

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. N43800/18**

**O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ**

**SOUBOR POZEMKŮ  
K.Ú. A OBEC BRANDÝSEK, OKRES KLADNO,  
K.Ú. VRANOV U ČERČAN, OBEC VRANOV,  
OKRES BENEŠOV**

**VE VLASTNICTVÍ SPOL. CAMILLIAS 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

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1 ZNALECKÝ ÚKOL</b> .....	<b>3</b>
<b>2 NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
2.3 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ .....	4
<b>3 METODY</b> .....	<b>6</b>
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	6
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i> .....	6
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i> .....	9
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i> .....	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	9
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i> .....	9
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i> .....	10
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i> .....	10
<b>4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ - POSUDEK</b> .....	<b>11</b>
4.1 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. BRANDÝSEK NA LV Č. 1336 .....	11
4.1.1 <i>Právní stav</i> .....	11
4.1.2 <i>Popis a územní plán</i> .....	12
4.1.3 <i>Postup ocenění</i> .....	17
4.2 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. VRANOV U ČERČAN NA LV Č. 546 .....	19
4.2.1 <i>Právní stav</i> .....	19
4.2.2 <i>Popis a územní plán</i> .....	20
4.3 POSTUPY OCENOVÁNÍ.....	22
4.3.1 <i>Metoda porovnávací</i> .....	22
<b>5 ZÁVĚR</b> .....	<b>24</b>
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT .....	24
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA .....	24
<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>25</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>39</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí, tj. souborů pozemků (dále jen „nemovitosti“) specifikovaných objednatelem v k.ú. a obci Brandýsek, okr. Kladno, k.ú. Vranov u Čerčan, obec Vranov, okr. Benešov pro potřeby objednatele v rámci dražebního řízení.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 680/2 o výměře 244 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 680/4 o výměře 274 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 680/5 o výměře 189 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/1 o výměře 631 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/6 o výměře 360 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/7 o výměře 4 721 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/8 o výměře 10 061 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 907/2 o výměře 33 513 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 908 o výměře 162 m<sup>2</sup>,

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1336, k.ú. a obec Brandýsek, okres Kladno;

- pozemková parcela č. 1912/1 o výměře 29 540 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1912/30 o výměře 7 988 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1912/34 o výměře 12 164 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1912/35 o výměře 11 949 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1944 o výměře 11 722 m<sup>2</sup>,

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 546, k.ú. Vranov u Čerčan, obec Vranov, okres Benešov, a další dále popsané stavby a věci nezapsané/nepodléhající zápisu v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

### Poloha a stručný popis

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely, které jsou převážně charakteru plochy trvalého travního porostu a orné půdy, příp. ostatní plochy určené k možnému zastavění platnými územními plány za stanovených podmínek a regulativů.

Jedná se o soubor pozemků umístěný v lokalitách v okrese Kladno – k.ú. Brandýsek a okres Benešov – k.ú. Vranov u Čerčan.

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

### 2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 1336, k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 31.10.2017, LV č. 546, k.ú. Vranov u Čerčan, obec Vranov, okres Benešov,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Brandýsek, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Vranov u Čerčan, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí.

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

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

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

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

### **2.3 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ**

#### **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 vázla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

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

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

#### **Časové omezení**

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

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu

trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

**Autorská práva**

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

## 3 METODY

### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

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

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

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

#### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

##### Tržní hodnota

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

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

**"Odhadnutá částka ..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla 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 nejméně výhodná 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 sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku."

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

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

#### **Hodnota využití**

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

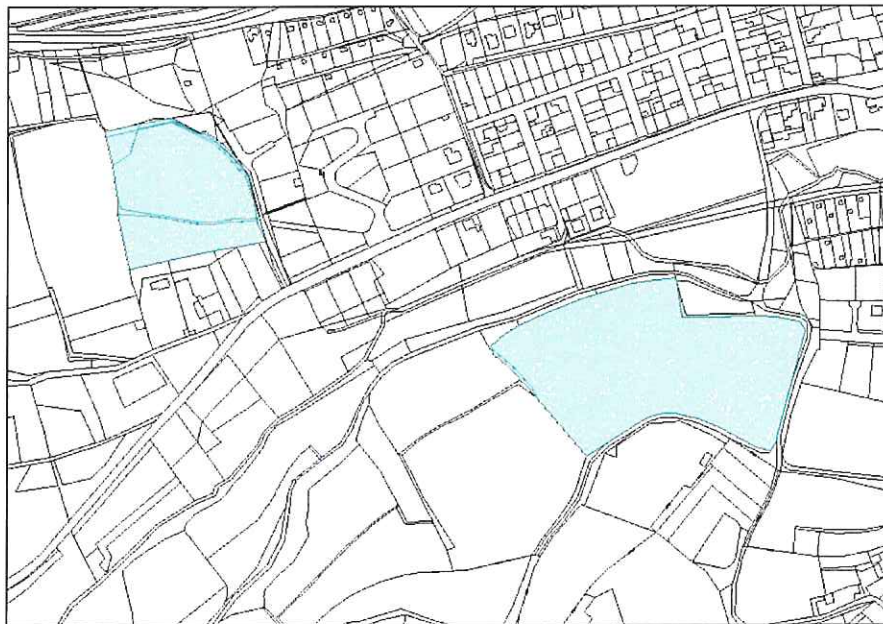
## 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ - POSUDEK

### 4.1 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. BRANDÝSEK NA LV Č. 1336

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- pozemková parcela č. 680/2 o výměře 244 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 680/4 o výměře 274 m<sup>2</sup>
- pozemková parcela č. 680/5 o výměře 189 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/1 o výměře 631 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/6 o výměře 360 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/7 o výměře 4 721 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 723/8 o výměře 10 061 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 907/2 o výměře 33 513 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 908 o výměře 162 m<sup>2</sup>

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1336, k.ú. a obec Brandýsek, okres Kladno.



#### 4.1.1 PRÁVNÍ STAV

##### Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti CAMILLIAS TRADE s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 293 64 701.

##### Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných pozemků nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných pozemků 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 15.04.2013) k zajištění pohledávky

ve výši 199.000.000 Kč s příslušenstvím a dále jsou na předmět ocenění zahájeny exekuce (viz LV v příloze).

### **Nájemní vztahy**

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

Znalec z veřejně dostupných informací (LPIS) zjistil, že oceňované pozemky jsou pronajaty Janu Millerovi, konkrétně parcely p.č. 723/7, 723/6, 723/8, 723/1, 680/4 a 680/2.

Zbývající oceňované pozemky jsou pronajaty Zemědělskému obchodnímu družstvu Žižice, IČ 00103659, konkrétně parcely p.č. 907/2 a 908.

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

## **4.1.2 POPIS A ÚZEMNÍ PLÁN**

### **Obec Brandýsek**

Obec Brandýsek vznikla sloučením dvou původních obcí: Brandýska a Olšan. Brandýsek je obec ve středních Čechách, leží 6 km severovýchodně od Kladna. První zmínka o obci je z roku 1345. Obec má 1882 obyvatel (dle malého lexikonu obcí ČR k 1.1.2017).

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází na jihozápadním okraji obce.

V obci je dostupná občanská vybavenost (základní a mateřská škola, obchody se smíšeným zbožím, hřiště, zdravotní středisko, pošta, kino).

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

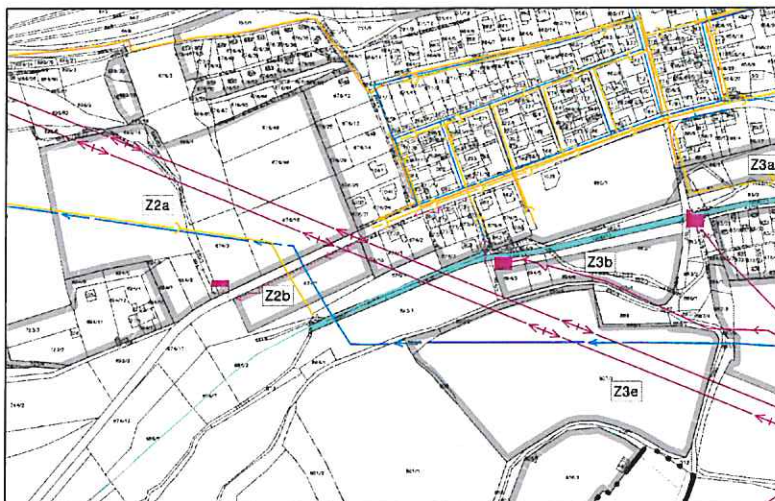
V obci jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina) a také je v obci čistírna odpadních vod.

### **Popis oceňovaných pozemků**

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází na jižním okraji obce Brandýsek. Pozemky jsou nezastavěné, rovinného charakteru, se zhoršeným přístupem z veřejné komunikace přes pozemek s nebezpečnou polní cestou. V blízkosti oceňovaných pozemků se nachází zástavba rodinných domů a zemědělská půda.



Pozemky, které jsou předmětem ocenění, je možné napojit, je-li splněna kapacita sítí, na veškeré inženýrské sítě (viz obr. níže).



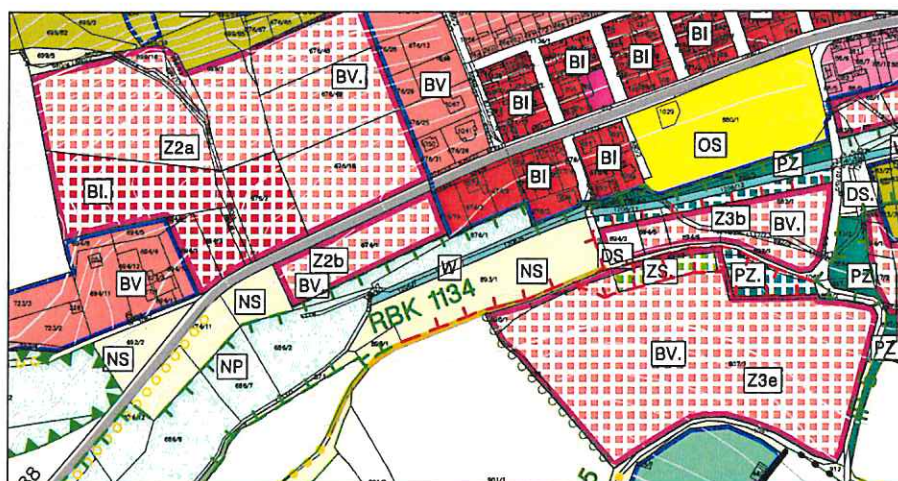
### Přístup

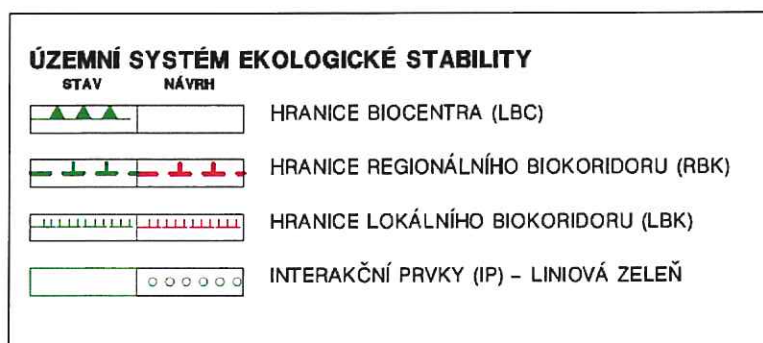


Přístup k oběma pozemkovým celkům není zajištěn z veřejné komunikace (právně). Fyzicky jsou dostupné po nezpevněných polních cestách.

### Územní plán

Dle územního plánu se pozemky dle **LV č. 1336 – Brandýsek** nachází v území rozvojových lokalit možných zastavitelných ploch Z2a a Z3e, plochy změn pro BI – bydlení - intenzivní a BV – bydlení – venkovské, NZ – plochy zemědělské, NS – plochy smíšené nezastavěného území a ZS – zeleň sídelní - zahrady.





### C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V řešeném území je vymezena 1 plochy přestavby:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
P1	4,07	SC, PV, PU, PZ	Respektovat urbanistické hodnoty popsané v kap. B

Návrh vymezuje celkem 15 zastavitelných ploch (členěných na dílčí lokality):

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Výměra celkem [ha]	Podmínky využití
Z1a	0,27	BV	<b>0,39</b>	
Z1b	0,12	TI		
Z2a	4,63	BV, BI	<b>5,17</b>	
Z2b	0,54	BV, DS		Respektovat podmínky správce vodního toku, příslušného vodoprávního úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.
Z3a	0,67	BV	<b>13,89</b>	
Z3b	0,76	BV, DS		Respektovat podmínky správce vodního toku, příslušného vodoprávního úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.
Z3c	2,63	BV		
Z3d	6,31	SC, BV, OS		
Z3e	3,52	BV, ZS		V místech, kde plochou prochází biokoridor je možné umísťovat pouze nezbytné liniové prvky dopravní a technické infrastruktury (vedené zhruba kolmo na směr biokoridoru), nikoli stavby.
Z4	0,90	SC, OV, PU	<b>0,90</b>	Koeficient zeleně 50% Respektovat podmínky správce vodního toku, příslušného vodoprávního úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.
Z5a	1,64	SV	<b>7,70</b>	
Z5b	2,98	BV		
Z5c	3,08	BV		
Z6	0,42	BV	<b>0,42</b>	V rámci územního řízení staveb pro bydlení bude požadováno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z7a	0,63	VN	<b>1,31</b>	
Z7b	0,68	VN		
Z8	1,64	BI	<b>1,64</b>	V rámci územního řízení staveb pro bydlení bude požadováno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z9	3,48	BI	<b>3,48</b>	
Z10a	4,42	BI	<b>6,26</b>	
Z10b	1,84	BV		

### BI – Bydlení – intenzivní

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech izolovaných anebo řadových.

Bydlení ve stávajících bytových domech.

Oplacené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře.

**Přípustné využití:**

Pozemky a stavby drobného občanského vybavení.  
Dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>.  
Chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu.  
Garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku.  
Nezbytná související technická vybavenost.

**Podmínky:**

Přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí.  
Chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem.  
Pro lokality Z6, Z8 a Z9 bude v rámci územního řízení staveb pro bydlení požadováno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.

**Nepřípustné využití:**

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.  
Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: 600 m<sup>2</sup>.  
Maximální výšková hladina zástavby: 2+P (2 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), maximálně jedno podzemní podlaží.  
Koeficient zastavění pozemku: max. 50%.  
Koeficient zeleně: min. 20%.  
U staveb rodinných domů je požadováno jednoduché tvarové řešení střech, s vyloučením velkých množství vikýřů a vyloučením historizujících a zdobných prvků.

**BV – Bydlení – venkovské**

**Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech izolovaných.  
Oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.  
Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře.

**Přípustné využití:**

Pozemky a stavby drobného občanského vybavení.  
Chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.  
Dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>.  
Garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku.  
Nezbytná související technická vybavenost.  
Na 50% celkové plochy lokality Z14c je přípustné bydlení v řadových rodinných domech.

**Podmínky:**

Přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí.  
Chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem.  
Pro lokality Z13 a Z15 bude v rámci územního řízení staveb pro bydlení požadováno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.  
V lokalitách Z2b, Z3a, Z3b, Z4 přilehlých k Týneckému potoku budou při umístění staveb respektovány podmínky správce vodního toku, příslušného vodoprávního úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

**Nepřípustné využití:**

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: min. 800 m<sup>2</sup>.

Na 50% celkové plochy lokality Z14c je přípustná minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: 600 m<sup>2</sup>.

Maximální výšková hladina zástavby: 2+P (max. 2 nadzemní podlaží plus obytné podkrovní), max. 1 podzemní podlaží.

Maximální výšková hladina zástavby v lokalitě „Z1a“ je 1+P.

Koeficient zastavění pozemku: max. 30%; v plochách stávající zástavby (stávajícího zastavěného území) max. 40%.

Koeficient zeleně: min. 40%, v plochách stávající zástavby bude stanoven individuálně.

U staveb rodinných domů je požadováno jednoduché tvarové řešení střech, s vyloučením velkých množství vikýřů a vyloučením historizujících a zdobných prvků.

#### ZS Zeleň sídelní – zahrady

Hlavní využití:

Plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví).

Přípustné využití:

Na pozemku lze umístit jednu stavbu do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimalizace zpevněných ploch.

Preference vysoké zeleně (stromy).

#### NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití

Zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek).

Související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění).

Účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky.

Doprovodná zeleň podél cest.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Areály zemědělské výroby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

Minimalizace zpevněných ploch.

#### NS Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

Zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny).

Prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky.

Plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch.



**Přípustné využití:**

Prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky).

Stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek).

Drobné vodní plochy, zamokřené plochy.

Ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji.

Účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky.

Související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění).

**Podmínky:**

V plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní.

**Nepřípustné využití:**

Veškeré další stavby.

Činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Minimalizace zpevněných ploch.

Preference zeleně nízké (louky) a středně vysoké (keře a menší stromy).

Zákaz oplocení (možné pouze ohrady pro chov zvířat).

**Povodňové riziko**

Podle programu Aquarius se oceňované pozemky v severní části území nacházejí v území s rizikem povodně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (nehrozí nebezpečí povodně) a oceňované pozemky v jižní části území se nachází v území s rizikem povodně 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu záplav - pojistitelné (odpovídá zejména území tzv. 50leté vody).

**4.1.3 POSTUP OCENĚNÍ**

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

**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 eventuálně 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).

Výpočet tržní hodnoty předmětu ocenění byl proveden porovnávací metodou. Při ocenění porovnávacím přístupem 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.

Pro účely tohoto posudku byly oceňované parcely, resp. jejich výměry, rozděleny dle možného funkčního využití dle územního plánu. Znalec na základě porovnávací metody a analýzy cen obdobných typů pozemků stanovil pro každý blok pozemků (severní a jižní) a jejich výměru hodnotu této části pozemku (viz tabulka níže).

U pozemku určeného pro bydlení bylo koeficientem zohledněno, že se jedná o pozemky s využitím pro bydlení určených v plochách změn a případně dalších nákladů spojených s vybudováním rozvodných sítí. Pro pozemky určené územním plánem s využitím pro plochy smíšené nezastavěného území byla znalce provedena analýza cen pozemků, kdy se tyto pozemky nabízejí v cenovém intervalu 20-55 Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na minimální výměru byla pro ocenění této části pozemků určena hladina 20 Kč/m<sup>2</sup>.

### Příloha č. 1

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

	Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka
SEVERNÍ BLOK POZEMKŮ	680/2	trvalý travní porost	BV	244	114	370	42 180	plochy smíšené nezastavěného území
			NS		130	20	2 600	
	680/4	trvalý travní porost	BV	274	233	370	86 210	plochy smíšené nezastavěného území
			NS		41	20	820	
	680/5	trvalý travní porost	NS	189	189	20	3 780	plochy smíšené nezastavěného území
	723/1	orná půda	BV	631	631	370	233 470	
	723/6	orná půda	BI	360	360	370	133 200	
	723/7	orná půda	BI	4 721	4 721	370	1 746 770	
723/8	orná půda	BI, BV	10 061	10 061	370	3 722 570		
	<b>CELKEM</b>			<b>16 480</b>	<b>16 480</b>		<b>5 971 600</b>	
Jižní blok pozemků	907/2	orná půda	BV	33 513	32 163	296	9 520 248	x 0,85 z ceny pozemku sev.blok
			ZS		1 350	20	27 000	zeleň síleňní - zahrady
	908	ostatní plocha	BV	162	162	296	47 952	
	<b>CELKEM</b>			<b>33 675</b>	<b>33 675</b>		<b>9 595 200</b>	
	<b>CELKEM</b>			<b>66 635</b>	<b>66 635</b>		<b>15 566 800</b>	
	<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>						<b>15 600 000</b>	

<b>Výsledná hodnota pozemků na LV č. 1336, k.ú. Brandýsek (zaokrouhleno)</b>	<b>15.600.000 Kč</b>
--	----------------------

### Upozornění a rizika

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní společnosti Bazcom a.s. a dále jsou na předmět ocenění zahájeny exekuce (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**

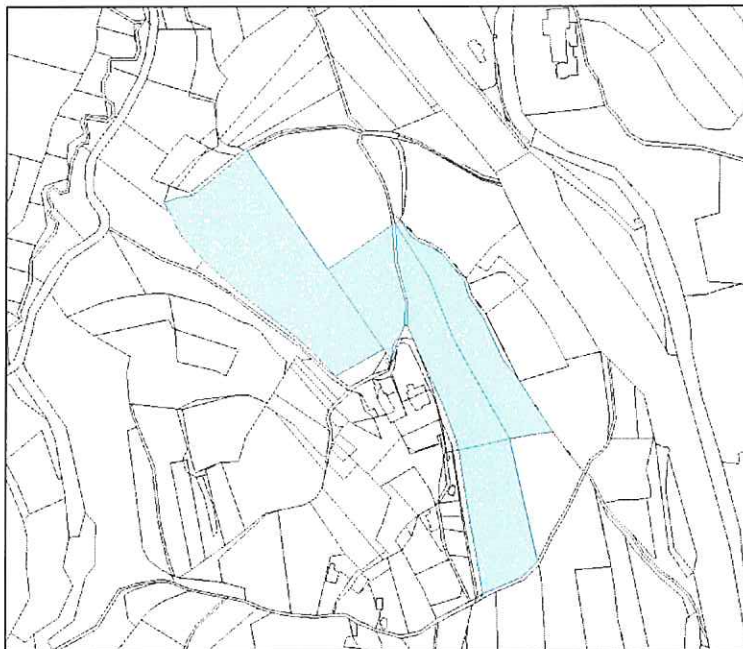
Jedná se o soubor majetku převážně s pozemky určenými pro bydlení. Oceňované pozemky tvoří dva bloky pozemků s nutností zajistit přístup, napojení na síť a při výstavbě respektovat územní plán a jeho podmínky. Znalec předpokládá průměrnou prodejnost. Pozitivní vliv může mít umístění pozemků v obci Brandýsek, která má dobré příměstské spojení s městem Prahou.

## **4.2 POPIS A OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. VRANOV U ČERČAN NA LV Č. 546**

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky:

- **pozemková parcela č. 1912/1 o výměře 29 540 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1912/30 o výměře 7 988 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1912/34 o výměře 12 164 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1912/35 o výměře 11 949 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1944 o výměře 11 722 m<sup>2</sup>**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 546, k.ú. Vranov u Čerčan, obec Vranov, okres Benešov.



### **4.2.1 PRÁVNÍ STAV**

#### **Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti CAMILLIAS TRADE s.r.o., se sídlem v Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 293 64 701.

### **Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných pozemků nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných pozemků 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 15.04.2013) k zajištění pohledávky ve výši 199.000.000 Kč s příslušenstvím, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch ČR, Finančního úřadu pro Středočeský kraj a dále jsou na předmět ocenění zahájeny exekuce (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 parcely (p.p.č.1912/1, 1912/30, 1912/34, 1912/35, 1944, k.ú. Vranov u Čerčan) jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy od 10.5.2016 společností AGRO Přestavky a.s., IC 25066331.

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**

### **Obec Vranov u Čerčan**

Správní území obce Vranov se rozkládá na výměře 949,12 ha na dvou katastrálních územích – Vranov u Čerčan a Vranovská Lhota. Obec Vranov u Čerčan leží v okrese Benešov. První zmínka o obci je z roku 1352. Obec má 402 obyvatel (dle malého lexikonu obcí ČR k 1.1.2017).

V obci je obecní úřad, restaurace. Veškerá občanská vybavenost je dostupná v nejbližším městě Pyšely.

Doprava je zajišťována místními autobusy, vlaková stanice se v obci nenachází.

V obci se nenachází zdroj pitné vody, kanalizace ani plyn, pouze elektro.

### **Popis oceňovaných pozemků**

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v severovýchodním okraji obce Vranov u Čerčan, v části Udolnice. Pozemky jsou nezastavěné, rovinného a mírně svažitého charakteru s přístupem z veřejné komunikace. V blízkosti oceňovaných pozemků se nachází pole a dálnice D1.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, lze napojit, dle sdělení zástupce obce, pouze na elektrickou síť; na území se nenachází zdroj pitné vody ani kanalizace.

Pro rozvoj území by bylo též nutno vybudovat el. přípojku VN a rozšířit a zrekonstruovat příjezdovou komunikaci, která je pro další využití tohoto území zcela nevyhovující. Vzhledem k tomu, že území se nachází v blízkosti dálnice D1 a hluková studie vykazuje vysoké hodnoty hluku, je zde povolena pouze výstavba přízemních rodinných domků.

V současné době obec Vranov pořizuje nový územní plán a z ohledem na výše uvedené důvody a skutečnost, že v uvedené lokalitě za celou dobu platnosti dosavadního územního plánu nedošlo k žádným investicím směřující k budoucímu rozvoji daného území, zastupitelstvo obce Vranov rozhodlo o vyřazení všech oceňovaných uvedených pozemků v tomto k.ú. z budoucího územního plánu a nadále již s nimi jako stavebními nepočítá.

### Přístup

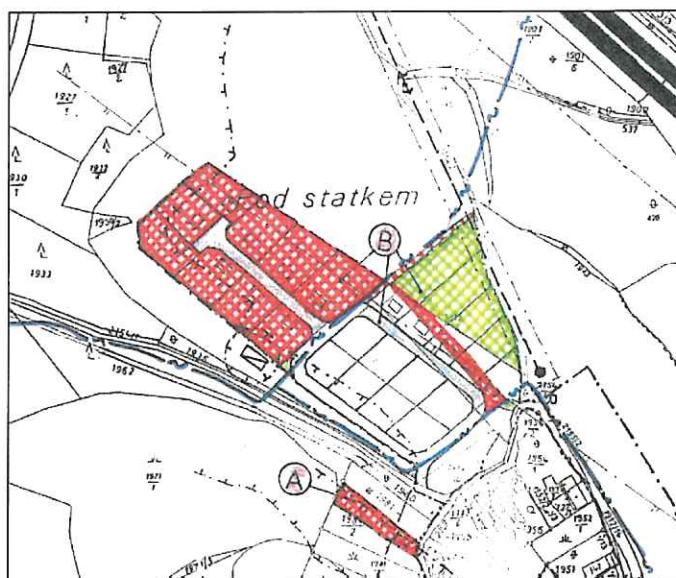


Přístup k pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace.

### Územní plán

Dle územního plánu obce Vranov, schváleného dne 16.11.2001, se pozemky dle **LV č. 546 – Vranov u Čerčan** nachází v území určeném k zastavění pro rodinné domy. V tomto území proběhla změna ÚP obce Vranov č.1, schválená dne 31.10.2007. Tato změna upravila využití části území převážně na pozemcích 1912/1,1912/30 v k.ú. Vranov. V území se nenachází zdroj pitné vody ani kanalizace. Pro rozvoj území by bylo též nutno vybudovat el. přípojku VN a rozšířit a zrekonstruovat příjezdovou komunikaci, která je pro další využití tohoto území zcela nevyhovující. Území se nachází v blízkosti dálnice D1 a hluková studie vykazuje vysoké hodnoty hluku, proto je zde povolena pouze výstavba přízemních rodinných domků.

*V současné době obec Vranov pořizuje nový územní plán. S ohledem na výše uvedené důvody a skutečnost, že v uvedené lokalitě za celou dobu platnosti dosavadního územního plánu nedošlo k žádným investicím směřující k budoucímu rozvoji daného území, zastupitelstvo obce Vranov rozhodlo o vyřazení všech pozemků, které se týkají předmětu ocenění z budoucího územního plánu a nadále již s nimi jako stavebními nepočítá.*



### 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 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

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

#### 4.3.1 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách (tj. pozemky pro zástavbu, případně pozemky vhodné k zastavění).

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, který zohledňuje rozdíl v celistvosti porovnávaných a oceňovaných pozemků v rámci jedné lokality.

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.

Pro účely ocenění byly oceňované parcely, resp. jejich výměry, rozděleny dle možného funkčního využití dle územního plánu. Znalec na základě porovnávací metody a analýzy cen obdobných typů pozemků stanovil pro každý typ výměry s funkčním využitím hodnotu této části pozemku (viz tabulka níže). Pro pozemky určené územním plánem jako plochy změn s využitím

pro plochy zahrad a sadů v sídle – nezastavitelné plochy, byla znalcem provedena analýza cen pozemků, kdy se tyto nabízejí v cenovém intervalu 50-110 Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na územním plánem určené území s tímto využitím v plochách změn a s ohledem na výměru a možnost využití jako zahrady k RD byla pro ocenění této části pozemků určena hladina 100 Kč/m<sup>2</sup>.

## Příloha č. 2

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

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ								
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m <sup>2</sup>	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka	
1912/1	orná půda	obytné	29 540	15 740	221	3 476 313		
		návrh - venkovská obytná zóna		13 800	210	2 895 455	návrh - venkovská obytná zóna	
1912/30	orná půda	obytné	7 988	1 038	221	229 251		
		návrh - venkovská obytná zóna		1 450	210	304 233	návrh - venkovská obytná zóna	
		návrh - zahrady a sady v sídle - nezastavitelné		5 500	100	550 000	návrh - zahrady a sady v sídle - nezastavitelné	
1912/34	orná půda	obytné	12 164	12 164	221	2 686 523		
1912/35	orná půda	obytné	11 949	11 949	221	2 639 038		
1944	orná půda	obytné	11 722	11 722	221	2 588 904		
<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>			<b>73 363</b>	<b>73 363</b>	-	<b>10 141 775</b>		
						<b>10 100 000</b>		

<b>Výsledná hodnota pozemků na LV č. 546, k.ú. Vranov u Čerčan (zaokrouhleno)</b>	<b>10.100.000 Kč</b>
---	----------------------

### Upozornění a rizika

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážně na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní společnosti Bazcom a.s., zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch ČR, Finančního úřadu pro Středočeský kraj a dále jsou na předmět ocenění zahájeny exekuce (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 převážně s pozemky určenými pro bydlení. Oceňované pozemky tvoří rozlehlé území s možností přístupu z veřejné komunikace, bez možnosti napojení na zdroj pitné vody a kanalizace. Negativní vliv na prodejnost může mít poloha oceňovaných pozemků vzhledem k dálnici D1, pozemky jsou velmi blízko a hluková studie vykazuje vysoké hodnoty hluku. Je zde povolena výstavba pouze přízemních rodinných domků. S ohledem na možnosti využití předpokládá znalec horší prodejnost i s ohledem na možné změny v UPD.

## 5 ZÁVĚR

### 5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitých věcí, tj. souboru pozemků (dále jen „nemovitostí“) specifikovaných objednatelem v k.ú a obec Brandýsek, okr. Kladno a k.ú. Vranov u Čerčan, obec Vranov, okr. Benešov, pro potřeby objednatele v rámci dražebního řízení.

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

<b>Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Brandýsek (LV č. 1336)</b>	<b>15.600.000 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota pozemků k.ú. Vranov u Čerčan (LV č. 546)</b>	<b>10.100.000 Kč</b>
<b>Hodnota celkem (vyjádřená součtem)</b>	<b>25.700.000 Kč</b>

### 5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ</b>
<b>25.700.000 Kč</b>
<b>(SLOVY: DVACET PĚT MILIONŮ SEDM SET TISÍC KORUN ČESKÝCH)</b>

#### Poznámka

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

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

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








## **PŘÍLOHY**

- Příloha č. 1      VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. BRANDÝSEKJ LV, MAPY  
Příloha č. 2      VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ K.Ú. VRANOV U ČERČAN, LV, MAPY

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

### Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Soubor pozemků s funkčním využitím "BV" Brandýsek, okdes Kladno	Stavební pozemek Sokola Tůmy, Libušín	Stavební pozemek Tuřany - Byseň, okr. Kladno	Stavební pozemek Velvary - Velká Bučina, okr. Kladno	Stavební pozemek Velká Dobrá, okr. Kladno
zdroj informací:	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/libusin-sokola-tumy/556331356#mq=1&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/libusin-sokola-tumy/556331356#mq=1&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/turany-bysen-463677436#mq=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/turany-bysen-463677436#mq=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/velka-bucina-3841515612#mq=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/velka-bucina-3841515612#mq=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/velka-dobra-2307264860#mq=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/velka-dobra-2307264860#mq=0&amp;fullscreen=false</a>
				
	Dovolují si Vám nabídnout k prodeji pozemek, který je určen k zastavení o výměře 39393 m <sup>2</sup> , který se nachází v obci Libušín. Pozemek se nachází na jižní straně, extravilánu obce, okolní zástavba jsou rodinné domy a chaty. Přístup na pozemek je z ulic Přemyslova a Sokola Tůmy. Veškeré 15 jsou na hranici pozemku. V obci Libušín je veškerá občanská vybavenost, velmi dobrá dopravní dostupnost.	Prodej stavebních a oblužných pozemků o celkové výměře 50.275 m <sup>2</sup> , Tuřany - Byseň, 3 km od Slaného a 2 km od dálnice R7. Vymezeno 45 parcel (většina 790 - 800 m <sup>2</sup> a 8 větších) navazujících na stávající zástavbu + oblužné pozemky, chodníky a příjezdová komunikace. Na pozemcích jsou vybudovány vodovodní přípojky. Projekt se prodává jako celek, cena je 350 Kč/m <sup>2</sup> , tj. cca 17,6 mil. Kč. Cca 1.000 Kč za m <sup>2</sup> stavebních parcel. Těch je 39.349 m <sup>2</sup> , chodníky a komunikace zabírají zbylých 10.926 m <sup>2</sup> .	K prodeji rovinný kosodélníkový stavební pozemek, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinných domů. Pozemek je situovaný v žádané lokalitě u Velvar - v jižní části klidné obce Velká Bučina. K pozemku vede asfaltová komunikace, inženýrské sítě (elektrina, plyn a vodovod) se nachází na hranici pozemku, odpady momentálně nutno řešit ČOV, městská kanalizace v této lokalitě je plánována do dalších let. V územním plánu je pozemek určen pro dělení na parcely o velikosti min. 700m <sup>2</sup> se zastavitelností 20% s tím, že na každé parcele může stát samostatný nízkopodlažní rodinný dům s podkrovím a garáží. Pozemek se nachází ve velice dobré lokalitě blízko centra Velvar, které disponují veškerou občanskou vybaveností - ZŠ, MŠ, SŠ, obchody, pošta, úřad, obchody a lékárn. V docházkové vzdálenosti od pozemku je želez. st. s pravidelným vlakovým spojením na Velvary a Kralupy nad Vltavou. Dobrá dojezdová vzdálenost Slaný 13km, Kralupy n. Vlt. 7km, Mělník 23km a Praha 30km po silnici I. třídy s nájezdem na D8 (Praha-Teplice).	Pozemek v územním plánu určen na výstavbu rodinných domů o celkové výměře 12.169 m <sup>2</sup> v obci Velká Dobrá, okres Kladno. Pozemek situovaný při západním okraji obce na výjezdu směrem na Doksy. Jedná se o převážně rovinný pozemek, který sousedí s lesem. Příjezd vozidlem, na pozemku vlastní přípojka plynu (2x) a vodovodu, přes pozemek vede kanalizace se třemi šachtami. Vydána územní plánovací informace - min. výměra pro stavbu RD je 800 m <sup>2</sup> , zastavitelnost 40%, na části pozemku ochranné pásmo lesa. V obci je kompletní občanská vybavenost - škola, školka, obchody, pošta, restaurace. Dobrá dopravní dostupnost - MHD Kladno, Praha 16 km po D6 (10 min. autem), Kladno 3 km (4 min. autem)

### Základní údaje

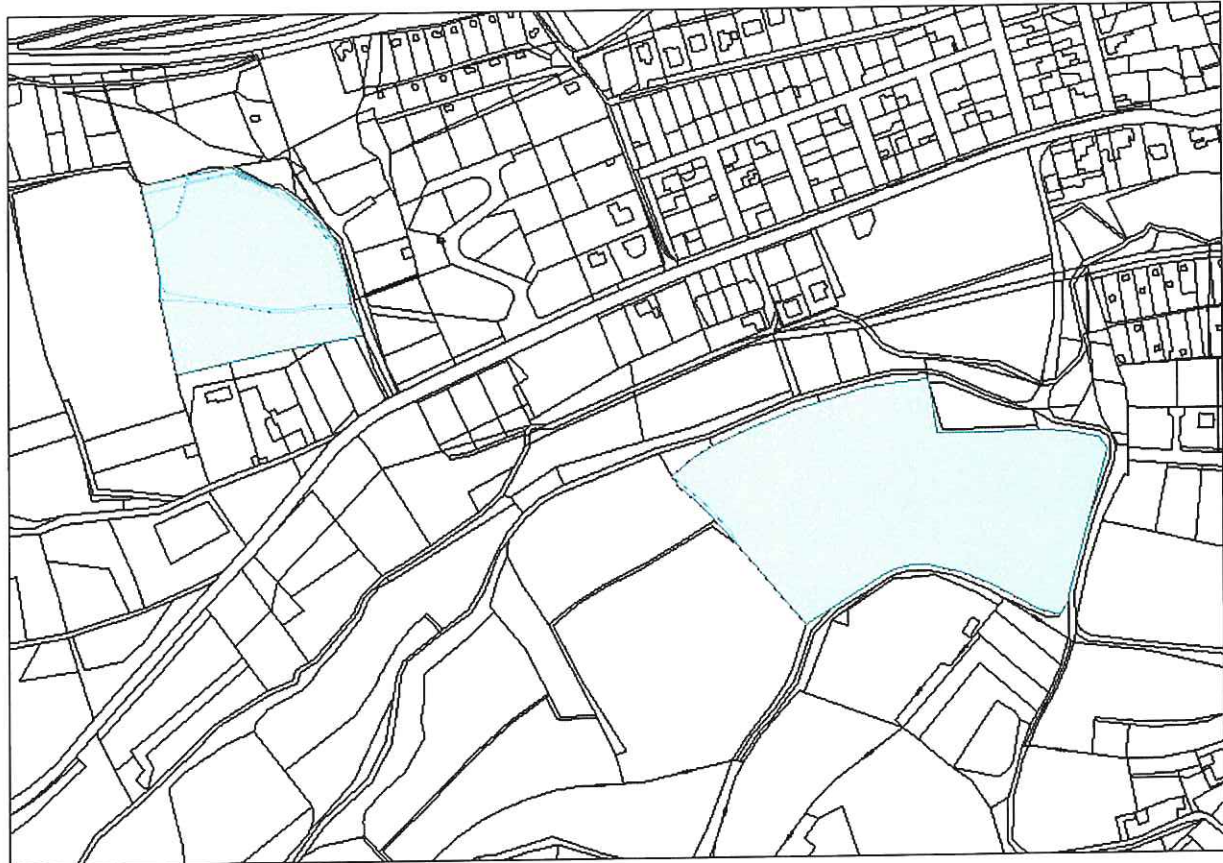
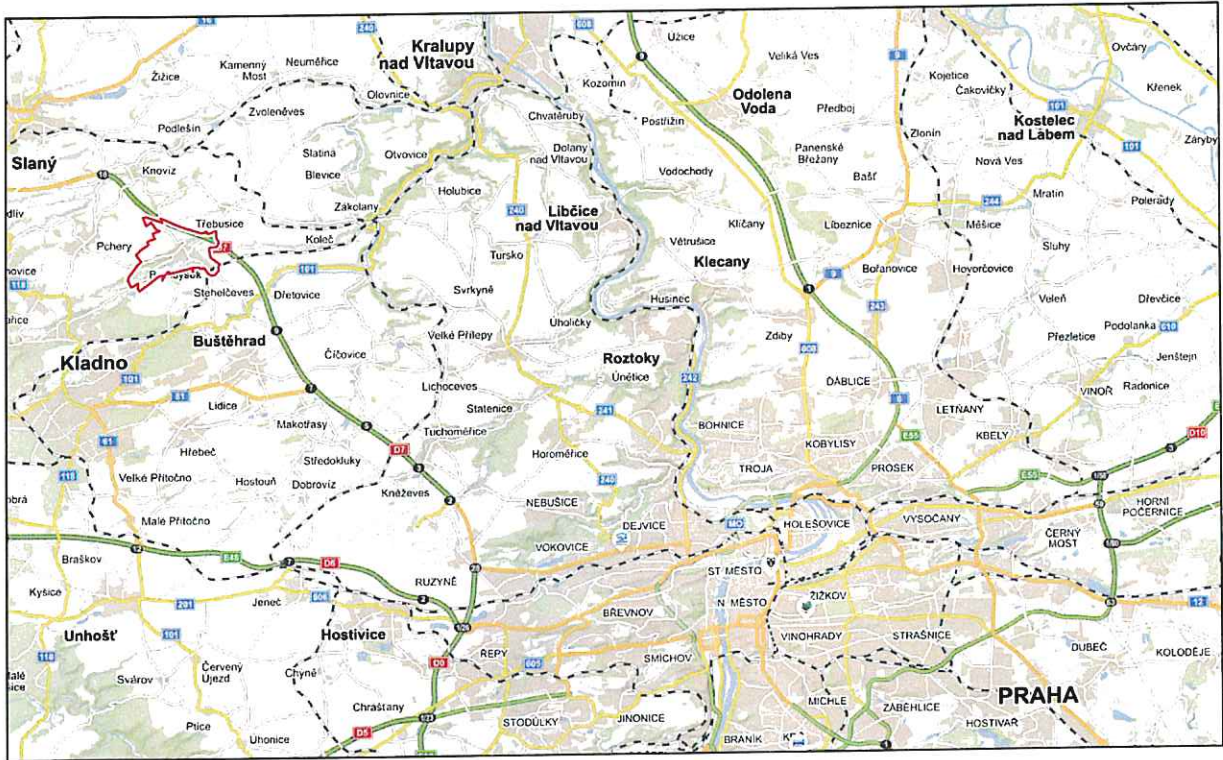
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	16 480	39 393	50 275	19 047	12 169
Prodejní/nabídková cena	-	23 438 835	17 596 250	5 392 690	7 250 000
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	595	350	283	596
Koeficient prodejnost	-	0,80	0,90	0,95	0,85
Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	476	315	269	506
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Položka		atraktivnější	méně atraktivní	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	0,90	1,10	1,00	1,00
Dopravní dostupnost	-	obdobná	horší	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,10	1,00	1,00
Velikost pozemku	-	větší	méně	obdobná	obdobná
Koeficient velikosti pozemku	-	1,15	1,20	1,00	1,00
Vybavenost pozemků	-	obdobné	vodovodní přípojky na pozemcích	obdobné	přípojka plynu, vodovodu, kanalizace
Koeficient vybavení	-	1,00	0,80	1,00	0,90
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	lepší	lepší	UP	UPI
Koeficient možnosti zastavění	-	0,95	0,85	0,95	0,95

### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		595	350	283	596
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		468	311	256	433
Výsledná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	367				
Výsledná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	370	(zaokrouhлено)			

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

	Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
SEVERNÍ BLOK POZEMKŮ	680/2	trvalý travní porost	BV	244	114	370	42 180	plochy smíšené nezastavěného území
			NS		130	20	2 600	
	680/4	trvalý travní porost	BV	274	233	370	86 210	plochy smíšené nezastavěného území
			NS		41	20	820	
	680/5	trvalý travní porost	NS	189	189	20	3 780	plochy smíšené nezastavěného území
	723/1	orná půda	BV	631	631	370	233 470	
	723/6	orná půda	BI	360	360	370	133 200	
	723/7	orná půda	BI	4 721	4 721	370	1 746 770	
723/8	orná půda	BI, BV	10 061	10 061	370	3 722 570		
	<b>CELKEM</b>			<b>16 480</b>	<b>16 480</b>		<b>5 971 600</b>	
JÍŽNÍ BLOK POZEMKŮ	907/2	orná půda	BV	33 513	32 163	296	9 520 248	x 0,85 z ceny pozemku sev.blok zeleň sídelní - zahrady
			ZS		1 350	20	27 000	
	908	ostatní plocha	BV	162	162	296	47 952	
	<b>CELKEM</b>			<b>33 675</b>	<b>33 675</b>		<b>9 595 200</b>	
	<b>CELKEM</b>		-	<b>66 635</b>	<b>66 635</b>	-	<b>15 566 800</b>	-
	<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>						<b>15 600 000</b>	



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

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

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532118 Brandýsek

Kat.území: 609285 Brandýsek

List vlastnictví: 1336

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CAMILLIAS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29364701	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
680/2	244	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
680/4	274	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
680/5	189	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
723/1	631	orná půda		zemědělský půdní fond
723/6	360	orná půda		zemědělský půdní fond
723/7	4721	orná půda		zemědělský půdní fond
723/8	10061	orná půda		zemědělský půdní fond
907/2	33513	orná půda		zemědělský půdní fond
908	162	ostatní plocha	neplodná půda	

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

**o Zástavní právo smluvní**

K zajištění pohledávky ve výši 199.000.000,00 Kč s příslušenstvím	Parcela:	V-4383/2016-203
Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55,	680/2	V-4383/2016-203
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:	680/4	V-4383/2016-203
27397050	680/5	V-4383/2016-203
	723/1	V-4383/2016-203
	723/6	V-4383/2016-203
	723/7	V-4383/2016-203
	723/8	V-4383/2016-203
	907/2	V-4383/2016-203
	908	V-4383/2016-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 512124023/2 ze dne 15.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2013.

V-1694/2013-203

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 23.09.2015.

V-8342/2015-203

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-4383/2016-203

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

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532118 Brandýsek

Kat.území: 609285 Brandýsek

List vlastnictví: 1336

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora, se  
sídlem Česká 325, 284 01 Kutná Hora

CAMILLIAS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29364701

Z-5839/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX 553/16-9 ze dne  
23.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016;  
uloženo na prac. Benešov

Z-5839/2016-201

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2013.

V-1383/2013-203

Pro: CAMILLIAS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000  
Praha 1 RČ/IČO: 29364701

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
680/2	10840	244
680/4	10840	274
680/5	10840	189
723/1	10840	631
723/6	10840	360
723/7	10840	4721
723/8	10840	10061
907/2	10110	2116
	13011	27179
	13151	3658
	17101	560

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

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

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532118 Brandýsek

Kat.území: 609285 Brandýsek

List vlastnictví: 1336

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.*

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





Vyhotoveno: 31.10.2017 09:32:57

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
Soubor pozemků	Stavební pozemek	Stavební pozemek	Stavební pozemek
Vranov u Čerčan, okres Benešov	Benešov	Benešov - Mariánovice, okr. Benešov	Benešov - Kavčín
zdroj informací:	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-areal-123216220#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-areal-123216220#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-areal-3633983836#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-areal-3633983836#img=0&amp;fullscreen=false</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-areal-3392086364#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-areal-3392086364#img=0&amp;fullscreen=false</a>
			
	<p>Prostorově uzavřený areál u jihovýchodního okraje zámeckého parku Konopiště, poblíž E55 a v sousedství stávajícího zařízení Motel Konopiště, obec Benešov a k.ú. Benešov u Prahy. Sestává z pozemků p.č.: 2397/1, 2395/3, 2398, 2395/4 a lesního pozemku p.č. 2395/1 zapsaných na LV č. 6746 a 6138. Realizované inž. sítě – areálová kanalizace a vodovod vč. požárního, ČOV, trafostanice vč. rozvodů NN, makadamový podklad komunikací a parkoviště. Platné stavební povolení na 9 atriových domů do 04/2019, každý s 2 parkovacími místy v atriu ( změna stavby před dokončením možná), územní rozhodnutí na 2 indiv. objekty pro bydlení, územní rozhodnutí na vstupní objekt recepce s kancelářími, byty a parkovištěm. Výměra stavebních pozemků 14.312m2, lesní pozemek 22.720m2, výměra celkem 37.032m2. Prodej prozatím pouze jako celek, kupní cena k jednání 19,650 mil Kč.</p>	<p>Prodej pozemku o celkové výměře 43.692 m<sup>2</sup>, který se nachází v lokalitě Benešov u Prahy, Mariánovice. Jedná se o jižní okraj města, krásnou lokalitu s pěknými výhledy do krajiny. V blízkosti města se nachází zámecký areál Konopiště a 18ti jamkové golfové hřiště na panství Tvoršovice. Výborná dostupnost do hl. m. Prahy a to po silnici E 55 a dále po dálnici D 1. Dále možnost přímého vlakového spojení Benešov - Praha (40min). Regulačním plánem je lokalita určena k výstavbě rodinných domů. Již je zavedené veřejné osvětlení, komunikace, sítě. Již probíhá výstavba RD v první etapě. Veškeré sítě jsou na hranicích pozemku.</p>	<p>Exkluzivní prodej investičních stavebních pozemků v Benešově - oblast Kavčín. Rovinatá poloha. Parcely zařazené v ÚP jako pozemky pro individuální bydlení - výstavbu rodinných domů. IS jsou cca 100 m od pozemku. Asfaltová a zpevněná příjezdová komunikace, která patří obci. Veškerá občanská vybavenost přímo v Benešově - MŠ, ZŠ, obchody, zdravotnické zařízení, úřady, restaurace, vlak, autobus. Velmi dobré dopravní spojení do Prahy.</p>

### Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	52 613	37 032	43 692	45 894
Prodejní/nabídková cena	-	19 650 000	32 769 000	12 620 850
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	531	750	275
Koeficient prodejnost	-	0,90	0,75	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	478	563	248
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Polooha	-	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,90	0,90	0,95
Dopravní dostupnost	-	obdobná	horší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,05	1,00
Velikost pozemku	-	menší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,92	0,95	0,95
Vybavenost pozemků	-	větší	větší	větší
Koeficient vybavení	-	0,70	0,70	0,85
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	UR, SP	UR	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	0,75	0,75	1,00

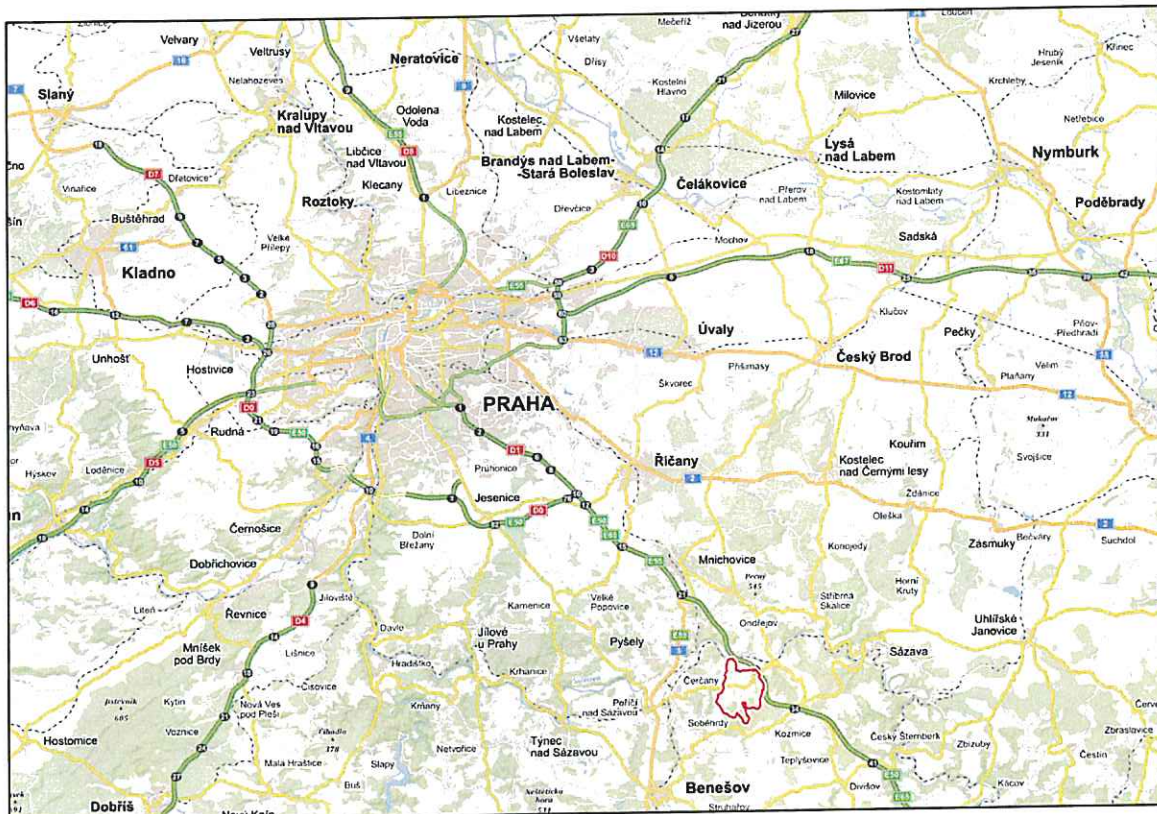
### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		531	750	275
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		208	265	190
Výsledná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	221			



## PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1912/1	orná půda	obytné	29 540	15 740	221	3 476 313	návrh - venkovská obytná zóna
		návrh - venkovská obytná zóna		13 800	210	2 895 455	
1912/30	orná půda	obytné	7 988	1 038	221	229 251	návrh - venkovská obytná zóna
		návrh - venkovská obytná zóna		1 450	210	304 233	
		návrh - zahrady a sady v sídle - nezastavitelné		5 500	100	550 000	návrh - zahrady a sady v sídle - nezastavitelné
				12 164	221	2 686 523	
1912/34	orná půda	obytné	12 164	221	2 686 523		
1912/35	orná půda	obytné	11 949	11 949	221	2 639 038	
1944	orná půda	obytné	11 722	11 722	221	2 588 904	
<b>CELKEM</b>			<b>73 363</b>	<b>73 363</b>	-	<b>10 141 775</b>	-
<b>CELKEM (zaokrouhleno)</b>						<b>10 100 000</b>	



Příloha č. 2 – Fotokopie všeobecné a katastrální mapy, k.ú. Vranov u Čerčan

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

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530921 Vranov

Kat.území: 785351 Vranov u Čerčan

List vlastnictví: 546

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CAMILLIAS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1	29364701	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1912/1	29540	orná půda		zemědělský půdní fond
	1912/30	7988	orná půda		zemědělský půdní fond
	1912/34	12164	orná půda		zemědělský půdní fond
	1912/35	11949	orná půda		zemědělský půdní fond
	1944	11722	orná půda		zemědělský půdní fond

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávka 199.000.000,- Kč

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:  
27397050

Parcela: 1912/1  
Parcela: 1912/30  
Parcela: 1912/34  
Parcela: 1912/35  
Parcela: 1944

V-4314/2016-201  
V-4314/2016-201  
V-4314/2016-201  
V-4314/2016-201  
V-4314/2016-201

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2013.

V-1716/2013-201

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu ke dni 07.08.2015. Zápis proveden dne 10.09.2015.

V-8017/2015-201

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 10.06.2016.

V-4314/2016-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 3689,00 Kč s příslušenstvím  
povinný: CAMILLIAS TRADE s.r.o., IČO: 29364701

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-  
001, vykonává: Finanční úřad pro  
Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Parcela: 1912/1  
Parcela: 1912/30  
Parcela: 1912/34  
Parcela: 1912/35  
Parcela: 1944

V-2293/2015-201  
V-2293/2015-201  
V-2293/2015-201  
V-2293/2015-201  
V-2293/2015-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha - východ -1103058/2015 2101-00540-204958 ze dne 09.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2015. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac.

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

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530921 Vranov

Kat.území: 785351 Vranov u Čerčan

List vlastnictví: 546

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Benešov

V-2293/2015-201

Pořadí k 09.03.2015 16:16

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-2293/2015-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha - východ -1103058/2015 2101-00540-204958 ze dne 09.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2015. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Benešov

V-2293/2015-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-2293/2015-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha - východ -1103058/2015 2101-00540-204958 ze dne 09.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2015. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Benešov

V-2293/2015-201

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 13 964,59 Kč s příslušenstvím  
povinný: CAMILLIAS TRADE s.r.o., IČO: 29364701

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 1912/1	V-6658/2017-201
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 1912/30	V-6658/2017-201
Středočeský kraj, Na Pankráci	Parcela: 1912/34	V-6658/2017-201
1685/17, Nusle, 14021 Praha	Parcela: 1912/35	V-6658/2017-201
	Parcela: 1944	V-6658/2017-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha -východ Čj:-3796884/2017 2101-00540-204958 ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Benešov

V-6658/2017-201

Pořadí k 04.08.2017 13:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-6658/2017-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha -východ Čj:-3796884/2017 2101-00540-204958 ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Benešov

V-6658/2017-201

Související zápisy

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

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530921 Vranov

Kat.území: 785351 Vranov u Čerčan

List vlastnictví: 546

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-6658/2017-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Praha -východ Čj:-3796884/2017 2101-00540-204958 ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Benešov

V-6658/2017-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora, se sídlem Česká 325, 284 01 Kutná Hora

CAMILLIAS TRADE s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29364701

Z-5839/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX 553/16-9 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5839/2016-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: CAMILLIAS TRADE s.r.o., IČO 29364701

Parcela: 1912/1

Z-5840/2016-201

Parcela: 1912/30

Z-5840/2016-201

Parcela: 1912/34

Z-5840/2016-201

Parcela: 1912/35

Z-5840/2016-201

Parcela: 1944

Z-5840/2016-201

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Veronika Jakubovská, soudní exekutor 192 EX-553/2016 -14 ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne 17.10.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5840/2016-201

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2013.

V-1369/2013-201

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

RČ/IČO: 29364701

o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2013.

V-1370/2013-201

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

RČ/IČO: 29364701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530921 Vranov

Kat.území: 785351 Vranov u Čerčan

List vlastnictví: 546

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1912/1	52714	2579
	52754	26961
1912/30	52714	7139
	52754	849
1912/34	52714	1766
	52904	10224
	55011	174
1912/35	52714	11920
	52904	29
1944	52714	9015
	52904	2707

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 Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 31.10.2017 09:32:08

Počpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43800/18 znaleckého deníku a obsahuje 39 listů.

**Posudek vyhotovil:**

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

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

**Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žadaná 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 Klimt  
ředitel  
EQUITA Consulting s.r.o.