

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 817-12/19

O ceně obvyklé ceně pozemkových parcel ostatních ploch p.č. 337/22, 1540/1 a 1540/23, k.ú.
Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění
majetku v insolvenčním řízení dlužníka
SAN-JV s.r.o., IČO:64618951, Karlínské
náměstí 59/12, 186 00 Praha 8

Dle 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11. 4. 2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 10 včetně titulního listu, 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 18. 4. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemkových parcel ostatních ploch p.č.337/22, 1540/1 a 1540/23, k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
LV: 5666
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Katastrální území: Brandýs nad Labem
Počet obyvatel: 18 815
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 530,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna 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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 260,00 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11. 4. 2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, ze dne 3. 4. 2019, pro LV 5666, k.ú. Brandýs nad Labem
- kopie katastrální mapy k.ú. Brandýs nad Labem, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace
- platná vyhláška pro oceňování majetku
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

SAN-JV s. r. o., IČO: 64618951, Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly obstarány znalcem. Jde o pozemkové parcely ostatních ploch v KN zapsané se způsobem využití neplodná půda, jiná plocha a ostatní komunikace v k.ú. Brandýs nad Labem. Pozemky se nachází na západním okraji obce Brandýs nad Labem v blízkosti železniční trati. Pozemky slouží jako místní komunikace před bytovým domem v ulici Vrábská čp. 2243, který byl společností SAN-JV s.r.o. budován jako developerský projekt „Bytový dům Pampeliška 2”.

Současný vlastník, společnost SAN-JV s.r.o., IČO 64618951, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti společnost nabyla za základě Smlouvy kupní ze dne 28. 4. 2008, právní účinky vkladu práva ke dni 15. 5. 2008, V-5283/2008-209 a na základě Smlouvy kupní ze dne 18.11.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 12. 2008, V-14635/2008-209.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky ostatní plochy, které jsou převážně využity jako místní komunikace. Tyto pozemky (jako vyvolaná investice) developerského projektu - výstavby bytového domu - podmiňují užívání vybudovaného domu. Při výstavbě těchto projektů společnost zajišťuje v dané lokalitě i vybudování technické infrastruktury. Po dokončení je infrastruktura (především vodovod, kanalizace) převáděna na provozovatele sítě nebo obec. Obecně je to obdobné i s vybudovanými komunikacemi. V daném případě zůstaly ve vlastnictví společnosti pozemky ostatních ploch s místní komunikací (mimo vyhrazených parkovacích stání), přičemž část pozemku p.č. 1540/1 o výměře cca 1070 m² je v současné době nezastavena, je zde zatravněný pozemek s přípravou (šachty) pro budoucí komunikaci. V územním plánu je celý pozemek zahrnut do stavebních pozemků s využitím komunikace. Pozemky p.č. 337/22 a 1540/23 o výměře 28 a 58 m² tvoří přechodové či okrajové části komunikace. Komunikace je zpevněná betonovou dlažbou. Sítě vedené v pozemku byly předány správcům, a na tyto jsou zřízena věčná břemena vymezená geometrickým plánem a upravena smlouvami o věčném břemenu. Celková výměra pozemků činí 1631 m².

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

Ověřením na trhu s nemovitostmi bylo zjištěno, že samostatné komunikace se v dané lokalitě a čase neobchodují, pouze nezastavěné pozemky k budoucímu komerčnímu využití. V konkrétním případě bude použit nákladový způsob ocenění dle oceňovací vyhlášky.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky ostatní plochy s využitím komunikace
2. Pozemky ostatní plochy – nezpevněné

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno pro ČEZ Distribuce a.s.
2. Věcné břemeno užívání pro jednotku č. 2243/106
3. Věcné břemeno pro Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Nákladový způsob dle oceňovací vyhlášky

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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky ostatní plochy s využitím komunikace

V současné době není celý pozemek p.č. 1540/1 využíván jako komunikace. Pomocí ortogoto mapy v KN byla změřena část zpevněná a část nezpevněná. Dále jsou obě části ohodnoceny samostatně.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 260,-	0,240 1,000	302,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1540/1	475	302,40	143 640,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1540/23	58	302,40	17 539,20
Ostatní stavební pozemky – celkem			533		161 179,20

Pozemky s využitím komunikace - zjištěná cena celkem = 161 179,20 Kč

2. Pozemky ostatní plochy - nezpevněné

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 260,-	0,231	1,000	291,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	337/22	28	291,06	8 149,68
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1540/1	1 070	291,06	311 434,20
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 098		319 583,88

Pozemky nezpevněné - zjištěná cena celkem = 319 583,88 Kč

Nákladová cena pozemků celkem

1. Pozemky s využitím komunikace	161 179,20 Kč
2. Pozemky nezpevněné	319 583,90 Kč

Ocenění - celkem: 480 763,10 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 5666

Vlastník pozemku: SAN-JV s. r. o., IČO 64618951, Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8,
podíl 1 / 1

Obvyklá cena nemovitosti nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě uzavřených smluv a zápisu v KN jsou zřízena věcná práva zatěžující nemovitost:

1. Věcné břemeno pro ČEZ Distribuce a.s.

Dle Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 8. 4. 2009, právní účinky vkladu práva ke dni 15. 4. 2009, povinnost k parcele 1540/1 a 337/22. Jednorázová úplata ve výši

500 Kč bez DPH, tedy 605 Kč vč. DPH.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

zřizování a provozování distribuční soustavy - sjednané jednorázové nájemné: 605,- Kč vč. DPH

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$605 * 100 \% = 605,- \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= **605,- Kč**

2. Věcné břemeno užívání pro jednotku č. 2243/106

Dle Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30. 8. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 4. 9. 2012, povinnost k parcele 1540/1. Jednorázová úplata ve výši 2 500 Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

právo volného vstupu, chůze, jízdy - sjednané jednorázové nájemné: 2 500 Kč

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$2\,500 * 100 \% = 2\,500,- \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= **2 500,- Kč**

3. Věcné břemeno pro Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Dle Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27. 4. 2011, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 5. 2011, povinnost k parcele 1540/1. Jednorázová úplata ve výši 984 Kč bez DPH, tedy 1 191 Kč vč. DPH.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

zřízení, provozování, údržba, oprava podzemního komunikačního vedení - sjednané
jednorázové nájemné: 1 191 Kč

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$1191 * 100 \% = 1191,- \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= **1 191,- Kč**

Zjištěná cena věcných břemen bude odečtena od ceny pozemků.

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek na LV 5666 - pozemkové parcely ostatních ploch p.č. 337/22, 1540/1 a 1540/23,
k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres
Praha - východ

zahájena exekuce, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, vydáno rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

REKAPITULACE

Pozemky s využitím komunikace

161 179,20 Kč

Pozemky nezpevněné

319 583,90 Kč

Ocenění - celkem:

480 763,10 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

Věcné břemeno pro ČEZ Distribuce a.s.

- 605,- Kč

Věcné břemeno užívání pro jednotku č. 2243/106

-2 500,- Kč

Věcné břemeno pro Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	-1 191,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-4 296,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	476 467,10 Kč

Zjištěná obvyklá cena majetku 476 470,- Kč

slovy: Čtyřistasedmdesátšesttisícčtyřistasedmdesát Kč

V Praze 18. 4. 2019

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, LV 5666, k.ú. Brandýs nad Labem
- kopie katastrální mapy k.ú. Brandýs nad Labem, oblast oceňované nemovitosti
- výňatek mapové části Územního plánu Brandýs nad Labem
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 817-12/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 817-12/19.