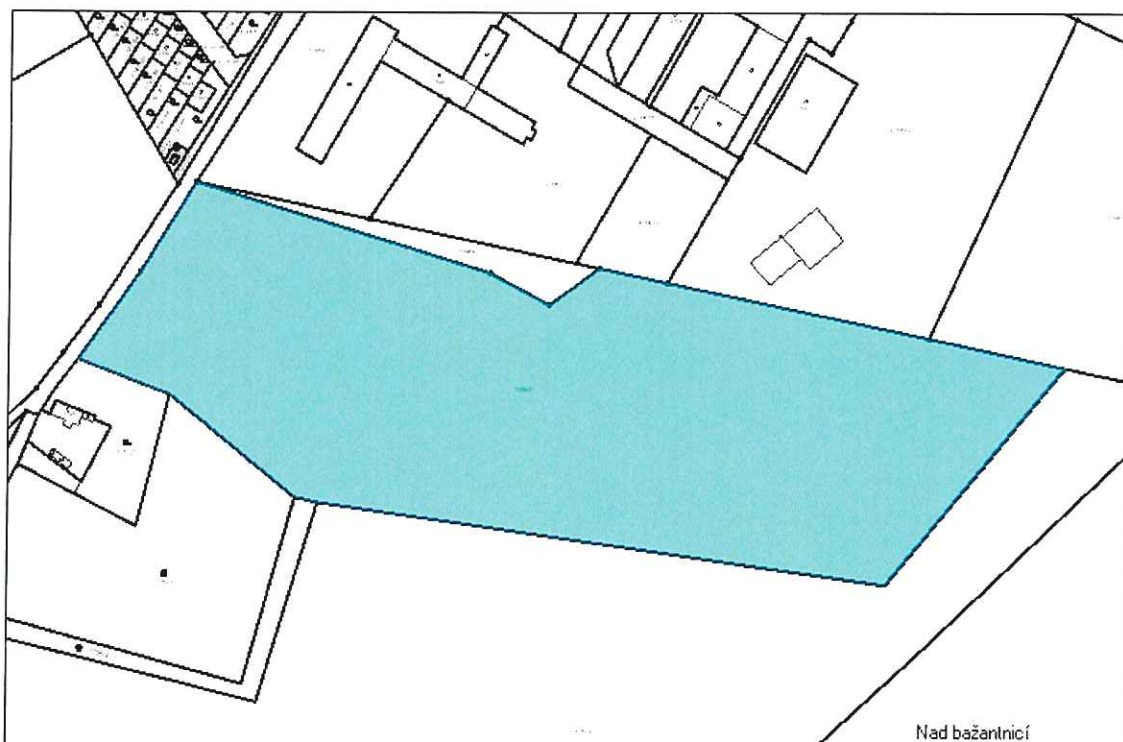
Jedná se o soubor majetku, ve kterém převažují pozemky určené územním plánem k možné zástavbě. Oceňované pozemky tvoří jeden funkční celek v rámci katastrálního území. Část pozemků je dle územního plánu vedena jako veřejné prostranství a část jako přírodní zeleň. Negativem může být nutnost vybudování přístupových komunikací, zasilování, případně zpracování územní studie. Rovněž se jedná o pozemky umístěné v okrajové části obce. Pozitivem může být dobrá dostupnost Prahy (vlakové linky). S ohledem na polohu a převažující využití část pozemků (plocha obytného území) se jedná o pozemky s průměrnou prodejností.

4.3 POZEMKY NA LV Č. 7991, K.Ú. BRANDÝS NAD LABEM, OKRES PRAHA – VÝCHOD

Předmětem ocenění je dále uvedený pozemek:

- **pozemková parcela č. 1756/3 o výměře 24 590 m²**

zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 7991, k.ú. a obec Brandýs nad Labem, okres Praha-východ.



4.3.1 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti MORTESS TRADE s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 292 58 219.

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 14.12.2012) k zajištění pohledávky ve výši 185.000.000 Kč s příslušenstvím (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 na základě nájemní smlouvy společnosti Zemědělské družstvo Brandýs nad Labem.

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 POLOHA A ÚZEMNÍ PLÁN

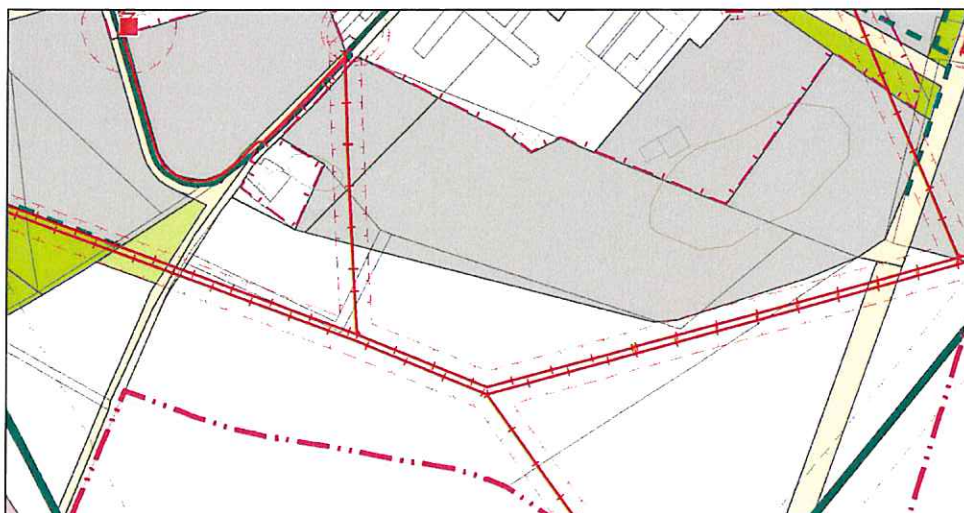
Brandýs nad Labem

Brandýs nad Labem je od roku 1960 součástí souměstí Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a nachází se ve Středočeském kraji v okrese Praha – východ. Brandýsem prochází železniční trať spojující města Neratovice a Čelákovice. Přímo u města Brandýs se nachází dálniční exit 10 umožňující napojení na dálnici D10 (směr Mladá Boleslav a Praha). Přímo v Brandýse se nachází sídlo obecního úřadu, zámek se zahradou, pošta, základní školy, gymnázium a střední odborné

školy, pedagogická fakulta UK, muzea, restaurace, ubytovací zařízení, nákupní střediska a obchody. Spojení s částí Stará Boleslav je zajištěno mostem přes řeku Labe, která obě dvě města vzájemně odděluje.

Popis pozemků

Oceňovaný pozemek se nachází v jižní okrajové části města Brandýs nad Labem. Část pozemku je zemědělsky využívána a je součástí většího souboru hospodářky využívaných pozemků. Na pozemku se rovněž nachází trvalé porosty a keře. Pozemky mají rovinný charakter. Přes část pozemku (určenou územním plánem jako území smíšeně obytné – komerční) vede vzdušné vedení VVN s příslušným ochranným pásmem. Při západní hranici v místní komunikace vede kabel elektro. Další sítě se nacházejí v blízké zástavbě RD. Pozemky nejsou zasítované. Dle územního plánu se nejedná o stabilizované plochy, jejich využití je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury.



Přístup

Oceňovaný pozemek ze západní strany sousedí s veřejnou komunikací (nezpevněná cesta – vyznačena modrou barvou v následujícím obrázku). Z této komunikace však není zřízen sjezd. Stávající přístup k pozemkům je přes sousední pozemky. Přístup není dle znalci dostupných informací nijak právně zajištěn.



Územní plán

Dle územního plánu se pozemky dle **LV č. 7991 – Brandýs nad Labem** nachází v území ploch změn č. Z218 a Z184, území zastavitelných ploch s využitím pro SK/1 – plochy smíšené obytné - komerční a VL/S – plochy výroby a skladování – lehký průmysl. Změna územního plánu je z roku 2014.

Pro plochu Z 184 je rozvoj podmíněn investicemi - dopravní a technická infrastruktura, přístupová komunikace.

SK SMÍŠENÉ OBYTNÉ - KOMERČNÍ

hlavní využití:

je využití pro bydlení s doplněním komerce, maloobchodu, služeb a administrativy,

přípustné využití:

na stavebních pozemcích je možné umísťovat i drobné a jednoduché stavby pro podnikatelskou činnost, veřejné stravování a nerušící výrobní služby, zahradnictví, ubytování menšího rozsahu, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné plochy pro dopravu a technickou vybavenost

podmíněně přípustné využití:

výrobní objekty, za předpokladu, že plošně nepřesáhnou více jak 30% výměry plochy

nepřípustné využití:

objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (např. kapacitní výroba a skladování, velkoobchod, koncentrovaná živočišná výroba, asanační služby, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolí – čerpací stanice PHM, apod.)

VL VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

hlavní využití:

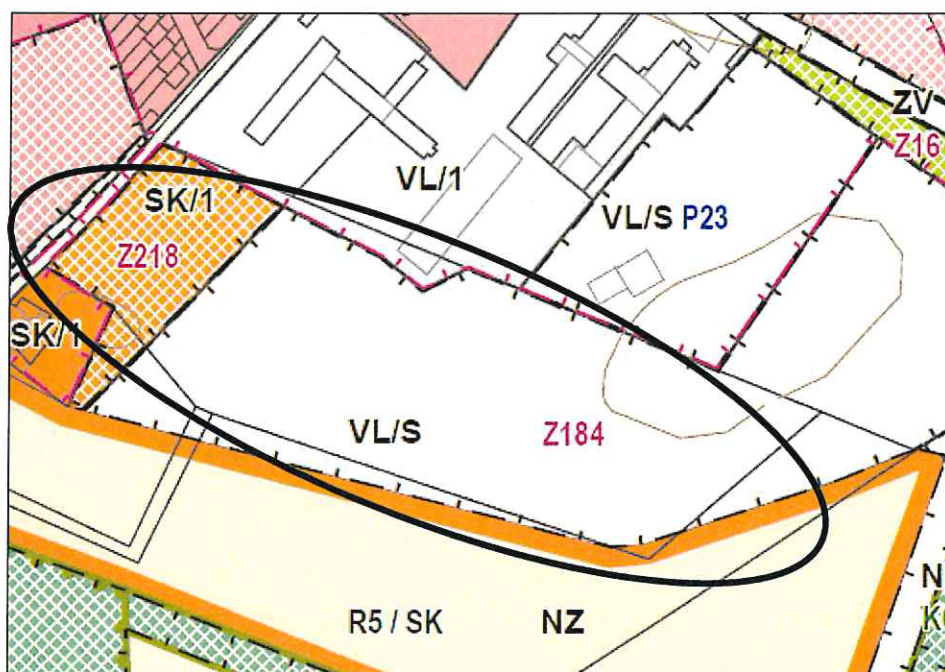
pro areály lehkého průmyslu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračující hranice areálu

přípustné využití:

výroba, sklady, technická a dopravní zařízení, výrobní služby, servisní a opravárenské areály, administrativní, byty pro soby zajišťující dohled, dvory na třídění odpadu,

nepřípustné využití:

všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.



Povodňové riziko

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

4.3.3 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 nezávislymi 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.

Vzhledem k faktu, že část pozemků je určena pro smíšenou obytně-komerční zástavbu (SK/1) a převažující část pak pro výrobu a skladování (VL/S) byly znalcem zpracovány dvě porovnání. První porovnávací hodnota byla stanovena pro stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (zohledněno vedení VVN přes pozemky a snížená možnost jejich využití), druhá porovnávací hodnota byla stanovena pro stavební pozemky komerčního charakteru určené pro výrobu, skladování, atd.

Příloha č. 3

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

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Brandýs nad Labem, okr. Praha-východ						
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1756/3	ostatní plocha	VL/S	20 790	400	8 316 000	výroba, skladování
		SK	3 800	1 000	3 800 000	smíšeně obytné - komerční, ochranné pásmo VV
CELKEM (zaokrouhleno)					8 316 000	-
					8 310 000	

Výsledná hodnota pozemků k.ú. Brandýs nad Labem, LV č. 7991 (zaokrouhleno)	8.310.000 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 pozemek, jehož část je vedena územní plánem jako smíšeně obytné – komerční využití. Převažující část je vedena jako plochy pro výrobu a skladování (lehký průmysl). Výstavba je podmíněna dopravní a technickou infrastrukturou. Jedná se o pozemky, které jsou

umístěny v okrajové části obce. S ohledem na polohu, stav pozemků a možnosti jejich využití předpokládá znalec průměrnou prodejnost v delším časovém horizontu.

4.4 POZEMKY NA LV Č. 901, K.Ú. A OBEC ZÁRYBY, OKRES PRAHA-VÝCHOD

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- **pozemková parcela č. 460/12 o výměře 103 m²,**
- **pozemková parcela č. 460/20 o výměře 3 432 m²,**
- **pozemková parcela č. 489 o výměře 3 270 m²,**
- **pozemková parcela č. 492/2 o výměře 4 492 m²,**
- **pozemková parcela č. 493/3 o výměře 7 180 m²**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 901, k.ú. a obec Záryby, okres Praha-východ.



4.4.1 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti MORTESS TRADE s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 292 58 219.

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 14.12.2012) k zajištění pohledávky ve výši 185.000.000 Kč s příslušenstvím (viz LV v příloze).

Na výpisu z katastru nemovitostí je zapsána i parcela č. 490 (o výměře 230 m², tvořící úzký pruh pozemku navazující na oceňované pozemky), na kterou je na základě Usnesení státního zástupce vydáno zajištění majetku podle §79d trestního řádu Vrchním státním zastupitelstvím

v Praze VZV-9/2014 355 ze dne 30.5.2014, nelze ji do vyřešení zpeněžit, tudíž není dle zadání objednatele zahrnuta do předmětu ocenění.

Nájemní vztahy

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

Znalec z veřejně dostupných informací (LPIS) zjistil, že oceňované pozemky (parc. č. 493/3 a č. 492/2) jsou pronajaty panu Pavlu Marečkovi, Záryby 252, 277 13. Zbývající pozemky (parc. č. 489, č. 493/3, č. 460/12, č. 492/2 a č. 460/20) jsou pronajaty panu Oldřichu Todtovi, Hovorčovice, IČ 48973556

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

4.4.2 POPIS A ÚZEMNÍ PLÁN

Obec Záryby

Obec Záryby leží ve Středočeském kraji v okrese Praha – východ. Trvale zde žije cca 950 obyvatel. Obec disponuje kanalizací, ČOV, veřejným vodovodem a plynofikací. Nachází se zde mateřská škola a nižší stupeň základní školy. V obci je zřízena zastávka autobusu. Obec se nachází mezi Brandýsem nad Labem a Kostelcem nad Labem, v těchto místech je možný přejezd na druhý břeh řeky Labe. Vzdálenost do Prahy je cca 22 km (přes dálnici D10).

Oceňované pozemky se nachází v JZ okrajové části obce Záryby, mimo zastavěné území obce. Pozemky jsou ke dni ocenění součástí většího celku zemědělsky využívaných ploch. Na pozemcích nejsou žádné trvalé porosty. Pozemky mají rovinný charakter. Ze SZ strany navazuje na oceňované pozemky soubor pozemkových parcel, kde je předpoklad budoucí zástavby (pozemek je již rozparcelován na budoucí pozemky pro výstavbu jednotlivých rodinných domů a na síť veřejných komunikací, pozemky jsou však stále využívány jako orná půda). Pozemky nejsou zasiťované. Při západním okraji pozemkové parcely č. 460/20 vede vzdušné vedení VN.

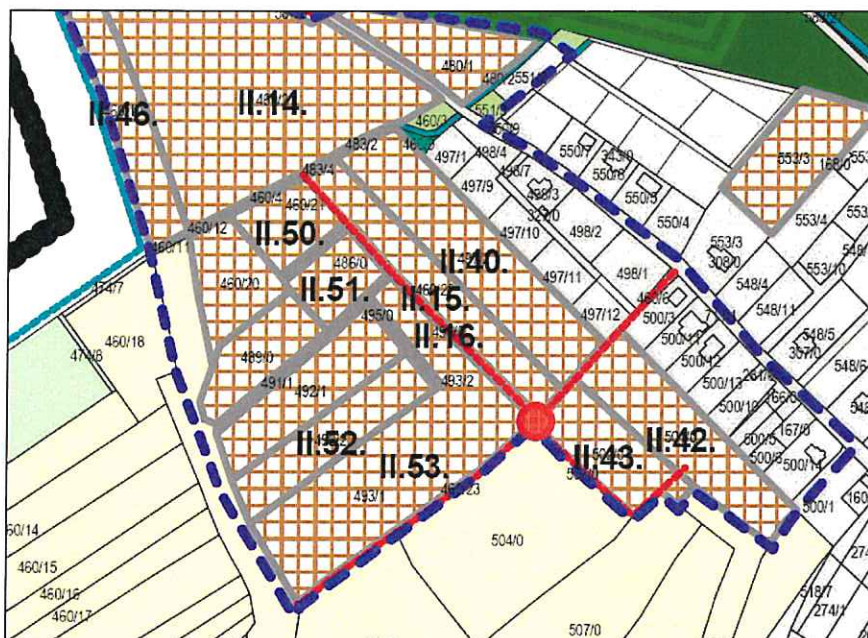


Přístup

Pozemky se nacházejí v souboru zemědělsky obdělávaných ploch a nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je výhradně přes okolní pozemky a není nijak právně zajištěn.

Územní plán

Dle územního plánu se pozemky dle **LV č. 901– Záryby** nachází v území zastavitelných ploch pod podmínkou regulačního plánu. Jedná se o plochy s navrženým využitím pro všeobecně obytné území.



OV - Všeobecně obytné území

Charakteristické pro venkovní životní styl je v ŘÚ převažující. Kombinuje obytnou a nerušící hospodářskou funkci zemědělského i nezemědělského charakteru na samostatně k tomu vyčleněných zastavěných, krytých a zpevněných i prozatímních plochách a objektech. Doplňkové hospodářské aktivity jsou v souladu se zvyklostmi venkovského způsobu života. Nejsou v konfliktu s bydlením vlastním, ani v sousedství (zápach, hluk, prach, hmyz, kapacita dopravní obsluhy, apod.)

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnosti na plochách OV a sZÚ a navrhované i výhledové plochy rozvoje OV je stanoven minimální podíl souhrnu ploch bydlení a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru, podléhajících výkonu státní správy. Podíl vůči veškerým takovým objektům a plochám s doplňkovou funkcí nesmí být menší než 60%.

Povodňové riziko

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

4.4.3 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,
- 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) a
- koeficientem tvaru pozemku, zohledňující rozdíl v tvaru a geometrickém uspořádání oceňovaných a porovnávaných pozemků.

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 (pro srovnání s oceňovanými pozemky byl vybrán z nabídky 1 pozemek s větší výměrou a další 3 pozemky s menšími výměrami, rozdíly byly zohledněny koeficientem velikosti) dále byla zohledněna jeho vybavenost, celistvost, intenzita využití a možnost zastavění, dopravní dostupnost a jeho poloha oproti nabízeným. Oceňované pozemky tvoří jeden funkční celek, což bylo zohledněno koeficientem tvaru pozemku oproti nabízeným pozemkům. Ze SZ strany oceňovaných pozemků se nachází lokalita, kde lze předpokládat výstavbu RD (vzhledem k uspořádání jednotlivých pozemků).

Příloha č. 4

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 4.

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Záryby, okr. Praha - východ						
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
460/12	vodní plocha	všeobecně obytné území	103	380	39 140	
460/20	orná půda	všeobecně obytné území	3 432	380	1 304 160	
489	orná půda	všeobecně obytné území	3 270	380	1 242 600	
492/2	orná půda	všeobecně obytné území	4 492	380	1 706 960	
493/3	orná půda	všeobecně obytné území	7 180	380	2 728 400	
			18 477	-	7 021 260	-
CELKEM (zaokrouhleno)					7 020 000	

Výsledná hodnota pozemků k.ú. Záryby, LV č. 901 (zaokrouhleno)	7.020.000 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 vázne 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 jsou pozemky určené územním plánem k budoucí možné zástavbě. Oceňované pozemky tvoří dva funkční celky. Ze SZ strany se nachází lokalita, kde lze předpokládat výstavbu RD (vzhledem k uspořádání jednotlivých pozemků). S ohledem na polohu, stav a možnosti využití se jedná o pozemky, kde znalec předpokládá průměrnou prodejnost v delším časovém horizontu.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitých věcí, tj. souboru pozemků (dále jen „nemovitosti“) specifikovaných objednatelem v k.ú. Libušín, k.ú. Řevnice, k.ú. Brandýs nad Labem a k.ú. Záryby, pro potřeby objednatele v rámci dražebního řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty / obvyklé ceny předmětných nemovitostí byla znalcem použita porovnávací metoda. Jedná se o ocenění pozemků, které převážně tvoří funkční celek v uvedených katastrálních územích. Předmětné pozemky mají dle platných územních plánů jednotlivých obcí potenciál pro budoucí výstavbu. K žádným z oceňovaných pozemků nebyla předložena platná stavebně-právní dokumentace (ÚR, SP), znalec tak vycházel z informací získaných z veřejně dostupných zdrojů, případně od zástupců jednotlivých úřadů (informace o IS).

Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Libušín (LV č. 1919)	11.140.000 Kč
Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Řevnice (LV č. 2182)	7.810.000 Kč
Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Brandýs nad Labem (LV č. 7991)	8.310.000 Kč
Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Záryby (LV č. 901)	7.020.000 Kč
Hodnota celkem (vyjádřená součtem)	34.280.000 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ
34.280.000 Kč
(SLOVY: TŘICET ČTYŘI MILIONŮ DVĚ STĚ OSMDESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)

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. LIBUŠÍN, LV, MAPY
Příloha č. 2 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. ŘEVNICE, LV, MAPY
Příloha č. 3 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. BRANDÝS NAD LABEM, LV, MAPY
Příloha č. 4 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. ZÁRYBY, LV, MAPY

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Popis nemovitosti							
Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5	Porovnávaný pozemek č. 6	
Soubor pozemků	stavební pozemek	stavební pozemek	stavební pozemek	stavební pozemek	stavební pozemek	Pozemky	
Libušín, okres Kladno	Svínařov, okres Kladno	Kladno-Švermrov, okres Kladno	Smečno, okres Kladno	Libušín, okres Kladno	Libušín, okr. Kladno	Libušín, okr. Kladno	
zdroj informací:	https://www.reality.cz/detail/prodej/ponuka/bydleni/obce/svinarov/9511255388	https://www.reality.cz/detail/prodej/ponuka/bydleni/obce/kladno/2225733620#mapa=55.618350000000004	https://www.reality.cz/detail/prodej/ponuka/bydleni/obce/smečno/1402339756#mapa=55.618350000000004	https://www.reality.cz/detail/prodej/ponuka/bydleni/obce/libusin/2225733620#mapa=55.618350000000004	realizační zpráva 2015	https://www.reality.cz/detail/prodej/ponuka/bydleni/obce/libusin/1024497700	
	Kavňavý stavební pozemek o celkové výměře 13008 m ² . V souladu s výsledkem jako orná půda a trvalý travní porost. Dle územního plánu určeno k zástavbě stavební bytové. Pozemek se nachází v obci Svínařov u Kladna, ve velmi krásné lokalitě.	Prodej stavebního pozemku o výměře 10.713 m ² na okraji Kladna, část Hrozdovky, na katedrální ulici (na př.) se mírně svahuje, což nabádá postavit domy u severní hranice a využít truhl. umožňují zahrad s jilov. cokoliv sloučením orientací. Územním rozhodnutím je určen k výstavbě 9 RD na parc.č.805 - 1.040 m ² a vyhledávací m. s/á a komunikace. Celá zóna ÚR na pořízení polh. Centrum Kladna je vzdáleno 4 km, nejčt. na dálnici do Prahy 7 km.	Větší stavební pozemek. Na hranici je přivedena elektřina. Pozemek je celý oplocený a udržovaný. Plyn, voda a kanalizace jsou dotazeny v příslušné sídli a bude možná se připojit. Obec má vysokou občanskou vybavenost. Náhlež na D6 je 15 minut.	Háčkované k. prodejní pozemek o výměře 39.393 m ² ve městě Libušín. Pozemek navržené na zástavbu rodinných domů a je obklopen zahradníčkou kolkem. Spodní část celého pozemku kromě aduhavé sílnice (zezdí zde MH0). Je z částí v mírném svahu s orientací na jižní stranu. V souladu s dle se v ústí Přemyslova buduje kanalizace, elektřina je přímo u pozemku (nad okrajovou částí) je elektrické vedení nad pozemkem). Obecní vodovod je na okraji pozemku. Ve městě Libušín je velká občanská vybavenost a výhledem spojený na Kladno (MH0) Prahu a Šterný.	Realizační zpráva z katastru nemovitostí. Číslo řízení V-12295/2015-203, kupní smlouva ze dne 28.12.2015, první účelový zapsu ze dne 28.12.2015, sml. proveden.22.1.2016. Předmětem prodeje byly pozemky na LV č. 965, par.č. 775/5 a par.č. 2968/6. Celková výměra pozemků 5478 m ² (125+533). Jedná se o pozemek, umístěný ve stejné lokalitě jako přední pozemek. Tento pozemek je umístěn v těsné návaznosti na stávající zástavbu a rovněž se u ně nachází veřejná komunikace.	Prodej stavebního pozemku v Libušíně o celkové rozloze 8216 m ² . Pozemek se nachází v tzv. vilové čtvrti "Na Vyhádkce" v klidné části obce. Vše s/á v Kč.	

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	Porovnávaný pozemek č. 6
Výměra pozemku (m ²)	34 101	13 008	10 713	5 001	39 393	5 478	8 216
Prodejní/nabídková cena	-	6 504 000	6 320 670	2 000 400	23 438 835	2 000 000	4 108 000
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	500	590	400	588	365	500
Koeficient prodejnosti/vývoje cen nemovitosti	-	0,90	0,90	0,90	0,70	1,05	0,85
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)	-	450	502	360	417	383	428

Porovnání





Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5	Porovnávaný pozemek č. 6
Položka	-	obdobná	obdobná	obdobná	atraktivnější	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Depresivní dostupnost	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	-	menší	menší	menší	obdobná	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,80	0,80	0,75	1,00	0,75	0,75
Vybavenost pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	obdobná	UR - sv RD a sířt	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 6
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	500	590	400	595	365	500
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	-	380	301	270	375	288	319
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	319						
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²) zaokr.	320						

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
zemědělský pozemek Libušín, okres Kladno	pole Malíkovice, okr. Kladno	pole Řisuty, okr. Kladno	pole Podlešín, okr. Kladno
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/pole/malikovice-malikovice-/1547370844#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/pole/risuty-risuty-/487129436#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/pole/podlesin-/4101386588#img=0&fullscreen=false
			
	Nabízíme k prodeji omou půdu o celkové velikosti 4890 m ² . Pole je rovinaté a leží ladem. BPEJ 43716.	Nabízíme k prodeji pole obdélníkového tvaru o rozloze 6.856 m ² (druh pozemku: orná půda), které se nachází v katastrální území obce Řisuty, části zvané Na dílech, okr. Kladno. Pozemek je využíván na zemědělskou činnost. Jiné využití není možné. BPEJ 13014	Prodej zemědělského pozemku o celkové výměře 2 111 m ² v lokalitě obci Podlešín, okres Kladno. K pozemku vede obecní komunikace. Pozemek je v současné době pronajatý k zemědělskému využití. Smlouvu o pronájmu zemědělského pozemku lze vypovědět.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	5 107	4 890	6 856	2 111
Prodejní/nabídková cena	-	230 000	363 368	116 105
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	47	53	55
Koeficient prodejnost	-	0,90	0,90	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	42	48	50

Porovnání

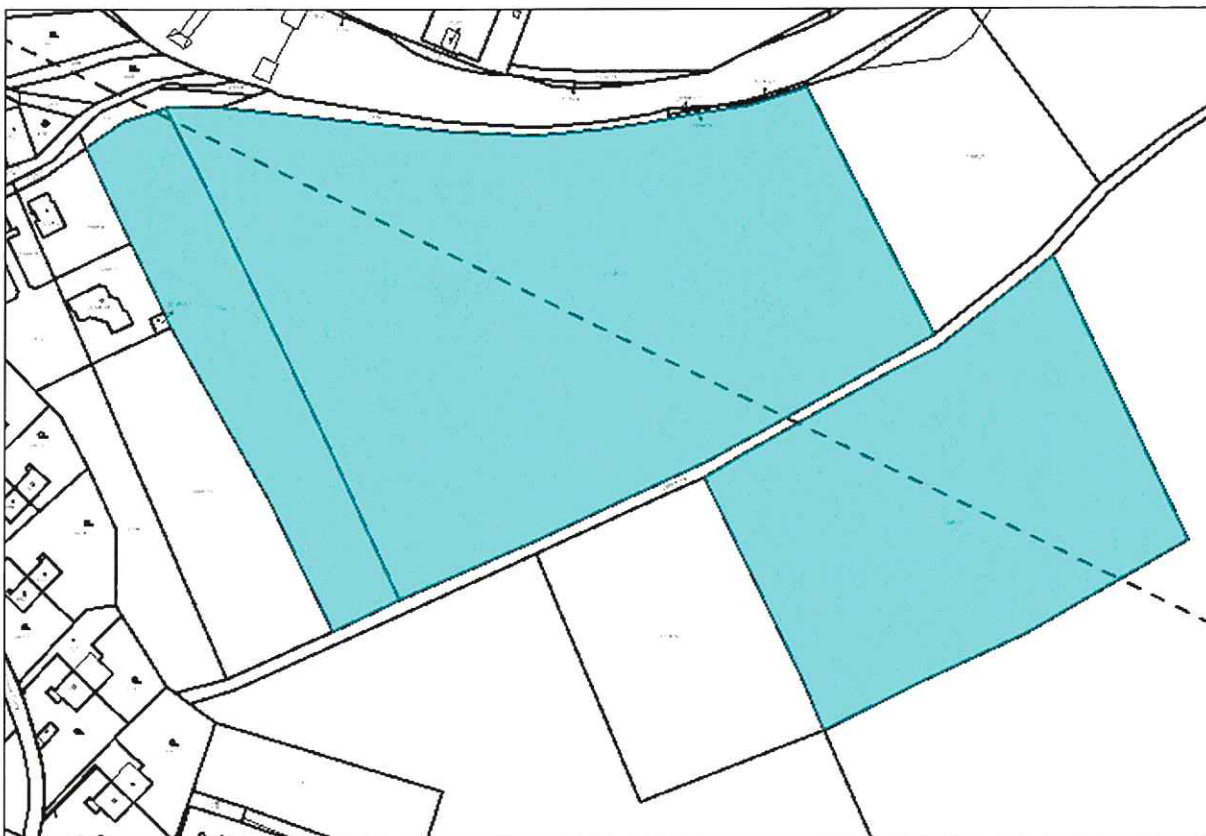
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		obdobná	obdobná	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	1,00	0,90
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		47	53	55
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		42	48	45
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	45			

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Libušín, okr. Kladno

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
2098/12	orná půda	B	4 511	320	1 443 520	
2098/14	orná půda	B	17 771	320	5 686 720	
	orná půda	NZ	5 107	45	229 102	plochy zemědělské
2098/22	orná půda	B	11 819	320	3 782 080	
CELKEM (zaokrouhleno)			39 208	-	11 141 422	-
					11 140 000	



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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532576 Libušín

Kat.území: 683582 Libušín

List vlastnictví: 1919

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29258219	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2098/12	4511	orná půda		zemědělský půdní fond
	2098/14	22878	orná půda		zemědělský půdní fond
	2098/22	11819	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 ve výši 185.000.000,00 Kč s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Parcela: 2098/12 V-4382/2016-203
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: Parcela: 2098/14 V-4382/2016-203
27397050 Parcela: 2098/22 V-4382/2016-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 509661020/3 ze dne
13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2012.

V-6378/2012-203

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
18.09.2015.

V-7628/2015-203

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze
dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne
07.06.2016.

V-4382/2016-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,
190 00 Praha 9

MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 29258219

Z-12104/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 227/2017-11 k 48 EXE-
615/2017 45 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis
proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-12104/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532576 Libušín

Kat.území: 683582 Libušín

List vlastnictví: 1919

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

190 00 Praha 9

oprávněný: Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví,
IČ 47114321

Parcela: 2098/12

Z-1406/2017-203

Parcela: 2098/14

Z-1406/2017-203

Parcela: 2098/22

Z-1406/2017-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 146 EX 227/17-16 ze dne
16.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis proveden dne
22.03.2017; uloženo na prac. Kladno

Z-1406/2017-203

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2012.

V-6164/2012-203

Pro: MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 29258219

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
2098/12	43011	253
	43311	4258
	41110	1932
2098/14	43011	166
	43311	20557
	45600	223
2098/22	41110	3256
	43011	1205
	43311	7358

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 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532576 Libušín

Kat.území: 683582 Libušín

List vlastnictví: 1919

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 Kladno, kód: 203.

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






Vyhotoveno: 31.10.2017 09:14:57

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, Dobříchovice	Trubská, Hlásná Třebeň	Mořina, okr. Beroun
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detal/prodej/uzemni/bydleni/cisovice-cisovice-4152127836#mq=0&Nullscreen=false	https://www.sreality.cz/detal/prodej/uzemni/ozemek/bydleni/dobrichovice-dobrichovice-ulice-prazska/2722083164#mq=0&Nullscreen=false	https://www.sreality.cz/detal/prodej/uzemni/hlasna-trubaska/2219520348#mq=0&Nullscreen=false	https://www.sreality.cz/detal/prodej/uzemni/bydleni/morina-morina-674357596#mq=0&Nullscreen=false
				
	<p>Prodej exkluzivního stavebního pozemku v proluce s UR o výměře 8 420 m², ideální pro výstavbu rodinných domů nebo dvojdůmů v klidné části obce Čisovice. Pozemek je orientován na jih s IS (elektrina, kanalizace, obecní vodovod, plyn) na hranici pozemku. V ceně pozemku je platná dokumentace k územnímu řízení s vyjádřením dotčených provozovatelů sídla 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>Prodáváme stavební pozemek v Dobříchovicích v ulici Pražská o výměře 12 516 m². Pozemek je rovinný, celodenně osluněný, dostupný z veřejné komunikace ležící na levé straně při výjezdu z obce směrem na Prahu. Všecké sítě 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 stává autobus MHD, benzínová 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 5 706 m². Na pozemku jsou již zbudované kotelny 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 (1065m², 1067m², 1094m², 1683m²) k nimž bude nutné zbudovat příjezdovou komunikaci (samostatný pozemek 807m²), 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 zákopové území vede řeka Berounky v rovinnaté 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 (CHKO, hasiči, obec atd.) Pozemky jsou vyjmuty ze zemědělského původního fondu. Jedná se o CHKO Český Kras na levém břehu řeky Berounky, plnou zeleně. V okolí hradu Karlštejn, Koněpruské jeskyně, naučné stezky a cyklotrasy.</p>	<p>Exkluzivně nabízíme na prodej stavební pozemek o výměře 12,463 m² v obci Mořina, okres Beroun. Pozemek se nachází na kraji obce, v těsném sousedství zastavby rodinných domů. Na pozemek je schválena územní studie na výstavbu 10 RD a v současné době se vyřizuje UR, které bude součástí prodeje. Všecké sítě (elektrina, plyn, voda a kanalizace) jsou v dosahu. V obci Mořina je základní občanská vybavenost: pošta, škola, školka, lékař, prodejna potravin a vyhlášená restaurace. Spojení je autobusem do Berouna, na Zličín nebo na vlakové nádraží Řevnice. Jedná se o vynikající turistickou lokalitu v oblasti Karlštejska a to nejen pro svou historii (hrad Karlštejn pouhé 3 km.), ale především pro svou nádhernou přírodu (lony 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 ²)	7 039	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 ²)	-	1 185	1 798	2 277	798
Koeficient prodejnosti	-	0,95	0,85	0,90	0,95
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)	-	1 126	1 528	2 049	758

Porovnání





Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Položka		méně atraktivní	atraktivnější	atraktivnější	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	1,05	0,90	0,95	1,15
Dopravní dostupnost	-	horší	lepší	obdobná	horší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,05	0,95	1,00	1,10
Velikost pozemku	-	obdobná	větší	menší	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	1,10	0,90	1,10
Vybavenost pozemků	-	obdobná	obdobná	větší	obdobná
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 UR	obdobné	UR	US, využívá se UR
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 ²)		1 185	1 798	2 277	798
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		993	1 293	1 121	1 003
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	1 100				
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	1 100	zaokrouhleno			

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Soubor pozemků Řevnice, Praha - západ	Zemědělský pozemek Čisovice, Praha - západ	Zemědělské pozemky Čisovice, Praha - západ	Zemědělský pozemek Čisovice, Praha - západ
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/cisovice-cisovice-12939367772	https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/cisovice-cisovice-13328905564	https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/cisovice-cisovice-12807169372
			
	Zemědělský pozemek KÚ Čisovice, okres Praha – západ. Parcela zjednodušené evidence č. 1126 má charakter orné půdy a výměru 13 290m ² . Zapsáno na LV č. 1115. Cena 536 700,-Kč.	Prodej zemědělských pozemků v lokalitě obci Čisovice, okr. Praha – západ. Prodej pozemků, které jsou nyní užívány pro ustájení koní o celkové výměře 22 874 m ² (jednotlivé pozemky mají výměru 1834 m ² , 2158 m ² , 10952 m ² a 7930 m ²) s možností koupě jako celku, tak jednotlivých částí pozemků. Pozemky jsou vhodné jako investice nebo pro využití v zemědělství, ustájení koní, pro pastvu. Zajímavá lokalita v blízkosti Prahy s velmi dobrou dostupností (PID, vlak, dálnice D4). Základní občanská vybavenost v místě, plná občanská vybavenost v Mnišku pod Brdy vzdáleném cca 4 km.	Pozemek je v celku. Přístup z obecní komunikace, nejbližší zástavba do 200 m. Dynamicky se rozvíjející příjemná obec s občanskou vybaveností a další vybavenost v blízkém Mnišku pod Brdy. Dopravní spojení s Prahou jak automobilem, tak busem i vlakem.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	1 824	13 290	22 874	30 787
Prodejní/nabídková cena	-	536 700	990 000	1 920 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	40	43	62
Koeficient prodejnost	-	0,85	0,85	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	34	37	50

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	0,90
Velikost pozemku		větší	větší	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,70	0,70	0,70
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00
Tvar pozemku		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient tvaru pozemku	-	1,00	1,00	1,00

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		40	43	62
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		24	26	62
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	37			

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Řevnice, okr. Praha-západ

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
3533/6	orná půda	plocha obytného území	5 519	1 100	6 070 900	
		plocha veřejných prostranství	520	37	19 438	
3533/7	orná půda	plocha obytného území	1 520	1 100	1 672 000	
		plocha přírodní zeleně	815	37	30 466	
3535/1	trvalý travní porost	plocha přírodní zeleně	489	37	18 280	
		-	8 863	-	7 811 084	-
CELKEM (zaokrouhleno)					7 810 000	



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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539643 Řevnice

Kat.území: 745375 Řevnice

List vlastnictví: 2182

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29258219	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3533/6	6039	orná půda		zemědělský půdní fond
	3533/7	2335	orná půda		zemědělský půdní fond
	3535/1	489	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 3535/1	Parcela: 596/1	V-4155/2013-210
Parcela: 3533/6		V-4155/2013-210
Parcela: 3533/7		V-4155/2013-210

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2013.

V-4155/2013-210

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 3535/1	Parcela: 596/2	V-4155/2013-210
Parcela: 3533/6		V-4155/2013-210
Parcela: 3533/7		V-4155/2013-210

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2013.

V-4155/2013-210

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 185.000.000,- Kč s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27397050	Parcela: 3533/6 Parcela: 3533/7 Parcela: 3535/1	V-6313/2016-210 V-6313/2016-210 V-6313/2016-210
---	---	---

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2012.

V-10392/2012-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2015. Zápis proveden dne 03.09.2015.

V-12189/2015-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539643 Řevnice

Kat.území: 745375 Řevnice

List vlastnictví: 2182

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 03.06.2016.

V-6313/2016-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,
190 00 Praha 9

MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 29258219

Z-12104/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 227/2017-11 k 48 EXE-615/2017 45 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-12104/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3533/6

Z-1865/2017-210

Parcela: 3533/7

Z-1865/2017-210

Parcela: 3535/1

Z-1865/2017-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 146 EX 227/17-15 ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1865/2017-210

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2012.

V-10110/2012-210

Pro: MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 29258219

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
3533/6	52614	941
	52654	5098
3533/7	52654	2335
3535/1	52654	489

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539643 Řevnice

Kat.území: 745375 Řevnice

List vlastnictví: 2182

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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 09:16:06

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
smíšeně obytné - komerční Brandýs nad Labem, okres Praha - východ	stavební pozemek Brandýs nad Labem	stavební pozemek Brandýs nad Labem	stavební pozemek Žápy
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/bydleni/brandys-nad-labem-stara-boleslav-brandys-nad-labem-martinovska/3350987100	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/bydleni/brandys-nad-labem-stara-boleslav-brandys-nad-labem-brazdimska/1483149660#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/bydleni/zapy-400191836#img=0&fullscreen=false
			
	Výhradní nabídka pozemku určený dle územního plánu k výstavbě rodinných domů. Veškeré sítě jsou v komunikaci před pozemkem. Výhodná nabídka jak pro soukromé osoby tak pro developery. Pozemek je obdélníkového tvaru, je na mírném svahu.	Nabízíme Vám na prodej stavební pozemky o výměře od 800 m ² - 1307 m ² , v obci Brandýs nad Labem, Praha - východ. IS - (vodovod, elektřina), příjezdová komunikace ze zámkové dlažby, osvětlení, pozemek se nachází v klidné části obce a dle ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. V obci se nachází kompletní občanská vybavenost (škola, škola, městský úřad, pošta, nemocnice, obchody, dětské hřiště, restaurace), výborná dostupnost do Prahy (autem 15 min Černý Most, busem 20 min metro Černý Most).	Nabízíme Vám k prodeji pozemek ve výjimečně hezké, klidné lokalitě v městysu Žápy, navazující na stávající historickou zástavbu za kostelem svatého Jakuba. Pozemek 1 013 m ² je včetně inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektřina), určený k výstavbě RD. Příjezd k nemovitosti je po vyasfaltované obecní komunikaci, veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Poloha pozemku zaručuje klidné a nerušené bydlení v soukromí. V obci je kompletní občanská vybavenost, lékárná, školka, autobusové spojení Praha Černý Most pouze 12 minut.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	3 800	4 699	1 307	1 013
Prodejní/nabídková cena	-	9 398 000	3 907 930	2 990 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	2 000	2 990	2 952
Koeficient prodejnosti	-	0,90	0,90	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	1 800	2 691	2 656

Porovnání





Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,85	0,90	0,90
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		obdobná	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	0,85	0,80
Vybavenost pozemků		větší	větší	větší
Koeficient vybavení	-	0,90	0,75	0,75
Intenzita využití pozemků	SK, VVN vedení	RD	RD	RD
Koeficient intenzity využití	-	0,75	0,75	0,75
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00
Potenciál pozemku		obdobné	lepší	lepší
Koeficient potenciálu pozemku	-	1,00	0,90	0,90

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		2 000	2 990	2 952
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		1 033	1 042	968
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	1 014			
Výsledná jednotková cena (Kč/m²) zaokr.	1 000			

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
komerční pozemek - výroba a skladování Brandýs nad Labem, okres Praha - východ	komerční pozemek Čakovičky, okr. Mělník	komerční pozemek Tuhaň, okr. Mělník	Komerční pozemek Kostelec nad Labem, okr. Mělník
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/komerční/čakovicky-čakovicky-/900731228	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/komerční/tuhan-tuhan-/3486331228	https://www.sreality.cz/detail/prodej/posemek/bydlení/kostelec-nad-labem-kostelec-nad-labem-/1967468892
			
	Prodej pozemku za komerčním účelem. Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 14.789 m ² v obci Čakovičky, okres Mělník. Pozemek se nachází u hlavní silnice vedle firmy na výrobu stropnic. Dle územního plánu je určen ke komerčním účelům, výrobní halám atd., /vymzut z půdního fondu/	Prodej komerčních pozemků. Dle územního plánu s možností využití pro výrobu a skladování, drobnou řemeslnou výrobu. Všechny sítě na hranici pozemku. Celková rozloha pozemků je cca 5.000 m ² , obec Tuhaň, okr. Mělník.	Výhradní nabídka pozemků určeného územním plánem pro Nerušici výrobu a služby a Průmysl a sklady. Pozemek je rovinatý, většina plochy je zpevněná betonovými panely ale prorostlý křovinami, přípojky v hlavní silnici před pozemkem.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Výměra pozemku (m ²)	20 790	14 789	5 000	9 004
Prodejní/nabídková cena	-	7 394 500	4 250 000	5 630 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	500	850	625
Koeficient prodejnost	-	0,85	0,70	0,85
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	425	595	531

Porovnání

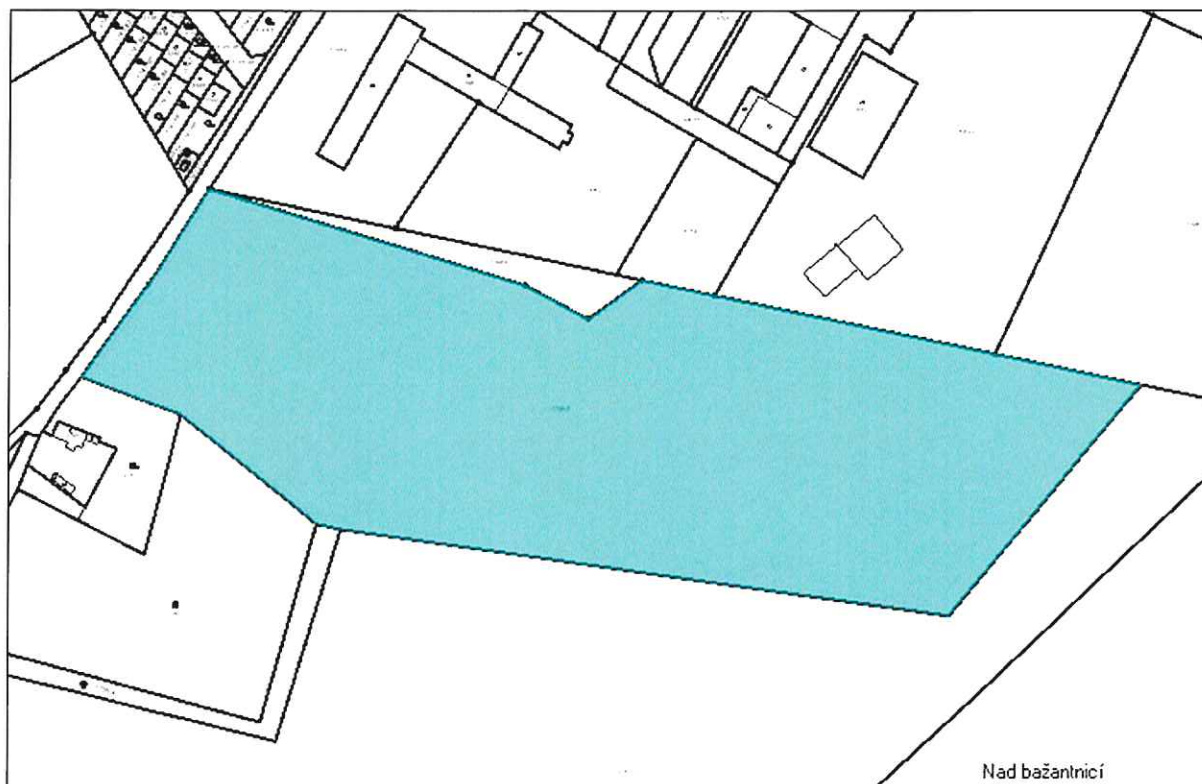
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Poloha	-	méně atraktivní	méně atraktivní	atraktivnější
Koeficient polohy	-	1,05	1,05	0,95
Dopravní dostupnost	-	horší	horší	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,05	1,05	0,95
Velikost pozemku	-	menší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,90	0,80	0,85
Vybavenost pozemků	-	obdobné	sítě na hranici pozemku	větší
Koeficient vybavení	-	1,00	0,90	0,90
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	obdobné	lepší	lepší
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	0,95	0,95

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		500	850	625
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		422	449	349
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	406			
Výsledná jednotková cena (Kč/m²) zaokr.	400			

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Brandýs nad Labem, okr. Praha-východ

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1756/3	ostatní plocha	VL/S	20 790	400	8 316 000	výroba, skladování
		SK	3 800	1 000	3 800 000	smíšeně obytné - komerční, ochranné pásmo VN
CELKEM (zaokrouhleno)			24 590	-	8 316 000	-
					8 310 000	



Příloha č. 3 – Fotokopie všeobecné a katastrální mapy, k.ú. Brandýs nad Labem

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538094 Brandýs nad Labem-
Stará Boleslav

Kat.území: 609048 Brandýs nad Labem

List vlastnictví: 7991

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29258219	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1756/3

24590 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši Kč 185.000.000,- s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Parcela: 1756/3

Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:

27397050

V-7888/2016-209

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2012.

V-13537/2012-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 03.06.2016.

V-7888/2016-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,

190 00 Praha 9

MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 29258219

Z-12104/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 227/2017-11 k 48 EXE-615/2017 45 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-12104/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1756/3

Z-2213/2017-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 č.j. 146 EX-227/2017 - 14 ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis proveden dne 22.03.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2213/2017-209

D Jiné zápisy - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538094 Brandýs nad Labem-
Stará Boleslav

Kat.území: 609048 Brandýs nad Labem

List vlastnictví: 7991

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-12701/2012-209

Pro: MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 29258219

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

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



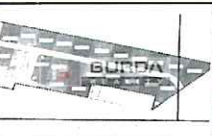


Vyhotoveno: 31.10.2017 09:17:12

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 Zářeby, okres Praha - východ	stavební pozemek Zářeby, okr. Praha - východ	stavební pozemek Mratín, okr. Praha - východ	stavební pozemek Jirny, okr. Praha - východ	stavební pozemek Veliká Ves, okr. Praha - východ
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnamy/bydleni/zaryby-zaryby-3638600028	https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnamy/bydleni/mratin-3632138540	https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnamy/bydleni/jirny-jirny-erbenova/3745128786	https://www.sreality.cz/detail/prodej/porovnamy/bydleni/velika-ves-2162230108
				
	Prodej pozemků na okraji obce Zářeby, pozemky jsou územním plánem určené k výstavbě rodinných domů. Síť v sílnici 150m, přístup je po obecním pozemku, neznepevněno. Lze také využít jen pro stavbu 1 velkého objektu se zachováním velkého pozemku. Pro výstavbu více RD je nutné zajistit plohodotnou komunikaci.	Prodej stavební parcely o celkové ploše 10888 m ² v obci Mratín. Je plánováno 12 parcel o rozloze cca 750 m ² . Nový územní plán obce Mratín bude schválen na jaře 2018. Novou trafo stanicí vybuduje ČEZ. Plyn je veden v dosahu 200-300 m. Je nutno počítat s příspěvkem obci na kanalizaci na každou parcelu ve výši 50-100 tisíc Kč, upřesní obec. Majitel upřednostní prodej celku, vhodná příležitost pro developery. V obci je obecní úřad a pošta.	Prodej - stavební pozemek vhodný pro výstavbu rodinných domů v rozvíjející se obci Jirny. V územním plánu je pozemek veden jako čisté obytné území, navazuje na zástavbu řadových rodinných domů a solitérních domů. Jirny jsou skvěle dostupné po dálnici D11 z exitu 8, 10 min z Černého mostu.	Prodej pozemku ve Veliké vsi na severním okraji Velké Prahy. Pozemek určený k výstavbě 24 RD. V současné době probíhají práce na UR. Krásná, klidná lokalita v těsné blízkosti Prahy.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Výměra pozemku (m ²)	18 707	5 732	10 888	13 473	29 500
Prodejní/nabídková cena	-	3 667 000	12 000 000	18 188 550	20 650 000
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	640	1 102	1 350	700
Koeficient prodejnosti	-	0,90	0,80	0,85	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)	-	576	882	1 148	630

Porovnání

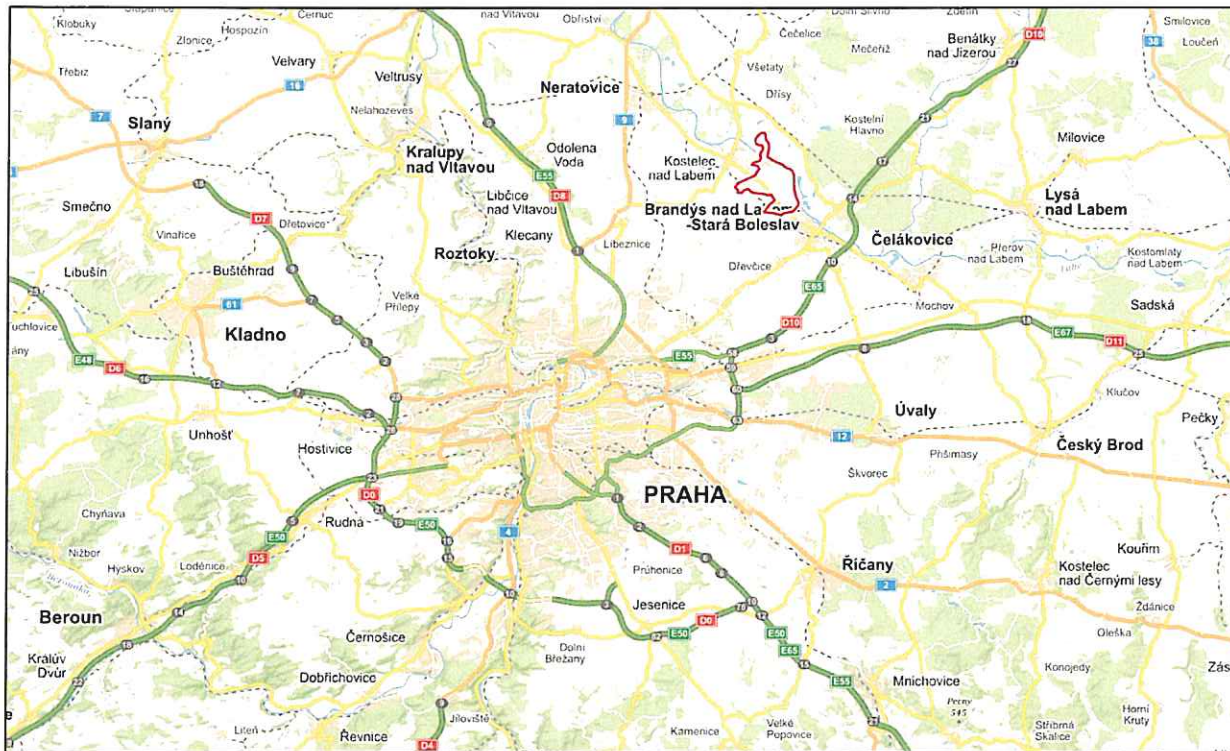
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Polooha	-	obdobná	obdobná	atraktivnější	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	0,85	1,00
Dopravní dostupnost	-	obdobná	obdobná	lepší	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	0,80	0,95
Velikost pozemku	-	menší	menší	menší	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,85	0,90	0,92	1,10
Vybavenost pozemků	-	obdobná	větší	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	0,90	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	větší	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	0,95	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	obdobné	obdobné	obdobné	lepší
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00	0,95
Tvar pozemku	netvoří celek	lepší	lepší	lepší	lepší
Koeficient tvaru pozemku	-	0,80	0,80	0,80	0,80

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 ²)		640	1 102	1 350	700
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		392	543	574	500
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	502				
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²) zaokr.	500				

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Záryby, okr. Praha - východ

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
460/12	vodní plocha	všeobecně obytné území	103	380	39 140	
460/20	orná půda	všeobecně obytné území	3 432	380	1 304 160	
489	orná půda	všeobecně obytné území	3 270	380	1 242 600	
492/2	orná půda	všeobecně obytné území	4 492	380	1 706 960	
493/3	orná půda	všeobecně obytné území	7 180	380	2 728 400	
		-	18 477	-	7 021 260	-
CELKEM (zaokrouhleno)					7 020 000	



Příloha č. 4 – Fotokopie všeobecné a katastrální mapy, k.ú. Zářeby

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 535362 Záryby

Kat.území: 791016 Záryby

List vlastnictví: 901

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29258219	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
460/12	103	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
460/20	3432	orná půda		zemědělský půdní fond
489	3270	orná půda		zemědělský půdní fond
490	230	orná půda		zemědělský půdní fond
492/2	4492	orná půda		zemědělský půdní fond
493/3	7180	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši Kč 185.000.000,- s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27397050	Parcela: 460/12	V-7888/2016-209
	Parcela: 460/20	V-7888/2016-209
	Parcela: 489	V-7888/2016-209
	Parcela: 492/2	V-7888/2016-209
	Parcela: 493/3	V-7888/2016-209

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2012.

V-13537/2012-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 03.06.2016.

V-7888/2016-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zajištění nemovitosti

Parcela: 490 Z-7228/2014-209

Listina Usnesení státního zástupce o zajištění majetku podle § 79d trestního řádu Vrchní státní zastupitelství v Praze VZV 9/-/2014 -355 ze dne 30.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.

Z-7228/2014-209

Listina Usnesení státního zástupce o zajištění majetku podle § 79d trestního řádu Vrchní státní zastupitelství v Praze VZV-9/2014 -355 ze dne 30.05.2014. Právní moc ke dni 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2014. Zápis proveden dne 02.07.2014.

Z-8020/2014-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 535362 Záryby

Kat.území: 791016 Záryby

List vlastnictví: 901

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,
190 00 Praha 9

MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 29258219

Z-12104/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 227/2017-11 k 48 EXE-
615/2017 45 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis
proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-12104/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 460/12	Z-2213/2017-209
Parcela: 460/20	Z-2213/2017-209
Parcela: 489	Z-2213/2017-209
Parcela: 490	Z-2213/2017-209
Parcela: 492/2	Z-2213/2017-209
Parcela: 493/3	Z-2213/2017-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 č.j. 146 EX-227/2017 -
14 ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2017. Zápis proveden
dne 22.03.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2213/2017-209

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-12652/2012-209

Pro: MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1 RČ/IČO: 29258219

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-12696/2012-209

Pro: MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1 RČ/IČO: 29258219

o Smlouva kupní ze dne 07.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2012.

V-13181/2012-209

Pro: MORTESS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000
Praha 1 RČ/IČO: 29258219

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 535362 Záryby

Kat.území: 791016 Záryby

List vlastnictví: 901

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
460/20	20300	3432
489	20300	3270
490	20300	230
492/2	20300	4492
493/3	20300	7180

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

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

Vyhotoveno: 31.10.2017 09:13:11

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 nehmotného 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 N43802/18 znaleckého deníku a obsahuje 60 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
<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.