

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5824-084/2020**

o odhadu obvyklé ceny pozemků p.č. 128, p.č. 472/30, p.č. 472/31 a p.č. 534, vše v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany, okres Praha-východ, kraj Středočeský.

**Objednatel znaleckého posudku:**

GESTORE v.o.s.,  
insolvenční správce CATANY s.r.o.  
v likvidaci  
Čechyňská 361/16  
602 00 Brno-střed

**Účel znaleckého posudku:**

převod vlastnického práva

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 26.10.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Luděk Hůrka  
Veverkova 24  
170 00 Praha 7  
telefon: 602 373 102  
e-mail: ing.hurka@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 1.11.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o odhadu obvyklé ceny pozemků p.č. 128, p.č. 472/30, p.č. 472/31 a p.č. 534, vše v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany, okres Praha-východ, kraj Středočeský, za použití poskytnutých podkladů a podle dispozic zadaných objednatelem.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemky p.č. 128, p.č. 472/30, p.č. 472/31 a p.č. 534  
Adresa předmětu ocenění: Panenské Břežany  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ  
Obec: Panenské Břežany  
Katastrální území: Panenské Břežany  
Počet obyvatel: 609

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Všechny obce v okresech Praha-východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6 =$  **616,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 26.10.2020.

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

- výpisy z KN a LV č. 515 KÚ Praha-východ pro k.ú. Panenské Břežany
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečností a výměry zjištěné na místě

Pro vypracování posudku byly použity tržní indikátory vybrané za použití následujících hodnotících norem :

- Appraisal and Valuation Manual (RICS)
- Approved European Property Valuation Standards (TEGoVA)
- International Valuation Standards (IVSC)

a další literatury s problematikou oceňování nemovitostí.

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

Ke dni ocenění byl jediným vlastníkem oceňovaných nemovitostí zapsaných na výpisech z KN a LV č. 515 KÚ Praha-východ pro k.ú. Panenské Břežany: CATANY s.r.o. v likvidaci, Libušina 203, 27306 Libušín.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Pozemek p.č. 128 tvoří část místní komunikace v ulici Za zámkem. Pozemek p.č. 534 je zastavěn objektem požární zbrojnice. Tato stavba není zapsána, ani zakreslena v evidenci KÚ pro Prahu-východ a není součástí ocenění. Pozemky p.č. 472/30 a p.č. 472/31 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. 534 a jsou platným územním plánem určeny k zastavění objekty smíšené zástavby venkovského typu. Pozemky mají možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

### **OBVYKLÁ CENA**

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Způsob stanovení obvyklé ceny:**

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny je v souladu s ustanoveními zák. č. 151/1997 Sb., rovněž jako s běžnou tuzemskou i zahraniční praxí, používáno jedné, nebo více zjištitelných relevantních hodnot stanovených následujícími způsoby:

- věcná hodnota – stanovená nákladovým způsobem,  
jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)
- zjištěná cena – cena podle cenového předpisu, sloužící pro daňové účely,  
hraje významnou roli v případech, kde není možno použít dále uvedené metody
- výnosová hodnota – stanovená výnosovým způsobem,  
vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užítkovosti; kapitalizací tohoto výnosu vypočítáme výnosovou hodnotu
- porovnávací hodnota – stanovená porovnávacím způsobem,  
která vychází z vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí prodaných, případně nabízených k prodeji, v období odpovídajícím datu ocenění nemovitosti.

### **Výběr hodnotících metod použitelných pro oceňovanou nemovitost:**

Věcná hodnota – pro pozemky není použitelná.

Zjištěná cena – bude použita pro stanovení obvyklé ceny v případech, kde není možno použít porovnávací metodu.

Výnosová hodnota - vzhledem k charakteru nemovitosti není možno použít výnosovou metodu, obdobné nemovitosti se běžně nepronajímají.

Porovnávací hodnota - s nemovitostmi typu zastavitelných pozemků se na trhu obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro stanovení obvyklé ceny zastavitelných pozemků bude, v souladu s ustanovením § 2, odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, použito porovnávací metody.

S pozemky komunikací, se běžně neobchoduje, proto bude v tomto případě cena obvyklá stanovena ve výši ceny zjištěné.

Tento postup je použit v souladu s komentářem odboru 26 MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9. 2014:

***Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.***

### **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek p.č. 128
2. Pozemky p.č. 534, p.č. 472/30 a p.č. 472/31

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Pozemek p.č. 128**

Obvyklá cena je, na základě skutečností uvedených v bodě 7) Nálezu, stanovena ve výši ceny zjištěné.

#### **Ocenění**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace a místní komunikace IV třídy	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací  $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

<b>Zatřídění</b>	<b>Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Koeficienty</b>			<b>Upr. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>					
§ 4 odst. 3	616,00	0,240	1,000		147,84

<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 4 odst. 3	ost. plocha	128	349	147,84	51 596,16
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>51 596,16</b>

**Pozemek p.č. 128 - zjištěná cena celkem = 51 596,16 Kč**

**Pozemek p.č. 128 - obvyklá cena celkem zaokrouhleně = 51 600,00 Kč**

## **2. Pozemky p.č. 534, p.č. 472/30 a p.č. 472/31**

Pro stanovení obvyklé ceny zastavěných a zastavitelných pozemků bude, v souladu s ustanovením § 2, odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, použito porovnávací metody.

### **Postup určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena bude určena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných, nebo inzerovaných cen, stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. K tomu se používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Obvyklá cena bude aritmetickým průměrem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka je funkcí dvou proměnných - střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

### **Porovnávací nemovitosti (entity, prvky):**

#### **1) Pozemek Zvonková, k.ú. Předboj, okres Praha-východ**

Prodej stavebního pozemku o výměře 661 m<sup>2</sup>, veškeré inženýrské sítě mimo plynu k dispozici. Pozemek se stavebním povolením na rodinný dům.

Nabízená cena: 3 966 000 Kč (6 000 Kč/m<sup>2</sup>)

Prodává : MK – reality, Na Skalkách 941, 277 11 Neratovice, pod zn. 500945

#### **2) Pozemek k.ú. Bašř, okres Praha-východ**

Prodej stavebního pozemku o výměře 1 017 m<sup>2</sup>, veškeré inženýrské sítě k dispozici. Územním plánem určen jako SO - smíšené obytné území sloužící pro bydlení. Maximální zastavitelnost pozemku je 30 %.

Nabízená cena: 4 900 000 Kč (4 818 Kč/m<sup>2</sup>)

Prodává : NEXT REALITY FORZA, Koněvova 1271/101, Praha 3, pod zn. N80778

#### **3) Pozemek k.ú. Bořanovice, okres Praha-východ**

Prodej pozemku o velikosti 906 m<sup>2</sup>, pro výstavbu rodinného domu, veškeré inženýrské sítě mimo plynu k dispozici. Maximální zastavitelnost pozemku je 30 %.

Nabízená cena: 6 523 200 Kč (7 200 Kč/m<sup>2</sup>)

Prodává : ČRS, s.r.o., Náchodská 1880/113, Praha 9, pod značkou N03318

Pro zpracování porovnávací hodnoty byly použity aktuální informace o nabízených prodejích v dané lokalitě. Ke stanovení výsledné srovnávací hodnoty je použito multikriteriální komparační metody přímého porovnání prof. Bradáče.

Její princip spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, nebo inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů reprezentují jejich odchylku oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna výsledná cena. Vlastní stanovení jednotkové obvyklé ceny pro posuzovanou nemovitost je provedeno v následující tabulce.

## Zjištění jednotkové porovnávací hodnoty pozemku

Č.	Popis	Cena (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )
1	Pozemek Zvonková, k.ú. Předboj, okres Praha-východ	3 966 000	661
2	Pozemek k.ú. Bašť, okres Praha-východ	4 900 000	1 017
3	Pozemek k.ú. Bořanovice, okres Praha-východ	6 523 200	906

Č.	Cena zaplacená, případně požadovaná (Kč/m <sup>2</sup> )	K <sub>1</sub> koef. pramene příslušenství ceny	K <sub>2</sub> koef. příslušenství	K <sub>3</sub> koef. inž. sítě	K <sub>4</sub> koef. přístupu	K <sub>5</sub> koef. svažito sítě	K <sub>6</sub> koef. okolní zástavby	K <sub>7</sub> koef. využití	K <sub>8</sub> relace k centru obce	K <sub>9</sub> koef. úvahy znalce	I <sub>0</sub> Index odlišnosti (K <sub>2</sub> ÷K <sub>9</sub> )	Jednotková cena oceňovaného pozemku, odvozená ze srovnávacího (Kč/m <sup>2</sup> )
1	6 000,00	0,900	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,1000	5 454,5455
2	4 818,09	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,2222	3 942,0756
3	7 200,00	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,2222	5 890,9091
<b>Celkem průměr</b>												<b>5 095,8434</b>

### **Zjištěná porovnávací jednotková hodnota pozemku zaokrouhleně celkem :**

**5 100 Kč**

Legenda :

Koeficienty vyjadřují vzájemnou relaci mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí.

Pokud se v daném kritériu jeví srovnávací nemovitost lepší - koeficient je větší než 1, horší - koeficient je menší než 1, stejná - koeficient je roven 1

K<sub>1</sub> Koeficient úpravy pramene ceny (rozpětí 0,7- 1,3) věrohodnost zdroje, kupní smlouva, nabídka, současný odkup aktiv, pasiv

K<sub>2</sub> Koeficient příslušenství (rozpětí 0,7 - 1,3) stavby k demolici, venkovní úpravy, parosty (nálet, pěstění), ekologická zátěž

K<sub>3</sub> Koeficient inženýrských sítí (rozpětí 0,7-1,4) dostupnost sítí, vlastní zdroj vody

K<sub>4</sub> Koeficient přístupu k pozemku (rozpětí 0,8 - 1,3) komunikace zpevněná, nezpevněná, bez přístupu

K<sub>5</sub> Koeficient svažitosti pozemku (rozpětí 0,7 - 1,4) zohledňuje sklonové poměry pozemku

K<sub>6</sub> Koeficient okolní zástavby (rozpětí 0,7- 1,4) obytné, výrobní, případně zemědělské objekty, sousedství komunikačních tahů apod.

K<sub>7</sub> Koeficient využití pozemku (rozpětí 0,7 -3,0) zastavitelnost podle platného územního plánu, faktická, zastavěnost, plocha

K<sub>8</sub> Koeficient relace k centru obce (rozpětí 0,7 - 1,3)

K<sub>9</sub> Koeficient odborné úvahy znalce (rozpětí 0,700 - 1,300) stav trhu, věcná práva, subjektivní vjem



## **C. REKAPITULACE**

Na základě shora uvedených skutečností a zjištění odhaduji obvyklou cenu p.č. 128, p.č. 472/30, p.č. 472/31 a p.č. 534, vše v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany, okres Praha-východ, kraj Středočeský, následovně:

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena celkem (Kč)</b>
128	349	147,84	51 600,00
472/30	51	5 100,00	260 100,00
472/31	19	5 100,00	96 900,00
534	117	5 100,00	596 700,00
<b>Celkem</b>	<b>536</b>		<b>1 005 300,00</b>

**Výsledná obvyklá cena:**

**1 005 300,00 Kč**

**slovy: Jedenmilionpěttisícřista Kč**

V Praze 1.11.2020

Ing. Luděk Hůrka  
Veverkova 24  
170 00 Praha 7  
telefon: 602 373 102  
e-mail: ing.hurka@gmail.com



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze dne 27.5.1992, č.j. Spr 197/91 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5824-084/2020 znaleckého deníku.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Hrbek', is located on the right side of the page.